

Heerlen Zuid

Toelichting

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0917.BP030300W000006-

Publicatieversie: 0401

Vooroverleg: week 22 2014

Ontwerp ter inzage: 29-01-2015

Vaststelling: Behoort bij besluit van de Raad der
Gemeente Heerlen dd.
Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,

Inhoudsopgave

toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Juridische status	4
1.4 Planvorm	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	31
3.1 Historie	31
3.2 Ruimtelijke structuur	32
3.3 Verkeer	37
3.4 Functionele structuur	39
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	41
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
4.2 Akoestiek	41
4.3 Water	41
4.4 Bodem	45
4.5 Ecologie, flora en fauna	47
4.6 Duurzaamheid en energie	49
4.7 Luchtkwaliteit	51
4.8 Externe veiligheid	51
4.9 Technische infrastructuur	55
4.10 Bedrijfshinder	55
4.11 Archeologie	56
4.12 Cultuurhistorie	58
Hoofdstuk 5 Structuur bestemmingsplan	62
5.1 Opbouw van de regels	62
5.2 Toelichting van de bestemmingsregels	64
5.3 Bijzondere regelingen	67
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en Handhaving	70
6.1 Handhavingsbeleid	70
6.2 Economische uitvoerbaarheid	70
Hoofdstuk 7 Overleg en Procedure	71
7.1 Gevoerd overleg	71
7.2 Procedurestappen	71
7.3 Data procedurestappen	72

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heerlen wil op korte termijn haar gehele grondgebied voorzien van een moderne en actuele planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenstellend. Voor het plangebied Heerlen-Zuid geldt momenteel een lappendeken aan verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop.

Door de overgang van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) naar de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er een verandering in de bestemmingsplanverplichting opgetreden. Onder de Wro is de gemeente nu verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen op te stellen en deze elke tien jaar te herzien of te verlengen. Belangrijk onderdeel van de Wro is de digitaliseringsverplichting en de voorgeschreven standaardisering van bestemmingsplannen waardoor de toegankelijkheid van het bestemmingsplan is verbeterd.

Het bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft het karakter van een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen en zullen een aparte procedure doorlopen.

Actueel vastgesteld beleid en wetgeving kunnen er toe leiden dat vigerende rechten worden ingeperkt dan wel uitgebreid. Waar dit in het plangebied het geval is, wordt in deze toelichting beschreven.

Alle uitgangspunten samen vormen een compleet startpunt voor het opstellen van een actueel juridisch-planologisch kader voor Heerlen Zuid, in de vorm van het nieuwe bestemmingsplan Heerlen Zuid. Middels dit bestemmingsplan worden bestaande kleinere plangebieden tot een groter plan samengevoegd.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied Heerlen-Zuid is gelegen in het zuidelijk deel van Heerlen centrum en wordt globaal als volgt begrensd:

- in het noorden: Valkenburgerweg, Kruisstraat, Coriovallumstraat, Raadhuisplein, Dr. Poelsstraat, Akerstraat en de noordgrens van de begraafplaats tussen Akerstraat en Groene Boord;
- in het oosten: St.-Antoniusweg, St.-Franciscusweg, Bongaertslaan, Johannes XXIII-singel, Onderste Caumer, Corisbergweg;
- in het zuiden: Eisenhowerstraat, John F. Kennedylaan;
- in het westen: N281 (Keulseweg).



afbeelding: situering plangebied Heerlen Zuid

1.3 Juridische status

Binnen het plangebied Heerlen Zuid zijn tot het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Oude WRO plannen

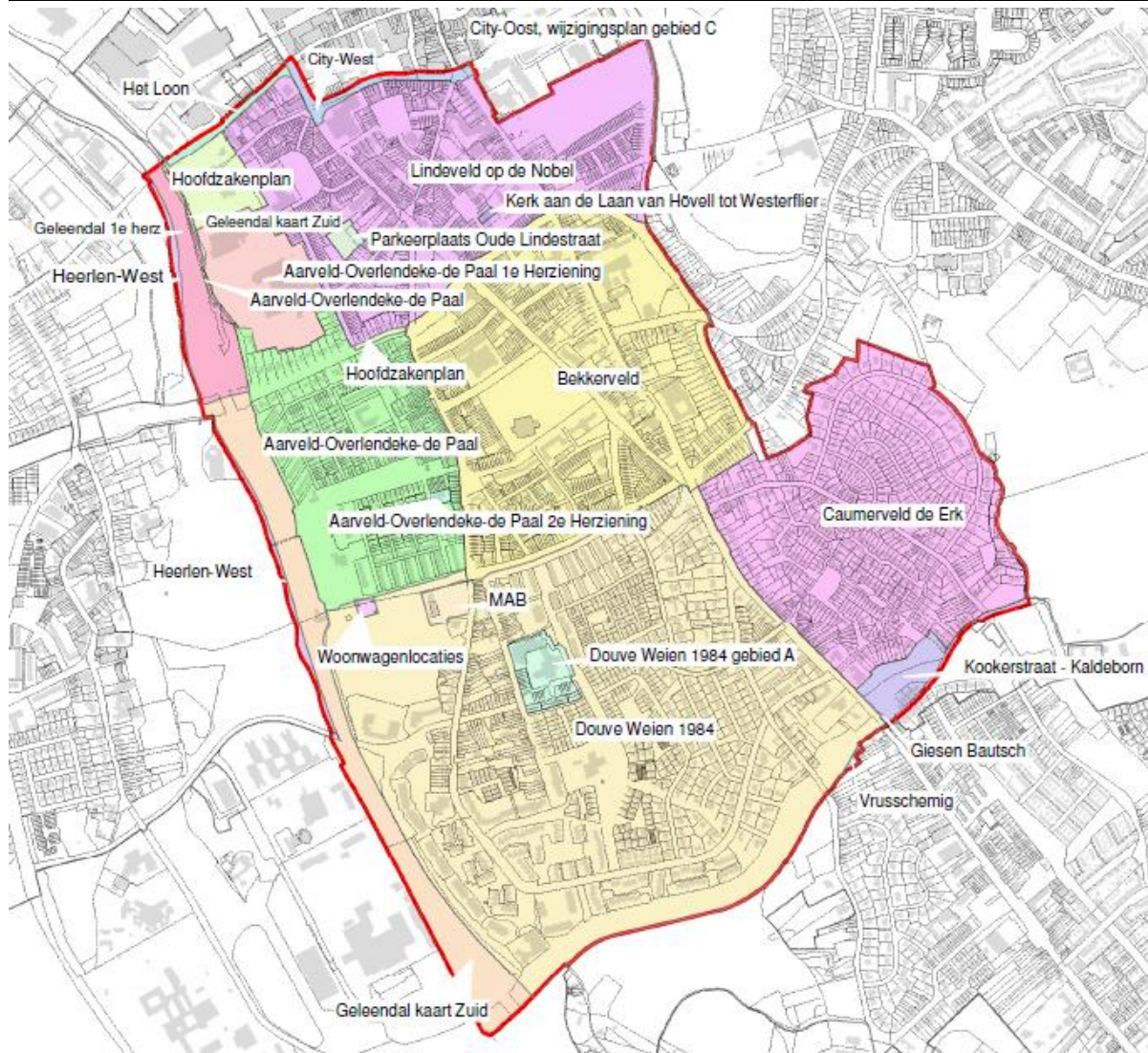
Plannaam	Vaststelling	Goedkeuring
Bekkerveld	03-06-1986	18 11-1986
Aarveld - Overlendecken - De Paal 1e herziening 2e herziening	12-03-1973 6 juli 1976 7 november 1978	28-01-1974 08-08-1977 12-06-1979
Lindeveld/Op de Nobel	06-01-1987	30-06-1987
Caumerveld/De Erk	05-09-1989	03-04-1990
Douve Weien 1984 Uitwerkingsplan gebied A	03-07-1984 10-03-1987	02-07-1985 14-04-1987
Hoofzakenplan (reststroken)	07-12-1964	21-03-1966
Woonwagenlocaties	06-06-1994	27-09-1994
Vrusschemig (reststtook)	04-06-1985	06-05-1986

De volgende ontwikkelingen binnen het plangebied doorlopen een aparte procedure of zijn reeds voorzien van een actueel bestemmingsplan (zie tabel: Wro plannen). Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen : "Hoek Molenberglaan – Sint Franciscusweg" zal naar verwachting gedurende de planprocedure van bestemmingsplan Heerlen Zuid eveneens in procedure gaan.

Wro plannen

IMRO identificatienr.	Plannaam	Vaststelling	In werking
NL.IMRO.0917.BP030300 W000001-	kerk aan de Laan van Hövell tot Westerflie	02-11-2010	31-12-2010

NL.IMRO.0917.BP030300 W000002-	MAB	13-11-2012	11-03-2013
NL.IMRO.0917.BP030300 W000003-	Parkeerplaats Oude Lindestraat	08-05-2012	09-08-2012
NL.IMRO.0917.BP030300 W000004-	Hoek Molenberglaan – Sint Franciscusweg	In voorbereidng	n.n.b.



afbeelding: vigerende bestemmingsplannen plangebied Heerlen Zuid

1.4 Planvorm

De regels en de verbeelding vormen de juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een nadere uitleg van de gemaakte beleidskeuzen en invulling van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Het onderhavige bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030300W000006-0401

1.4.1 Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en de inspraak.

1.4.2 Regels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die in het plan zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden en/of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld, die regelingen bevatten over het gebruik van deze gronden en van de opstallen die zich daarop bevinden.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen schrijft de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna: SVBP) voor de wijze waarop een planregel is opgebouwd en hoe de regels worden ingedeeld (vaste hoofdstukindeling).

1.4.3 Verbeelding

De verbeelding geeft een grafische weergave van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven. Het bestemmingsplan onderscheidt een digitale en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen zijn rechtsgeldig, echter bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De digitale verbeelding is een interactieve raadpleegomgeving via het internet die de gehele inhoud van het bestemmingplan (grafische weergave, regels en toelichting) toont. Door een muisklik op de kaart te geven verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Tevens is het mogelijk om te meten op de kaart en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

De analoge verbeelding bestaat uit 4 bladen en heeft een schaal van 1:1000. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de maatvoering, symbolen en topografische ondergrond(en).

Mocht het voorkomen dat er verschil bestaat tussen de analoge en digitale versie van het bestemmingsplan dan is de digitale versie conform het bepaalde in artikel 1.2.3 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening leidend.

1.4.4 Ondergrond

De ondergrond is een samenstelling van de Grootsschalige Basiskaart Nederland (landmeetkundig ingemeten topografie) en de kadastrale begrenzingen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is de gehanteerde ondergrond onlosmakelijk met het bestemmingplan verbonden. De ondergrond is zichtbaar op de analoge verbeelding, deze wordt echter niet standaard getoond in combinatie met de digitale verbeelding. De topografische kaarten en luchtfoto's die worden getoond op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn niet altijd up to date en slechts bedoeld als oriëntatiemiddel. Bij interpretatieverschillen is de vastgestelde ondergrond bepalend.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In **hoofdstuk 3** wordt het plangebied beschreven. **Hoofdstuk 4** gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. **Hoofdstuk 5** beschrijft de verschillende hoofdgroepen van bestemmingen en de verschillende juridische regelingen. **Hoofdstuk 6** beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en **hoofdstuk 7** geeft een beeld van het gevoerde overleg en de doorlopen bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het Rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, dat van toepassing is op het plangebied Heerlen Zuid, toegelicht. Tevens wordt ingegaan op de consequenties die het beleid heeft voor het bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

De Structuurvisie Infrastructuur Ruimte formuleert geen uitgangspunten die direct gevolgen hebben voor het onderhavige plangebied.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen naast het bestemmingsplan ook het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst. Daarnaast kan het verstandig zijn om de ladder voor duurzame verstedelijking ook te gebruiken bij de opstelling van andere ruimtelijke plannen waaronder structuurvisies.

Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en moet voor die periode gebaseerd zijn op reële inschattingen van wat zich voor kan doen in de vraag naar ruimte. Daarmee bestaat een directe relatie met de wettelijke eisen die Artikel 3.1.6. van het Bro stelt aan bestemmingsplannen:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden
- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een zogenoemd beheerplan en bevat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen. Het doorlopen van de procedure zoals voorgeschreven in de ladder is derhalve niet aan de orde.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (hierna: Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro genoemde nationale belangen heeft betrekking op het onderhavige plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor

jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

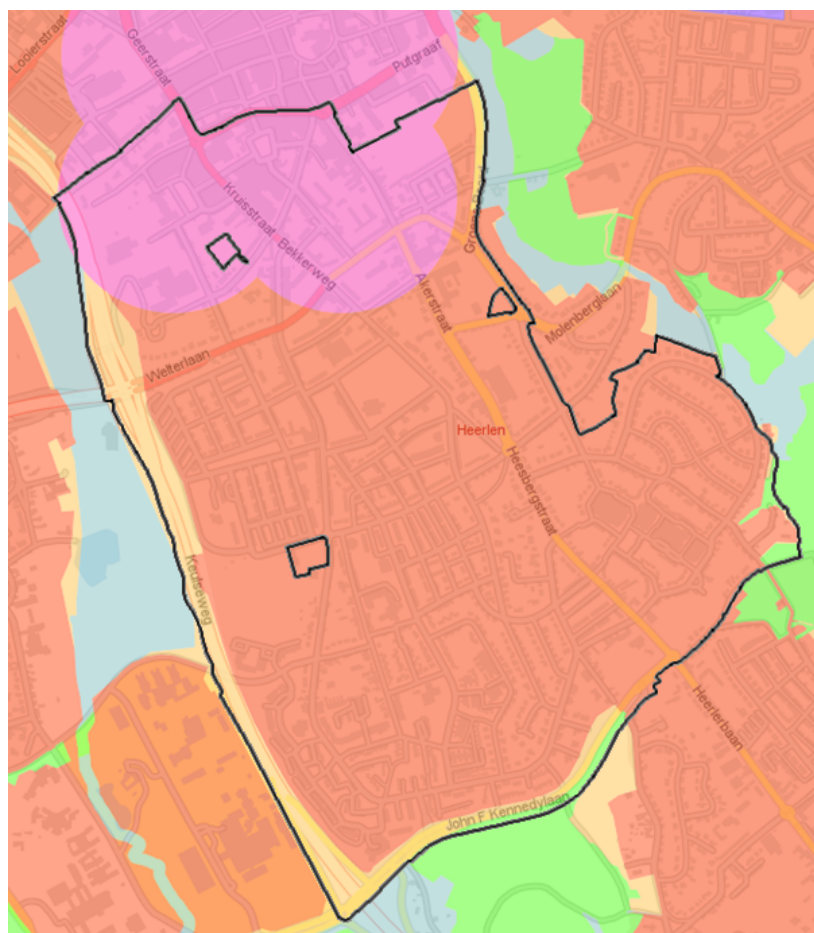
Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

Planspecifieke aspecten

Voor het plangebied Heerlen Zuid zijn de volgende aspecten uit het Pol2014 relevant.

ZONERING LIMBURG

Op kaart 1: Zonering Limburg is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Overig bebouwd gebied' het meest noordelijke gelegen deel is aangeduid als 'Stedelijk centrum'. Het plangebied grenst in het oosten aan de Bronsgroene landschapszone van het Caumerbeekdal met aansluitend het Aambos. In het zuiden vormt het bos- en natuurgebied Imstenrade de begrenzing. In het westen raakt het plangebied de Bronsgroene landschapszone van de Geleenbeek. De Keulseweg en de John F Kennedylaan worden aangeduid als 'Buitengebied', echter in het POL wordt het Buitengebied gedefiniëerd als alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Hier is in het onderhavige geval geen sprake van.



Vastgesteld POL 2014

Kaart 1: Zonering Limburg

Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

Uitsnede kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL 2014 (plangebied aangegeven met zwarte lijn)

Aanduiding Goudgroene natuurzone (Kaart 1 Zonering Limburg en Kaart 7 Natuur)

De goudgroene natuurzone is een gebied van provinciaal belang. In deze gebieden is sprake van een gezamenlijke regie van Provincie en gemeenten.

De opgave is het realiseren van een robuust en duurzaam in stand te houden netwerk van natuurgebieden als basis voor behoud en herstel van de voor Limburg kenmerkende flora, fauna en habitats, met name in de goudgroene en de zilvergroene natuurzone. Daartoe moeten ook de randvoorwaarden op het gebied van milieu en water worden gerealiseerd en worden cultuurhistorische waarden volwaardig meegewogen, beschermd en daar waar mogelijk versterkt.

Tevens wordt toegewerkt naar een evenwichtige balans tussen de instandhouding van natuur en het op een duurzame wijze benutten van deze natuur en de functies die de natuur vervult voor de mens.

De provincie en gemeenten zetten in op vergroting van de maatschappelijke betrokkenheid bij en draagvlak voor natuur en natuurbeleid door zoveel en zo divers mogelijke partijen verantwoordelijkheid te laten nemen voor natuurontwikkeling. In het kader van de vermaatschappelijking van het natuurbeleid wordt – waar dat kan zonder afbreuk te doen aan de Europese en de nationale natuurdoelen – bij de aanleg, de inrichting en het beheer van natuur met name buiten de goudgroene natuurzone rekening gehouden met economische, sociale en culturele wensen. Bijvoorbeeld door het optimaliseren van mogelijkheden voor recreatief gebruik van natuurgebieden, het aanleggen van meer natuur- en landschapselementen in en nabij steden en dorpen, maar ook door vergroening van bedrijventerreinen en van krimpgebieden. Hierbij streven wij naar een in de maatschappij breed gedragen gevoel van eigenaarschap van de natuur en het nemen van verantwoordelijkheid voor natuur en groen, ook in de eigen leefomgeving.

Afspraken over kwaliteitsbehoud en plaatselijke kwaliteitsverbetering in de bestaande natuurgebieden in de goudgroene natuurzone vinden plaats via uitvoeringsovereenkomsten met de terreinbeherende natuurorganisaties en de koepels van particuliere grondeigenaren. Natuurcompensatieverplichtingen worden mede ingezet om areaaluitbreiding van natuur in

goudgroene natuurzone te realiseren.

De planologische bescherming van de goudgroene natuurzones krijgt vorm door een nee-tenzijbescherming in de Omgevingsverordening.

Aanduiding Stedelijk Centrum

Het als Stedelijk Centrum aangeduide gebied, gelegen in de grotere binnensteden kenmerkt zich door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

De accenten liggen op:

- de ontwikkeling van een centrum-stedelijk woonmilieu;
- bovenregionale (verzorgend) centrumvoorzieningen en detailhandel;
- de multimodale bereikbaarheid;
- de cultuurhistorie.

Het vestigingsklimaat, de kenniseconomie en de inwoners hebben baat bij aantrekkelijke centra met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen, waar men elkaar kan ontmoeten. In deze interactiemilieus draait het om nabijheid, kwaliteit van de openbare ruimte en 'placemaking'.

Voor de regio Zuid-Limburg zijn de binnensteden van Maastricht, Heerlen en Sittard de belangrijkste ontmoetingsplekken waar deze mix kan worden aangetroffen. Maar ook buiten de binnensteden hebben zich levendige ontmoetingsplekken ontwikkeld. Er is een onderscheid te maken tussen 5 verschillende interactiemilieus: stedelijke centra, campussen, overige regionale voorzieningen, publiekstrekkingen en logistieke knooppunten.

Wanneer werk en voorzieningen steeds meer worden gebundeld in een aantal centra en knooppunten, zijn rechtstreekse onderlinge verbindingen en een goede bereikbaarheid vanuit de woongebieden van groot belang. Om de bereikbaarheid (vanwege congestie), maar ook de leefbaarheid en omgevingskwaliteit (vanwege parkeerdruk en milieubelasting) te kunnen garanderen is naast een goede autobereikbaarheid ook een goede bereikbaarheid per regionaal openbaar vervoer noodzakelijk (multimodaliteit).

Ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelveorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Daarbij gaat het om de vraag hoe we de kwaliteit van de winkelgebieden kunnen behouden of versterken, bijvoorbeeld door verbindingen met andere functies zoals wonen, werken, cultuur, recreatie en horeca. Er zullen keuzes gemaakt worden over het compacter maken van winkelgebieden. Om te zorgen voor blijvend bloeiende winkelgebieden, is een heldere visie nodig op het toekomstige voorzieningenniveau van dorpen en steden.

De aanpak van leegstand vraagt om maatwerk en kan het beste op lokaal niveau opgepakt worden.

Multimodaal bereikbaar

De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid willen we in ieder geval behouden. Onbereikbare plekken zijn er niet, met het realiseren van enkele grote infrastructuurprojecten zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet om knelpunten aan te pakken en ontbrekende schakels te realiseren. De huidige verkeersdruk op de wegen leidt over het algemeen niet tot grootschalige, structurele congestie.

Op een aantal punten zijn nog verbeteringen gewenst. Die hebben vooral te maken met het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische topsectoren via het hoofdwegennet en de internationale bereikbaarheid via het OV. De logistieke sector vraagt in het bijzonder om een goede bereikbaarheid. Belangrijke aandachtspunten daarbij voor de korte termijn zijn de spoorverbinding Roermond – Heerlen – Aken en de decentralisatie van de stoptreindiensten in

Zuid-Limburg.

Cultuurhistorie

Een generieke opgave voor heel Limburg is het behoud, beheer en beleving van de hoofdlijnen van de historische gelaagdheid van het landschap. Van belang is dat ons monumentaal erfgoed zoveel mogelijk (her-)gebruikt wordt, met aandacht voor landschappelijke inbedding.

Aanduiding Overig bebouwd gebied

Het overig bebouwd gebied wordt in het POL omschreven als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk en deels met een dorps karakter.

De volgende accenten worden geformuleerd:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid
- een balans tussen voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- de kwaliteit van de leefomgeving

Transformatie regionale woningvoorraad

De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De totale behoefte in Zuid-Limburg daalt vanaf 2017. De opgave ligt dan ook vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid en regionale infrastructuur dragen rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat van de provincie en daarmee aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale economie en het leefklimaat. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor bedrijven en burgers om zich hier te (blijven) vestigen. De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid willen we in ieder geval behouden.

De fiets kent een snel stijgende populariteit. Daarom wordt de compleetheid en samenhang van het utilitaire fietsnetwerk, dit zijn voornamelijk woon-werkverkeer en schoolroutes, in samenwerking met de gemeenten onderzocht en aangepakt. Verder willen we met de ontwikkeling van snelfietsroutes inspelen op de grotere actieradius en de mogelijkheden van de elektrische fiets.

Balans voorzieningen en detailhandel

De demografische ontwikkeling, gekoppeld aan trends als schaalvergroting, individualisering, vergroting van de mobiliteit, de opmars van digitale apparaten en interactieve applicaties heeft consequenties voor het voorzieningenniveau. Terwijl het accommodatiebeleid van veel gemeenten in de afgelopen decennia gericht was op het realiseren van een fijnmazig netwerk van maatschappelijke voorzieningen, moet deze koers nu drastisch verlegd worden. Het uitgangspunt van 'gelijke monniken, gelijke kappen', in iedere wijk of kern dezelfde voorzieningen, is niet langer vol te houden, want het effect hiervan is een versnipperde voorzieningenstructuur met onderlinge concurrentie en met negatieve gevolgen voor de kwaliteit, de functionaliteit en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.

Dit geldt evenzeer voor commerciële voorzieningen. We zien over de volle breedte van het voorzieningenpalet een gestaag toenemende leegstand, op de locaties waar het draagvlak in de bevolking te gering is. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties.

Opschaling van bepaalde voorzieningen, zoals sporthallen, cultuur- en onderwijsinstellingen, lijkt onontkoombaar om een verantwoorde exploitatie en kwaliteit te handhaven. Toch blijven lokale voorzieningen cruciaal voor de leefbaarheid.

De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Stedelijk groen en water

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten

infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. Onze voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

Kwaliteit leefomgeving

Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

LIMBURG REGIONAAL

Op kaart 2: Limburg Regionaal is het plangebied aangeduid als 'Regio Zuid-Limburg'. Het plangebied valt binnen de zone 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Versterken relatie met de aangrenzende stedelijke gebieden

Om de kwaliteiten van het Nationaal Landschap te versterken is het essentieel dat het landelijk gebied en de omliggende stedenring vanuit een gezamenlijke inzet en visie samenwerken. Ook de ruimtelijke relaties tussen het Nationaal Landschap, het aangrenzende stedelijke gebied en het Maasdal dienen hierbij versterkt te worden. Door de aanleg van grootschalige noord-zuidgerichte infrastructuur (snelweg, spoorweg, kanaal) is de relatie tussen het Maasdal en het Zuid-Limburgse landschap voor een deel verloren gegaan. Zowel vanuit het Heuvelland als vanuit de stedelijke gebieden kan de ruimtelijke relatie met het Maasdal worden verbeterd (bijv. ter hoogte van het Geuldal via het programma Landgoederenzone).

Met name in de regio's Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek biedt de transformatieopgave op het gebied van wonen een uitgelezen kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en landschappelijke structuren te herstellen. In Parkstad kan de regionale bekenstructuur als leidend principe worden gehanteerd.

Conclusie Plangebied:

Bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Het huidige gebruik van de gronden is in lijn met het gestelde in de POL2014 en de Omgevingsverordening en als zodanig bestemd.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurgebied.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

Doorwerking plangebied

Bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Het huidige gebruik van de gronden is in lijn met het gestelde in de POL2014 en de Omgevingsverordening en als zodanig bestemd.

In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. Het onderhavige plangebied grenst welliswaar aan de bronsgroene landschapszone echter de gronden binnen het plangebied zijn niet als zodanig aangeduid.

Het bestemmingsplan Heerlen Zuid is in lijn met het gestelde in de POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.2.3 Provinciale woonvisie

De Provincie heeft een belangrijke rol als regisseur op de woningmarkt. Gelet op de problematiek op de huidige woningmarkt en de invloed van de demografische transitie op die markt, verlangen gemeenten van de Provincie dat zij die regisseursrol oppakt, met name met het oog op een betere afstemming tussen plekken waar verdund moet worden en plekken waar nog kan worden verdicht, alsmede het beter kunnen verevenen van kosten en opbrengsten binnen de gehele transitieopgave.

Op 1 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van de provincie op het gebied van wonen uiteengezet en is de rol van regisseur die de provincie binnen dit beleidsveld wil vervullen nader beschreven.

In de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van de bevolkingsdaling voor het woonbeleid van de verschillende woonregio's. Dit leidt tot een gedifferentieerde benadering per regio.

Zuid-Limburg wordt nu al sterk beïnvloed door de krimp. Voor heel Zuid-Limburg wordt voor de periode 2010-2030 een afname van de woningvoorraad met 16.000 woningen verwacht. De Stadsregio Parkstad neemt hierbij binnen Zuid-Limburg een bijzondere positie in. De kwantitatieve sloopopgave in Parkstad is becijferd op ruim 13.000 woningen tot 2020. Om dit te bereiken hanteert de provincie voor Parkstad m.b.t. de woningvoorraadontwikkeling een beleid met als kwantitatief uitgangspunt: "een erbij is twee eraf".

Zowel Heerlen als Parkstad hebben van meet af aan bedenkingen geuit tegen dit kwantitatieve uitgangspunt. Reden daarvoor is, dat een rigide toepassing van dit principe, investeringen in het verbeteren van de woningvoorraad per definitie financieel onhaalbaar maakt.

De regio Parkstad heeft het provinciaal woonbeleid - met uitzondering van dit principe - verder uitgewerkt in haar eigen woonbeleid, dat tevens het woonbeleid voor de gemeente Heerlen vormt. Een samenvatting van dit beleid is opgenomen in paragraaf 2.3.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Binnenring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De ambitie is een betere bereikbaarheid via de weg en het spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Ontwikkelingen in plangebied:

Op de bij de structuurvisie behorende ontwikkelingskaart kan voor het onderhavige plangebied voor de verschillende thema's het volgende worden geconcludeerd.

Binnen het thema ruimtelijke identiteit zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het versterken en renatureren van de beekdalstructuur van de Caumerbeek;
- de direct aan dit plangebied grenzende groengebieden moeten met elkaar verbonden worden om zo de zogenoemde "groene voegen" te versterken;
- ter plaatse van de Keulseweg (N281) dient de ruimtelijke kwaliteit t.b.v. de Parkstadring te worden versterkt.

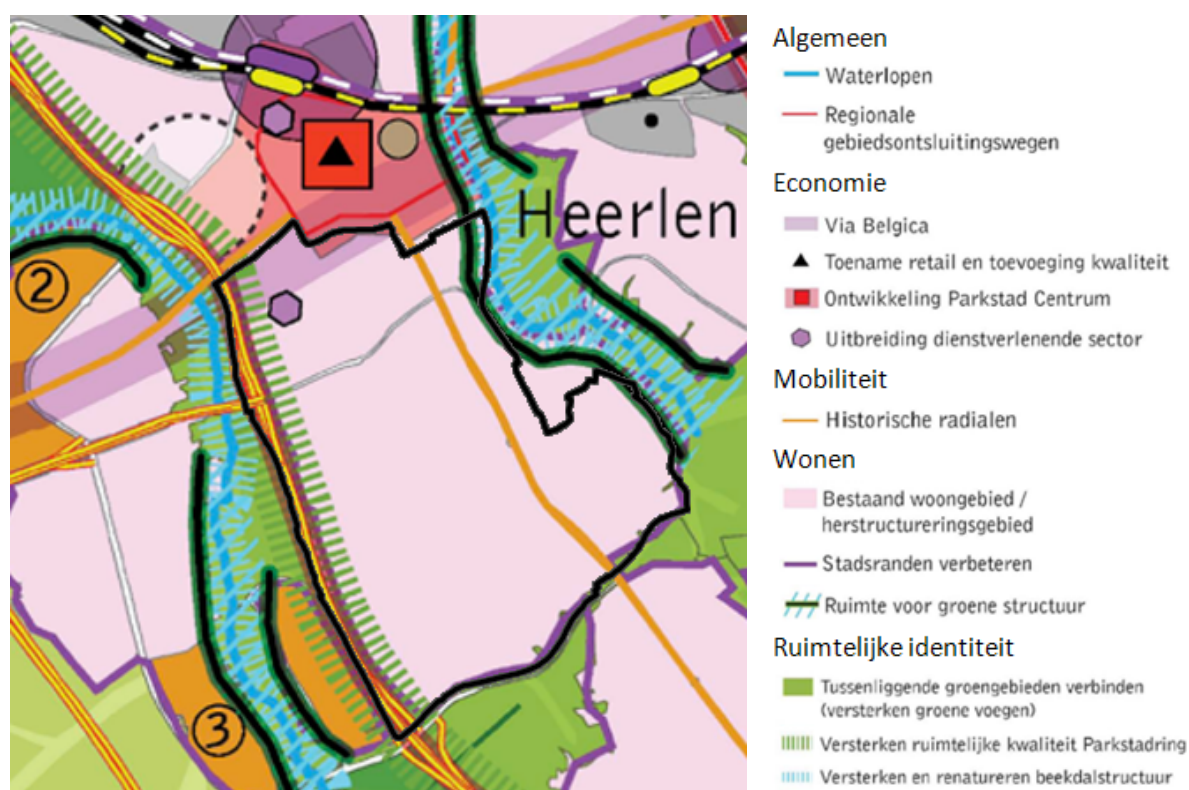
Binnen het thema economie zijn de volgende aspecten van belang:

- Binnen het plangebied verdient de "Via Belgica" bijzondere aandacht. Deze Romeinse heirbaan (legerweg) van Keulen naar Boulogne sur Mer doorkruist Parkstad Limburg van oost naar west en kan model staan voor een 'culturele as': een cultuurhistorisch aanbod om de Romeinse geschiedenis in samenhang met de buitenlandse onderdelen te beleven.

Toeristische projecten om deze functie gestalte te geven zijn o.a. het op de hoek Kruisstraat-Coriovallumstraat gelegen Thermenmuseum;

- Direct grenzend aan het plangebied ligt Heerlen-Centrum. Dit is het hoofd(winkel)centrum van Parkstad. Door de krimp dient de omvang van winkelcentra aan te worden gepast aan demografische ontwikkelingen. Concentratie is uitgangspunt, derhalve wordt ingezet op het vermijden van nieuwe geen solitaire en/of perifere ontwikkelingen. Leegstaande winkellocaties kunnen met zorg en een kleinschalige serviceverlening worden ingevuld.

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod, daarbij wordt tevens aangegeven of en zo ja welke impact zij op het bestemmingsplan Heerlen Zuid hebben.



Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg

2.3.2 Herstructureringsvisie Parkstad

In december 2009 heeft het Parkstadbestuur de "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020" vastgesteld, die in januari 2010 door de raden van de Parkstadgemeenten is bekrachtigd. De Herstructureringsvisie geeft inzicht in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is, in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte, om te komen tot een duurzame ruimtelijke structuur. Per gemeente en voor geheel Parkstad is de transformatie-opgave tot en met 2020 geformuleerd in de vorm van een 'envelop'. Deze enveloppen bestaan uit een kwantitatieve en een kwalitatieve transformatieopgave (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen en vervangingsopgave), zodat de partners gestimuleerd worden om afwegingen te maken: soms kan het verstandiger zijn een 'papierplan' te stoppen dan een daadwerkelijke woning te slopen. Met overzichtskaarten is aangegeven waar de herstructureringsopgave gaat 'landen', waarbij onderscheid is gemaakt in drie typen gebieden:

Beheergebieden

In deze gebieden vindt, buiten de eventuele realisatie van ABC-plannen, geen herstructurering van de woningvoorraad plaats. Binnen beheergebieden kunnen wel overige ontwikkelingen plaatsvinden, niet zijnde woningbouwherstructurering.

Verdunningsgebieden

In verdunningsgebieden zal de verdunningsopgave landen. Dit zijn gebieden waar een kwaliteitsslag gemaakt kan worden door verdunning, voor wat betreft o.a. het wonen, het verminderen van druk op het openbaar gebied, vergroening en verbetering van leefbaarheid in het algemeen. Hierbij kan gedacht worden aan sloop en nieuwbouw, maar ook aan bijvoorbeeld samenvoeging en aanpassing van woningen.

Ontwikkelingsgebieden

Dit zijn gebieden waar door de gemeenten (en partners), in het kader van de krimp, reeds integrale plannen zijn opgesteld die structuur-en functieverandering omvatten en die bekend zijn in de gemeente. Naast ontwikkelingsgebieden in het kader van de krimp, kunnen ook nog andere (grootschalige) ontwikkelingen binnen de gemeenten gepland of in uitvoering zijn die losstaan van de krimpopgave. Tevens kan in een aantal ontwikkelingsgebieden een deel van de verdunningsopgave landen.

De in november 2010 geactualiseerde envelop bevat voor Heerlen tot 2020 een netto verdunningsopgave van 5.000 wooneenheden en een vervangingsopgave van 6.800 wooneenheden.

In paragraaf 2.3.4 wordt ingegaan op de consequenties van de Herstructureringsvisie Parkstad voor het gemeentelijke woningbouwbeleid en het bestemmingsplan Heerlen Zuid.

2.3.3 Regionale woonstrategie

In december 2012 heeft de Parkstadraad de Regionale Woonstrategie Parkstad 2012-2020 vastgesteld. Met deze Woonstrategie willen de Parkstadgemeenten vorm en inhoud geven aan het kwalitatieve aspect van de transitieopgave van de woningvoorraad. Daarbij ligt de focus met name op drie aspecten:

- Terugbrengen volume bouwplancapaciteit

De gemeenten in Parkstad erkennen dat er nog steeds 'te veel' plannen in ontwikkeling zijn. Het beleid is erop gericht om dit aantal in volume terug te brengen op basis van kwaliteitscriteria. Een en ander leidt eind 2013 tot een nieuwe regionale woningbouwprogrammering, waarbij naast nieuwbouwplannen ook sloopplannen inzichtelijk worden gemaakt.

- Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

De leegstand lijkt zich meer en meer te concentreren in de minder courante delen van de particuliere woningvoorraad. Parkstad zal gericht strategieën voor de aanpak van de particuliere voorraad ontwikkelen. Het doel ervan is om woongebieden kwalitatief op een hoger peil te brengen of op het hoge peil te houden zodat de regio aantrekkelijk blijft, ook voor huishoudens van buiten. Een van de thema's is net als bij nieuwbouw om de duurzaamheid ofwel energieprestaties van woningen te vergroten.

- Doorstroming/focus op doelgroepen

Parkstad focust de komende periode op het bevorderen van dynamiek op de woningmarkt en het tegemoet komen aan de wensen van de bevolking die nu in Parkstad Limburg woont. Daarnaast gaat de aandacht uit naar mogelijke toetreders van de woningmarkt in Parkstad, hetgeen nichemarkten betreft zoals arbeidsmigranten, kenniswerkers, HBO en WO studenten en bijvoorbeeld geïnteresseerden voor een tweede woning.

In paragraaf 2.3.4 wordt ingegaan op de consequenties van de Regionale Woonstrategie voor het gemeentelijke woningbouwbeleid en het bestemmingsplan Heerlen Zuid.

2.3.4 Structuurvisiebesluit wonen

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

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

Beleidsbesluit

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

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

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande woningen positief bestemd, door ze een bouwvlak en/of een functieaanduiding toe te kennen. De bouwtitels die niet zijn benut krijgen geen bouwvlak en/of functieaanduiding en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer worden gerealiseerd.

Het betreft hier bouwtitels die reeds sedert de jaren zeventig van de vorige eeuw bestaan. Kennelijk heeft er in al die tijd geen zwaarwegende behoefte of belang bestaan deze bouw mogelijkheden ook daadwerkelijk te realiseren.

Voor een opsomming van de locaties waar woningbouwtitels geschrapt worden, verwijzen wij naar de Bijlage 1 te schrappen woningbouwtitels bij deze toelichting.

2.3.5 Retailstructuurvisie

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

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

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

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

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

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

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

In paragraaf 2.3.6 wordt ingegaan op de consequenties van de Retailstructuurvisie voor het gemeentelijke retailbeleid en het bestemmingsplan Heerlen Zuid.

2.3.6 Structuurvisiebesluit retail

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

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

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

Beleidsbesluit

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

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

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande winkels positief bestemd, door ze een bouwvlak in combinatie met een functieaanduiding toe te kennen. De locaties die niet als winkel in gebruik zijn krijgen geen functieaanduiding en mogen daarmee op basis van het bestemmingsplan niet meer worden gerealiseerd of opnieuw in gebruik worden genomen.

Het betreft hier bouwtitels en/of gebruiksmogelijkheden die reeds sedert de jaren zeventig van de vorige eeuw bestaan. Kennelijk heeft er in al die tijd geen zwaarwegende behoefte of belang bestaan deze bouwtitels en/of gebruiksmogelijkheden ook daadwerkelijk te realiseren en het gebruik te continueren.

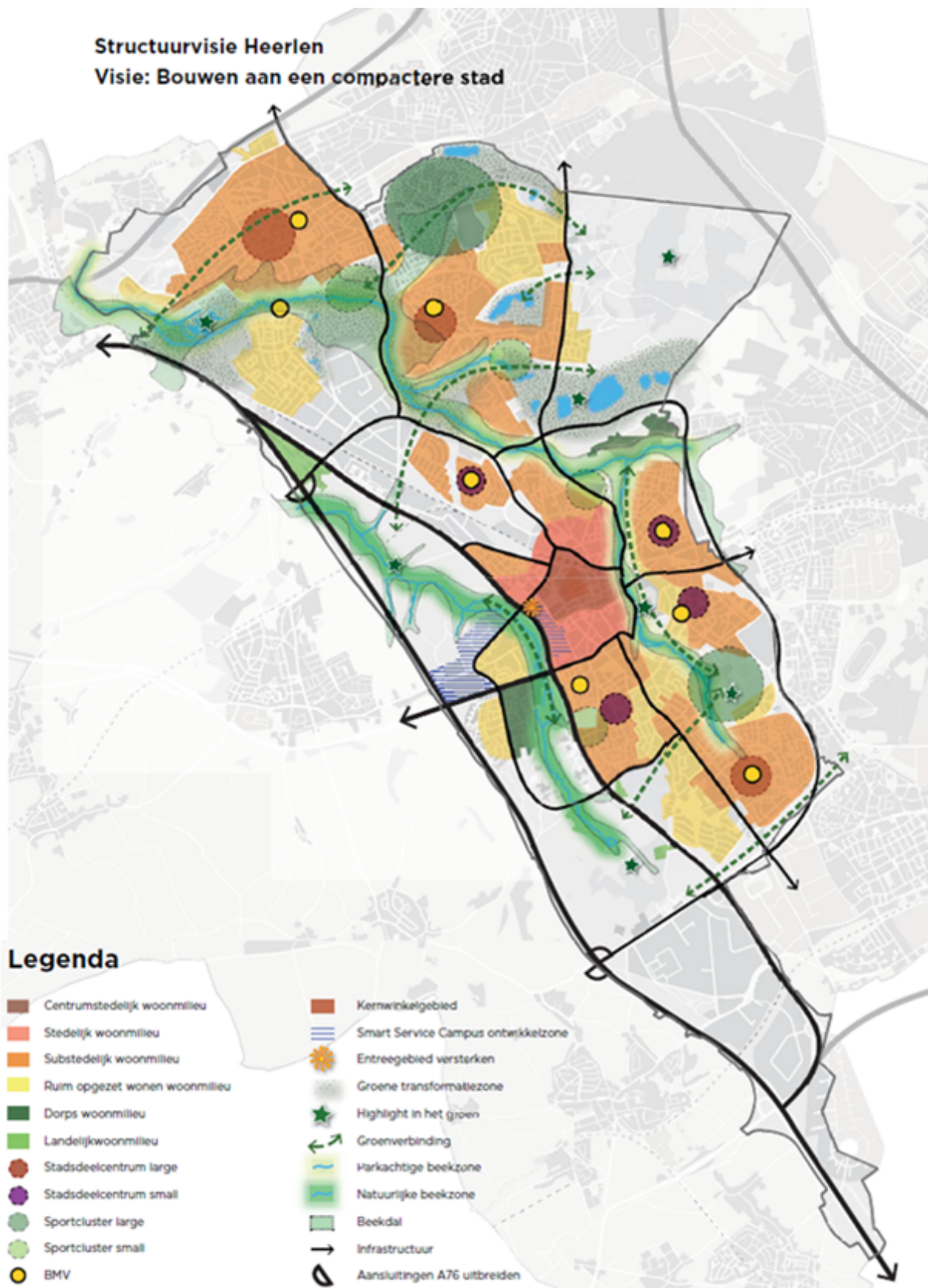
Voor een opsomming van de locaties waar detailhandelsfuncties worden geschrapt, verwijzen wij naar de Bijlage 2 te schrappen gebruiksmogelijkheden bij deze toelichting.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ontwerp-Structuurvisie Heerlen 2035

Op dit moment is de Structuurvisie Heerlen 2035 in voorbereiding. Met dit planologisch instrument kan de gemeente de ruimtelijke sturing beter afstemmen op de ruimtelijke opgaven van de toekomst. De ontwerp-structuurvisie is in december 2014 vrijgegeven voor inspraak en wordt in 2015 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tot die tijd is er nog geen sprake van vastgesteld beleid, maar kan er al wel reeds op geanticipeerd worden.

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De grenzen van de groei zijn bereikt. Er is een eind gekomen aan een onafgebroken periode van vraag naar ruimte en vastgoed. Nieuwe ontwikkelvraagstukken hebben nu vooral te maken met de vraag hoe om te gaan met bestaand vastgoed en vrijkomende ruimte. De ruimtelijke opgaven voor de toekomst hebben veel vaker betrekking op bestaand vastgoed in plaats van nieuwbouw en zullen gekenmerkt worden door termen als: flexibel, tijdelijk, duurzaam en kleinschalig. Ook de rol van de gemeente verandert. Heerlen moet de slag maken van een toetsende naar een faciliterende overheid. Niet alles zelf herontwikkelen, maar vooral ook initiatieven van ondernemers, marktpartijen en inwoners mogelijk maken, met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in deze structuurvisie als uitgangspunt.



Deze transitieopgaven lopen als een rode draad door de structuurvisie. In de structuurvisie staan inhoudelijk vier thema's centraal: Vitale stad, Centrale stad, Innovatieve stad en Verrassende stad.

Vitale stad

In het thema Vitale stad wordt een beeld geschetst van woonwijken in 2035. Aan de ene kant willen we inzetten op minder woningen, maar vooral ook op woningen met meer kwaliteit en variatie. Dus geen grootschalige uitbreidingsnieuwbouw meer, maar inzetten op het doorbreken van de eentonigheid van sommige woonbuurten. Aan de andere kant willen we goede voorzieningen blijven aanbieden. Dat kan soms betekenen dat een voorziening uit de buurt verdwijnt als het verzorgingsgebied voor die voorziening te klein wordt. In die gevallen zetten we in op het vormen van sterke voorzieningencusters in buurten en stadsdelen.

Centrale stad

In het thema Centrale stad beschrijven we hoe we de rol van Heerlen als centrumgemeente in de regio kunnen versterken. Belangrijke speerpunten daarbij zijn een compact kernwinkelgebied met een compleet en gevarieerd winkelaanbod, het realiseren van een Smart Services Campus en het versterken van het stedelijk woonmilieu. Cultuur in al zijn facetten is daarbij een belangrijke bindende factor.

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaat-neutrale stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

In het thema Verrassende stad wordt beschreven hoe we bestaande cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten beter zichtbaar en tastbaar kunnen maken in de stad. Door het behoud van deze waarden te integreren in de lokale transitieopgaven, krijgen plekken en panden waarmee mensen zich verbonden voelen nieuwe betekenis. Het resultaat van deze transitie is een verrassende stad, waarin het "Verhaal van Heerlen" tot uitdrukking komt.

Deze structuurvisie geeft richting én ruimte voor toekomstige ontwikkeling, zodat we ook op termijn samen een vitale en dynamische stad kunnen blijven. Deze visie is een koers op hoofdlijnen voor de lange termijn. De visie op de middellange termijn is te vinden in de stadsdeelvisie, masterplannen en vergelijkbare documenten die gemaakt zijn en nog opgesteld zullen worden voor de diverse transitiegebieden in de stad.

Het onderhavige bestemmingsplan staat in zijn algemeenheid niet in de weg aan de gewenste transitie en daarmee aan de realisatie van de in de structuurvisie geformuleerde toekomstvisie.

Gelet op het reeds meermaals aangehaalde beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan het wel voorkomen dat voor de realisatie van concrete plannen een separate planologische procedure moet worden gevolgd.

2.4.2 Stadsvisie Heerlen 2026

In 2008 is de "Stadsvisie 2026" door de raad van de gemeente Heerlen vastgesteld. In deze visie worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen benoemd waar Heerlen mee te maken heeft en die ook in de komende jaren van groot belang zullen zijn: de bevolkingskrimp als gevolg van vergrijzing en ontgroening, de individualisering van de samenleving en de daarmee onder druk staande sociale cohesie in buurten en de mondialisering van de economie. Aan de hand van deze thema's worden kansen gezocht voor de komende jaren. Deze lijken met name te liggen in samenwerking op regionaal (Parkstad Limburg), nationaal (Tripool Zuid-Limburg, G27) en internationaal (MAHHL, Eurocities, Heerlen-Aken) gebied. Naast deze kansen vormt de belangrijkste bedreiging het verminderen van de aantrekkelijkheid, veiligheid en levendigheid van het stadscentrum, waarbij het van belang wordt geacht dat de inwoners zich samen met de stad ontwikkelen. De afgelopen jaren heeft ten aanzien van veiligheid en levendigheid een duidelijke verbeteringslag plaatsgevonden, die de komende jaren moet worden doorgezet.

Met het thema "Van Coriovallum naar Corioforum" worden vier speerpunten geformuleerd voor Heerlen: Centrumstad, Ondernemende stad, Jeugdige stad en Netwerkstad. De visie wordt samengevat als "Heerlen 2026: Energiek hart van Parkstad".

Heerlen: Centrumstad

Om haar rol als centrumstad te kunnen vervullen zal Heerlen de regio moeten voorzien van een levendig koop- en verblijfscentrum, leefbare en aantrekkelijke hoogstedelijke woonmilieus, goede regionale bereikbaarheid en werkgelegenheid. Het gaat hier om de aantrekkelijkheid van de stad voor de inwoners van de stad, de inwoners van de regio en bezoekers uit de Euregio met als ultieme trekpleister een binnenstad met een hoog voorzieningenniveau.

Een deel van het plangebied ligt zeer dicht tegen de binnenstad aan. Over de binnenstad zegt de stadsvisie dat de binnenstad van Heerlen het hart van de stad en de regio is. Het is voor Heerlen en Parkstad dus van levenbelang dat het centrum van Heerlen bruist en een enorme aantrekkingskracht heeft. De binnenstad voldoet op dit moment niet aan dat beeld: de diversiteit van het winkelaanbod moet verder uitgebreid worden, de winkels liggen verspreid over een te grote oppervlakte, er liggen te veel winkels op solitaire plekken, er wonen te weinig mensen in het stadshart en de binnenstad heeft last van leegstand en onvoldoende natuurlijke looproutes en hoogwaardige en aantrekkelijke verblijfplaatsen.

Daarom is het van belang dat de in de in 2006 vastgestelde integrale centrumvisie genoemde ambities met betrekking tot het aantrekken van kleinschalige bedrijvigheid, het realiseren van een natuurlijke "bloedsomloop" van looproutes, het stimuleren van wonen in en direct rondom de binnenstad en het realiseren van hoogwaardige pleinen en verbindingen met duidelijke "groene" structuren worden nagestreefd. Deze hoogwaardigheid moet ook worden doorgetrokken naar de bebouwing in de binnenstad. Ook moet de binnenstad levendiger worden.

Een keuze onder andere voor wat betreft de toelaatbaarheid van functies in het onderhavige bestemmingsplan kan mede bijdragen aan het ontstaan van een duidelijkere begrenzing van de binnenstad.

2.4.3 Kantorenbeleid

In de "Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010" is het gemeentelijk kantorenbeleid uiteengezet. Hoewel de visie in eerste instantie gericht was tot 2010, geldt deze momenteel nog steeds als uitgangspunt voor het kantorenbeleid. Overigens is nieuw beleid in ontwikkeling, dat zal gaan gelden voor alle Parkstad-gemeenten.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het grootste deel van de Heerlense werkgelegenheid zich in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening bevindt. In het algemeen zijn de bedrijfsactiviteiten van deze sectoren hoofdzakelijk gehuisvest in kantoorpanden. Het creëren en het behoud van werkgelegenheid vormt één van de speerpunten van het economisch beleid.

Er wordt uitgegaan van vier schaalniveaus voor kantoorlocaties:

- Zeer kleinschalige kantoorontwikkelingen in woonwijken, hiermee wordt het economisch speerpunt buurteconomie versterkt;
- Kleinschalige kantoorontwikkelingen langs de openbaar vervoer assen;
- Grootschalige kantoorontwikkelingen in de stationsomgeving;
- Locaties voor bedrijfspanden met een kantoorachtige uitstraling.

Situatie 2012

Heerlen is hét kantorencentrum van Parkstad Limburg. Dankzij de samenstelling van bedrijven en instellingen (voornamelijk (semi)overheid en voormalige overheidsbedrijven) kent Heerlen een andere kantorenmarkt dan andere kantoorsteden. Het leegstandspercentage ligt onder het landelijk gemiddelde.

Het probleem in Heerlen is echter dat sprake is van relatief veel incurante leegstaande kantoorgebouwen. Voor een incurant pand geldt dat het leeg staat en er geen zekerheid is dat het in de toekomst weer verhuurd zal worden, met structurele leegstand tot gevolg.

Heerlen zet daarom in de realisatie van courante kantoorgebouwen (zoals in het Maankwartier en het Schinkelkwadrant) én de transformatie van incurante kantoorgebouwen (bijvoorbeeld het CBS-gebouw). Bij de locatiekeuze voor nieuwe kantoren zal uitgegaan worden van het kantoorlocatiebeleid, zoals het hiervoor beschreven is.

Met betrekking tot het onderhavige plangebied geldt het beleidsmatige uitgangspunt dat alleen aan de OV-assen kleinschalige kantoorontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Ook zijn in

het plangebied veel advocatenkantoren gelegen vanwege (voorheen) de aanwezigheid van het kantongerecht aan de Akerstraat.

2.4.4 Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd.

Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

- Het landschappelijke kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;
- Steenberg en als symbool voor een grenzeloze regio;
- Schakels tussen Heerlen en het omliggende Euregionale landschap;
- De hoofdinfrastructuur als uithangbord voor 'park' en 'stad';
- De historische structuur als (groene) parels in het stedelijke weefsel;
- Stadsontwikkeling Heerlen: robuust groen met nieuwe functies.



Groenvisie Heerlen

De hoofdgroenstructuur van Heerlen kadert de ligging van de verschillende stadsdelen in. Om een goede aansluiting te vormen op de gemeentelijke hoofdgroenstructuur is per stadsdeel de gewenste ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur verder uitgewerkt.

Vervolgens is nog verder ingezoomd en is de gewenste groenstructuur in de buurten en

buurtschappen beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende buurttypen. De visies voor de verschillende buurttypen zijn vertaald in een gereedschapskist voor de groenstructuur per buurttype, waarin de karakteristieken en functies van de hoofd- en subgroenstructuur van een buurttype zijn vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt in structuurgroen en snippergroen, waarbij het uitgangspunt geldt dat snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Het plangebied

Hierna wordt, vanuit het groenbeleid geredeneerd een beschrijving van het plangebied gegeven. Daar waar dat nodig is worden uitgangspunten en/of eisen geformuleerd.

Op de Nobel – Lindeveld:

- De Nobelstraat bezit geen openbare groenstructuur. Deze is overigens ook nooit aanwezig geweest. Door krimp komen ruimten vrij die ingevuld kunnen worden als kleine groene parels in de stad;
- De huidige representatieve uitstraling van pleinen en kleine groengebieden dient op deze wijze in stand te worden gehouden;
- Bij de straten waarin geen ruimte is voor een (doorgaande) boomstructuur ook geen gedwongen structuur willen implementeren. In het oude straatprofiel kwamen ook alleen bomen voor op plekken waar voldoende ruimte beschikbaar was, zoals bij kruisingen en bij verspringen in de gevels;
- Herinrichten van het plein op de kruising Kortstraat / Laan van Hövel tot Westerflier;
- Rekening houden met de duurzaamheid van de bomen bij deze beperkte ruimte zowel bovengronds als wellicht ondergronds;
- Soortkeuze van de boomstructuur aansluiten op het sortiment uit de aanlegperiode van de wijk.



huidige groenstructuur



*gewenste groenstructuur:
(rood is hoofdgroenstructuur; groen is
subgroenstructuur)*

Aarveld – Bakkerveld:

- Door consequent toepassen van dezelfde soort bomen in een straat of doorgaande weg, kan de herkenbaarheid van wegen en wijken versterkt worden;
- De centraal gelegen parkgebieden van Aarveld en Bakkerveld dienen hun groene karakter duurzaam te behouden. Het rozaarium aan de Celsusstraat vormt een pareltje van de buurt;
- De groenstructuur in beheer bij de woningcorporatie vormt een wezenlijk deel van het openbaar groen, met name bij de portiekflats. Een gezamenlijk streven naar het behoud van kwaliteit van de openbare ruimte is dan ook wenselijk.



huidige groenstructuur



gewenste groenstructuur

Douve Weien:

- De doorgaande weg van de Vruschemigerweg, Zandweg (en Benzenraderweg) moet beter benadrukt worden middels de groenstructuur. Per straatdeel moet er één boomsoort komen met één type onderbeplanting. Per straatdeel mag de onderbeplanting variëren in soort maar niet in vorm en hoogte;
- De bestaande groenstructuren hebben op sommige plekken een dicht en afschermend karakter, hierbij moet rekening worden gehouden met de sociale veiligheid. Een gelaagde opbouw van plantvakken of strak geschoren plantvakken geven een overzichtelijk verzorgd beeld;
- De herkenbaarheid van de groenstructuur dient vergroot te worden door een betere afwisseling tussen open en gesloten te creëren, waardoor doorzichten ontstaan en de oriëntatie/routing vereenvoudigd wordt. Op deze wijze kan ook de herkenbaarheid van de hoofdgroenstructuur worden verbeterd.



huidige groenstructuur



gewenste groenstructuur

2.4.5 Inrichtingsvisie beken

In Heerlen ontspringen vier beken. Twee daarvan, de Geleenbeek en de Caumerbeek, vormen samen bijna 20 kilometer beekdal in de stad. Deze beekdalen spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opbouw van de stad, ze leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de stad en de buurten en wijken, ze hebben een interessante natuur- en landschapswaarde en een belangrijke functie voor het bergen en afvoeren van water.

Op 2 november 2004 heeft de gemeenteraad de Inrichtingsvisie beken vastgesteld. Primair uitgangspunt van de visie is de beekdalen als een robuuste structuur in het stedelijk weefsel herkenbaar te maken en waar mogelijk te accentueren. Daarmee kunnen de beken weer hun oorspronkelijke functie van dragers van de ruimtelijke structuur krijgen. Er zijn drie hoofdlijnen van ingrepen om dit te bereiken:

- versterken van de eigen identiteit van de vier beken;
- barrières opheffen en continuïteit visualiseren;
- de beekdalen in hun langsrichting herkenbaar en beleefbaar maken.

Binnen het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. Echter in de directe nabijheid van het plangebied zijn de stroomgebieden van de Caumer- en de Geleenbeek gelegen. Vooral aan de oostzijde van het plangebied in het Caumerbeekdal is sprake van bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden. Heerlen ligt op de glooiende hellingen tussen de dalen van de Caumer- en Geleenbeek. Beide beken ontspringen op haar grondgebied en vormen een groene ring om de stad. Ze vinden hun oorsprong in en nabij de hellingen van het hoger gelegen achterland, dat het grote keteldal, waarin Heerlen ligt, omringt. De meanderende beken zijn in de Middenertastijd ontstaan en daarna uitgeslepen in het vroeger hier aanwezige hoogterras van de Maas. Beide beken zijn voor de economische geschiedenis altijd al van groot belang geweest. Ze zorgden voor de watervoorziening van de Heerlenaren van Prehistorie en Romeinse Tijd tot ver in de twintigste eeuw. Voor het Caumerbeekdalgebied is een herinrichtingsplan in uitvoering. Tevens ligt langs de Eisenhowerstraat (voormalige Kookerstraat) en de John F. Kennedylaan (voormalige Maarten Luther Kingweg) een stedelijke groenzone die deel uitmaakt van een verbindingzone tussen het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal.

2.4.6 Structuurvisie horeca en evenementen

Op 12 maart 2003 heeft de gemeenteraad het horecabeleid vastgesteld, beschreven in de visie 'Heerlen heeft 't!'. Belangrijk uitgangspunt voor de visie is dat Heerlen de hoofdkern is in Parkstad Limburg en dat deze functie verder uitgebouwd moet worden. Binnen de gemeente is het centrum van Heerlen het gebied waar horeca met een bovenlokale functie is gesitueerd. In de stadsdelen en buurten heeft de horeca een buurtfunctie, is ondersteunend aan andere voorzieningen en wordt optimaal gefaciliteerd.

Horecabedrijven in de (woon)buurten hebben naast een horecafunctie vaak ook een maatschappelijke functie (ontmoetingsfunctie, verenigingsleven). Omdat deze horeca belangrijk is voor de bewoners van Heerlen, dient deze gekoesterd te worden en zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.

Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de horeca in de buurten buiten het centrum geldt dat er in principe geen uitbreiding van het aantal horecazaken wordt toegestaan. Voor de leefbaarheid is het belangrijk het huidige aanbod te behouden.

In bestemmingsplan Heerlen Zuid worden de bestaande horecazaken positief bestemd. Waar op grond van het huidige vigerend bestemmingsplan mogelijkheden tot vestiging van horeca bestaan, maar die momenteel niet zijn benut, worden deze verwijderd om uitbreiding van het horecaaanbod te voorkomen.

2.4.7 Verkeersveiligheidsplan

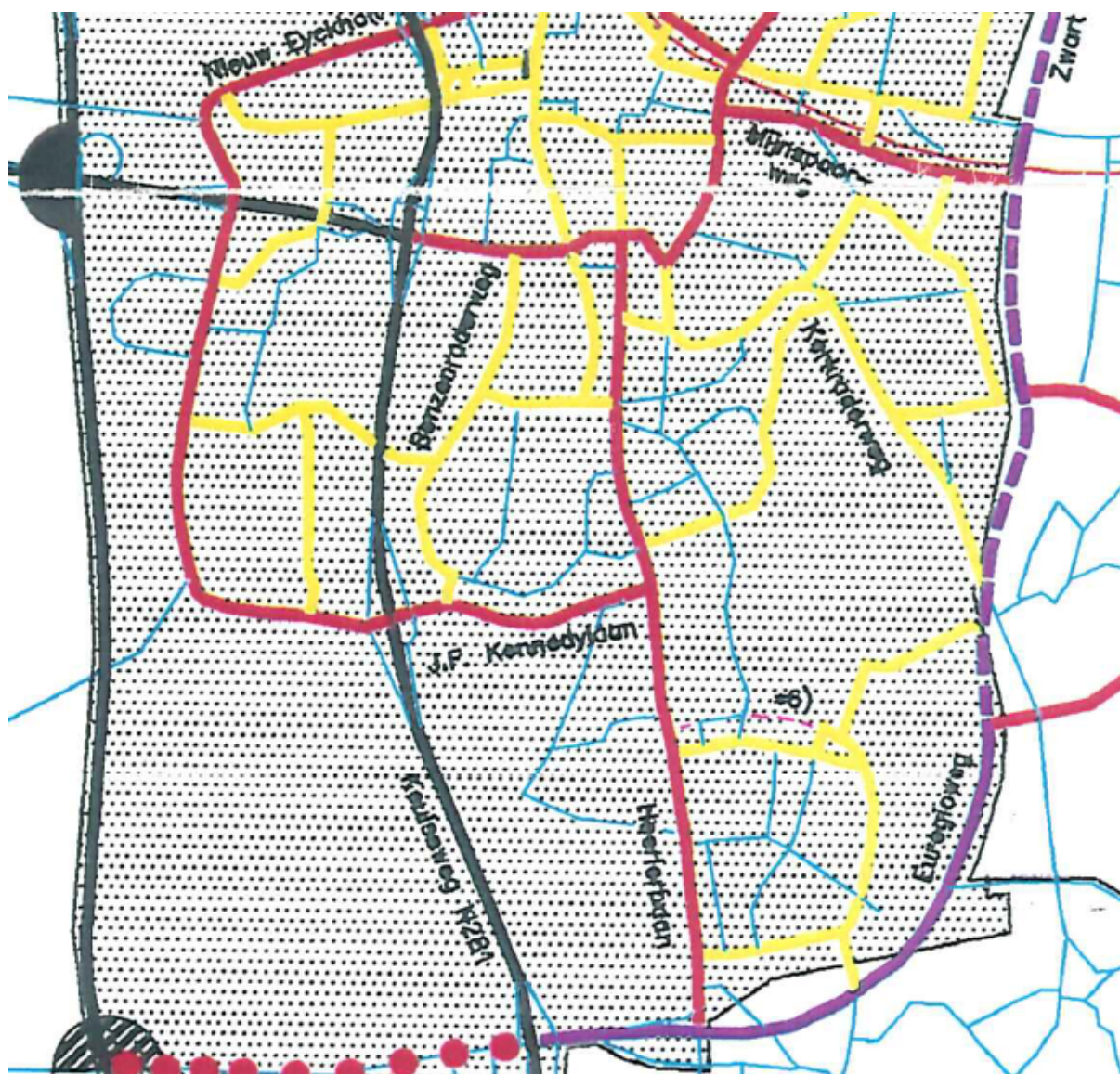
In het Verkeersbeleidsplan (vastgesteld 2 augustus 1999) wordt gestreefd naar een significante afname van het aantal verkeersongevallen en verkeersdoden en -gewonden. Bij de aanpak van de problemen werkt Heerlen toe naar duurzaam verkeersveilige wegen.

Een duurzaam veilig verkeerssysteem is gericht op:

- het organiseren van de verkeersonveiligheidsaanpak;
- het aanpassen van het wegennet;
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

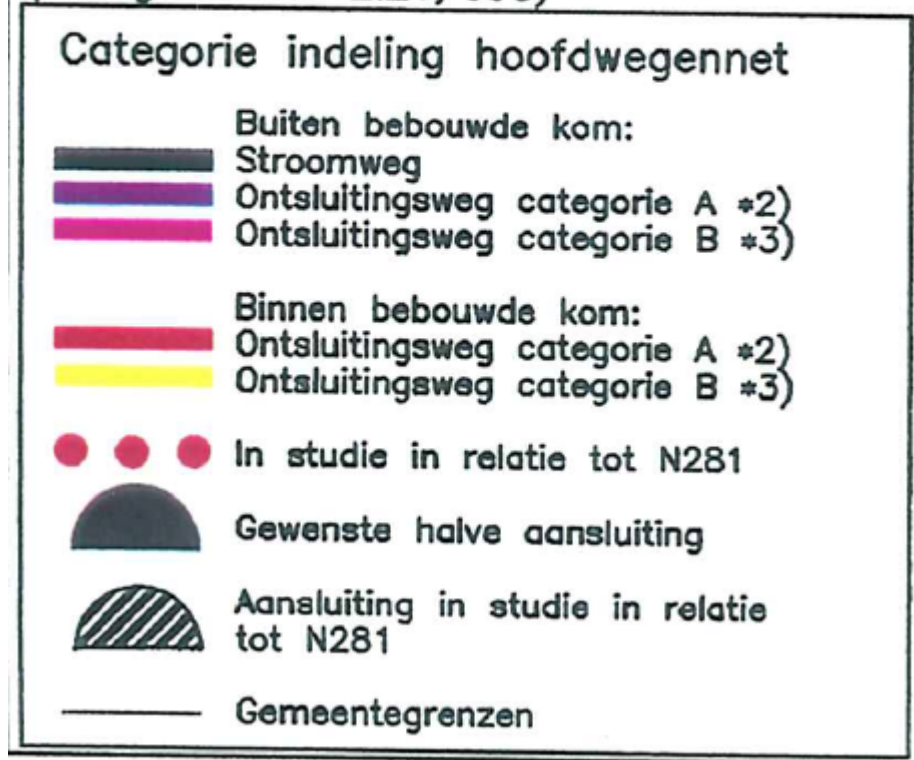
De verkeersproblemen in Heerlen zijn het gevolg van onder andere de ontsluiting van het centrumgebied, de bedrijventerreinen, alsmede de ligging van Heerlen ten opzichte van de buurgemeenten en de rijkswegen. Doorgaand en woon-werkverkeer rijden door en langs het centrum en door de woonbuurten. De belangrijkste punten in de verkeersonveiligheid liggen binnen de bebouwde kom op de hoofdwegen met een snelheidslimiet van 50 km/u, in de verblijfsgebieden en bij het vrachtverkeer. In het verkeersveiligheidsplan is een aantal speerpunten en maatregelen benoemd.

In het verkeersveiligheidsplan is op kaart 10 een categorisering van het hoofdwegennet aangegeven. In dit plan worden voor iedere wegfunctie functiekenmerken (m.b.t. vormgeving en gebruik) voorgesteld.



Kaart 10

Categorisering vastgesteld op 2 feb. '99
(Collegebesluit 12.21/038)



Het plangebied omvat verschillende routes met een duidelijke bovenlokale functie:

- De N281 is als stadsautoweg van belang en heeft twee verbindingen met het plangebied en daarbuiten, via de Welterlaan en de J.F.Kennedylaan. De Welterlaan, uitvalsweg in westelijke richting vormt tezamen met de Burg. Gijzelstraat, de Ruys de Beerenbroucklaan, Franciscusweg en de Groene Boord een onderdeel van de ring van wegen direct rond het centrum.
- De Akerstraat/Heesbergstraat, overgaand in de Heerlerbaan, is naast de N281 de belangrijkste uitvalsweg naar het zuiden.
- De J.F. Kennedy-laan vormt onderdeel van een in een wijdere cirkel getrokken ringweg en geeft zowel toegang tot de N281 als ook tot de A79 (autoweg Maastricht-Heerlen).

Alle genoemde wegen hebben de status 'ontsluitingsweg categorie A'.

Enkele andere wegen die (deels) in het plangebied liggen hebben een functie als (wijk)ontsluitingswegen categorie B, bijvoorbeeld de Molenberglaan, de Benzenraderweg, de Burgemeester Waszinkstraat en de Bekkerweg.

De overige wegen hebben over het algemeen het karakter van een erftoegangsweg en zijn veelal ingericht als 30- km wegen. De Johannes XXIII-singel is inmiddels, in afwijking van het Verkeersveiligheidsplan, ingericht als 30km-weg.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben deze wegen een bij hun functie passende bestemming gekregen.

2.4.8 Parkeernota Heerlen 2010

Op 2 november 2010 heeft de gemeenteraad de Parkeernota Heerlen 2010 vastgesteld. Aan de hand van deze parkeernota zet de gemeente Heerlen onder meer in op een bruisend en levendig stadscentrum, aantrekkelijke leefbare woonmilieus, een goede bereikbaarheid, een krachtig ondernemersklimaat en hoogwaardig onderwijs. Het parkeerbeleid moet bijdragen aan de totstandkoming van deze speerpunten. De visie op parkeren is dan ook als volgt geformuleerd:

'Heerlen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.'

De parkeerbalans is in evenwicht op het moment dat de parkeerbezetting ligt tussen de 50 en de 80 procent. Per gebied kan het moment waarop deze parkeerbezetting wordt gemeten verschillen. Uitgangspunt is dat de parkeerbezetting gemeten dient te worden als de gemiddelde parkeerbehoefte het hoogst is.

Voor een optimaal parkeerbeleid is het van belang dat er sprake is van een adequaat openbaar vervoer, dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zonodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

Binnen de wegen die het centrumgebied ontsluiten: Welterlaan, Benzenraderweg, Ruys de Beerenbroucklaan en Groene Boord, is vooral sprake van bewonersparkeren. Tevens zijn er in dit gebied enkele grotere parkeerfaciliteiten gelegen, gekoppeld aan specifieke functies zoals het APG, het voormalige kantoor Stienstra of verbonden grote wooncomplexen soms in de vorm van parkeergarages, soms in de vorm van parkeren op maaiveld. Voor het overige is er merendeels sprake van langsparkeren of van parkeren op eigen erf. Duidelijke parkeerproblemen zijn er niet. Wel wordt in sommige woonwijken geparkeerd ten behoeve van nabijgelegen kantoren (Aarveld en Bakkerveld); reden waarom in de gemeentelijke Parkeernota het gebied ten noorden van de Burg.Waszinkstraat in principe is aangewezen voor vergunninghoudersparkeren.

Figuur 1 Stappenschema parkeerproblemen



In het onderhavige bestemmingsplan hebben de bestaande parkeervoorzieningen een passende bestemming gekregen.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

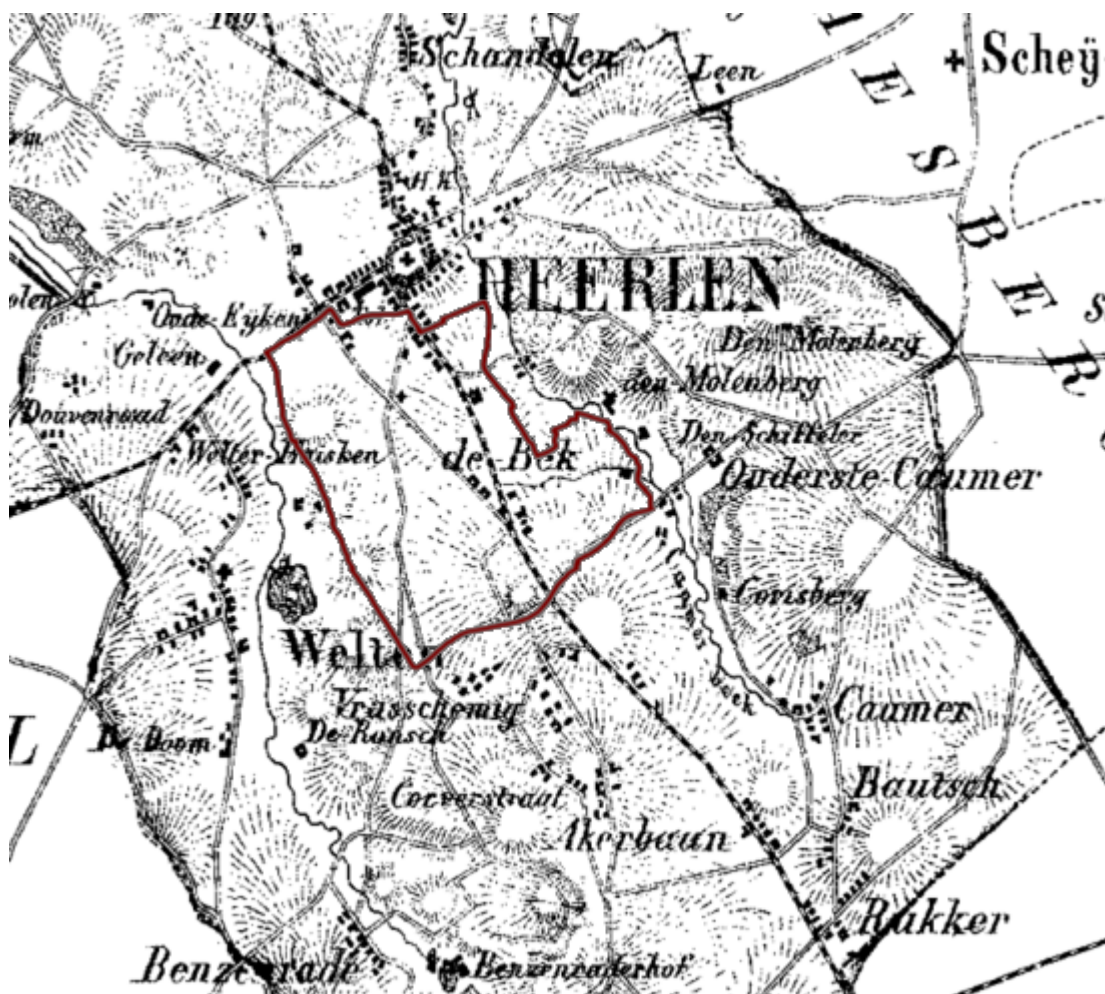
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied Heerlen Zuid en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

3.1 Historie

algemeen

Heerlen is ontstaan op de Romeinse nederzetting Coriovallum waar zich twee belangrijke heerbanen kruisten: de weg van Xanten naar Trier en de weg van Boulogne sur Mer naar Keulen. Het diende tot halte en wisselstation voor de Keizerlijke post. De oudste bewoningssporen wijzen op een ontstaan rond het begin van onze jaartelling.

Tot in de vorige eeuw beperkte de bebouwing zich tot de grote weg Aken - Maastricht, de Oude Veemarkt en de uitmonding van de Gasthuisstraat.



Heerlen omstreeks 1866

3.2 Ruimtelijke structuur

De voormalige oostelijke mijnstreek waarvan Heerlen deel uit maakt, ligt in een attractief glooiend Zuid-Limburgs landschap. Het is tevens de hoogst gelegen stedelijke regio van Nederland. Door de snelle stedenbouwkundige ontwikkeling, die vooral gericht was op de verspreid liggende mijnzetels, kenmerkt de regio zich door een verbrokkelde stedenbouwkundige structuur. Binnen een - wat bevolkingsdichtheid betreft - zeer sterk verstedelijkt gebied is daardoor toch een grote hoeveelheid groen aanwezig. Het gebied omvat de volgende wijken:

- Lindeveld;
- Op de Nobel;
- Bekkerveld;
- Aarveld;
- Douve Weien (De Hees);
- Caumerveld (Heeserveld/De Erk).

Het is een heterogeen samengesteld gebied, waarin onderdelen van het centrumgebied zijn opgenomen. Het zijn woongebieden uit de periode 1950-1970 met een menging van grondgebonden en gestapelde woningen, zowel in de sociale als in de private sector gebouwd (Aarveld/ Heeserveld), oudere vooroorlogse buurten met een sociaal karakter (Bekkerveld) en royale villawijken, zoals Douve Weien, de Erk en Bongaertslaan en omgeving. Hierna worden de buurten kort beschreven en de ontwikkelingen per buurt aangegeven. Niet alle ontwikkelingen zijn uitgekristalliseerd. Daar waar de ontwikkelingen nog niet duidelijk zijn wordt de bestaande toestand geregeld.

LINDEVELD

Het deelgebied Lindeveld is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Heerlen en vormt een overgangszone tussen het centrum en de woongebieden in het zuiden van de stad. Het stedenbouwkundige beeld van het gebied wordt gedomineerd door enerzijds het ABP-complex en anderzijds een woongebied waarbinnen een verscheidenheid aan functies voorkomt. Aan de Kruisstraat en de Valkenburgerweg zijn, naast woonbebouwing, tevens kantoren gevestigd. Het beeld van de woonbebouwing is divers. Langs de Welterlaan liggen vooral grote, vrijstaande woningen op soms diepe kavels. In het overige deel van het woongebied zijn met name aaneengesloten vooroorlogse woningen gelegen met aanzienlijke architectonische waarde. De bouwkundige staat van de woningen is over het algemeen goed. Aan de zuidzijde van het plangebied is de bebouwingsstructuur ruim opgezet zodat hier sprake is van omvangrijke binnenterreinen. Het binnenterrein tussen de Oude Lindestraat en de Welterlaan is in gebruik bij een basisschool voor speciaal onderwijs in twee bouwlagen met speelterreinen. Het binnenterrein tussen de Oude Lindestraat, de Hamerstraat, het Burgemeester De Hesselleplein en de Kruisstraat wordt gedomineerd door parkeerterreinen en een kerk. Eén van deze parkeerterreinen is opgenomen in het bestemmingsplan "Parkeerterrein Oude Lindestraat" en maakt geen deel uit van de onderhavige planherziening.

De kerk is gevestigd in een voormalig bedrijfspand. (Burgemeester de Hesselleplein huisnummer 26a). Om het huidig gebruik te regelen is gekozen om op deze locatie een maatschappelijke bestemming toe te kennen. Om de voormalige bedrijfsactiviteiten, opslag ten behoeve van groothandel, voor de toekomst toe te staan, wordt aan deze bestemming een specifieke aanduiding toegekend. Ten behoeve van de ontsluiting van dit perceel is ter plaatse van de woning van huisnummer 27 een aanduiding opgenomen voor onderdoorgang.

Andere afwijkingen in bebouwingsstructuur worden gevormd door de kantoren aan de Kruisstraat, de appartementengebouwen in 4 à 5 bouwlagen gelegen aan de Coriovallumstraat en het daar tussen in gelegen, ten tijde van de planvaststelling, braakliggende terrein.

Een van de pleinen in dit deelgebied is het Burgemeester De Hesselleplein. Aan dit plein bevindt zich de voormalige Ambachtsschool. Het plein heeft een parkfunctie voor de buurt. Het is een van de weinige plekken waar de spelende jeugd terecht kan en kent een grote verblijfskwaliteit. De voormalige Ambachtsschool is gerenoveerd, waardoor de waardevolle karakteristiek van het plein behouden is gebleven. Het pand is nu als kantoor in gebruik.

Aan de westzijde van het plangebied is het ABP-complex (inmiddels APG) gesitueerd met

bebouwing in een parkachtige omgeving. Het terrein ligt aan de rand van het Geleendal. De twee hoge kantoorstorens bepalen voor een belangrijk het beeld van het complex alsmede het stadsbeeld van Heerlen in het algemeen. Aan de noordzijde van het APG-complex zijn enkele kantoren gevestigd in karakteristieke voormalige woonpanden. Door de groei van het ABP is binnen het complex een gebrek aan kantoorruimte ontstaan. De voormalige Ambachtsschool is als kantoorgebouw ingericht. De fraai vormgegeven en ingerichte tuin met waterpartij (de zgn. "Ingenieur Dingertuin") aan de achterzijde van de voormalige Ambachtsschool vormt een bijzonder element.

Op het terrein van het APG bevindt zich, gelegen aan de Valkenburgerweg, een recent ontwikkelde fitnessvoorziening met praktijkruimten. Aan de zuidzijde van het APG-complex ligt een speeltuin met een kinderdagverblijf. Door middel van het voornamelijk ondergronds situeren van de parkeervoorziening heeft men, gebruik makend van de ligging van het APG-complex op de helling van het Geleendal, kans gezien een parkachtige omgeving rondom de kantoorbebouwing te creëren met veel groen en wandelpaden. Deze buitenruimten hebben een belangrijke extensief-recreatieve functie voor de omliggende woonwijken en kantoorlocaties, omdat ze voor eenieder toegankelijk zijn.

(Potentiële) ontwikkelingen

In het gebied zijn enkele locaties gelegen waar ontwikkelingen gaande of in voorbereiding zijn. Deze locaties, voor zover bij ons bekend, worden hieronder genoemd en daar waar mogelijk wordt een indicatieve stedenbouwkundige handreiking gedaan.

Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

A. Voormalige Mijnschool

Dit gebouw, gelegen tussen de Bekkerweg, Benzenraderweg en Burg. Gijzelslaan, wil onze gemeente graag handhaven daar het onderdeel is van de zogenaamde "Boostendriehoek". Die bestond uit de mijnschool, de brandweerkazerne en het politiebureau. Laatstgenoemde is een aantal jaren geleden gesloopt. Het onlangs afgeronde en vastgestelde "visiedocument herbestemming Arcus locaties" van 12 maart 2013 geeft een ontwikkelingsrichting aan waarbij sloop gezien het beeldbepalende karakter van het pand ten alle tijden moet worden voorkomen. Bestemming ten behoeve van grootschalige detailhandel en/of retail is geen optie. Andere functies zouden denkbaar moeten zijn, maar zijn afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. Om de hiervoor genoemde redenen is naar een gebouwrespecterende bestemming gezocht en gevonden in de vorm van de bestemming Maatschappelijk aan de Benzenraderweg 1 (Stichting Arcuscollege) Binnen deze "ruime" bestemming is onder andere de bestaande functie onderwijsvoorzieningen toegestaan. de Zijvleugel gelegen aan de Bekkerweg 6-10 krijgt de bestemming Dienstverlening.

B. Locatie "voormalig politiebureau"

De locatie aan de burgemeester Gijzelslaan is eveneens gelegen in de zg. "Boosten driehoek". Op deze locatie is jaren geleden een prijsvraag uitgeschreven, waarbij werd uitgegaan van een nieuwe bestemming voor woningbouw en/of kleinschalige kantoorfuncties en/of dienstverlenende functies. Het winnende ontwerp is echter nooit gerealiseerd en andere initiatieven zijn tot op heden op niets uitgelopen. Op dit moment het terrein tijdelijk ingericht als park. Aangezien reeds één van de "Boosten" gebouwen is gesloopt is van een "Boosten driehoek" geen sprake meer. Het herstellen van dit stedenbouwkundig ensemble levert geen extra kwaliteit op. Echter het bebouwen van deze locatie aan een belangrijke invalsweg van Heerlen wel en is zeer wenselijk. In het licht van de beschrijving van de Voormalige Mijnschool, verdient een multifunctionele bestemming de voorkeur. Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige plan hebben wij ervoor gekozen voor een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming past ook de huidige tijdelijke parkfunctie. Ten tijde van de planvaststelling is wel een kansrijk initiatief voor de bouw van een gezondheidscentrum bij onze gemeente ingediend.

OP DE NOBEL

Het gebied gelegen tussen de Kruisstraat, de Ruys de Beerenbroucklaan en de Akerstraat heeft een gemengd karakter. Het sluit aan op het winkelgebied van Heerlen centrum dat direct ten noorden van het plangebied ligt. Enkele uitlopers daarvan zijn te vinden aan de Dr. Poelsstraat, de Nobelstraat en de Akerstraat. Daarnaast bevinden zich verspreid over het gebied enkele kantoorcomplexen, zoals op de hoek Nobelstraat/ Kruisstraat / Bekkerweg en het AZL-gebouw aan de Akerstraat. In veel straten is sprake van een zekere "verkantorisering", maar de nadruk ligt toch nog steeds op de woonfunctie.

De kwaliteit van de bebouwing is over het algemeen goed. Opmerkelijk stedenbouwkundig element is het Templesplein dat in samenhang met het Burgemeester De Hesselleplein ontworpen is en daarop in de as-vorming ook aansluit. De bebouwing rondom het plein is architectonisch hoogwaardig, met als bijzondere elementen de voormalige bibliotheek in de stijl van de Amsterdamse-School, de Nederlands Hervormde Kerk en het kenmerkende gebouw hoek Deken Nicolayestraat en Templesplein (alle drie rijksmonumenten). Opvallend is ook het Thermenmuseum met zijn eigentijdse vormgeving. Ofschoon met name de functies kantoren en dienstverlening toenemen, is er in de jaren 80 van de vorige eeuw ook een aanzienlijk wooncomplex tot stand gekomen in het binnengebied tussen Nobelstraat en Akerstraat.

Tussen de Akerstraat en de Groene Boord ligt de grote algemene begraafplaats. Zuidelijk hiervan, tot aan de St.-Franciscusweg, ligt een woongebied (Oliemolenstraat e.o.) met grondgebonden woningen uit de jaren 30 en 50 van de vorige eeuw. Aan de Akerstraat zelf liggen winkels en woonhuizen, waaronder drie woonhuizen met de status van rijksmonument (nrs. 65a, 65b en Oliemolenstraat 1)

(Potentiële) ontwikkelingen

In het gebied zijn enkele locaties gelegen waar ontwikkelingen gaande of in voorbereiding zijn. Deze locaties, voor zover bij ons bekend, worden hieronder genoemd en daar waar mogelijk wordt een indicatieve stedenbouwkundige handreiking gedaan.

Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

Hoek Kruisstraat-Deken Nicolayestraat

Op de hoek Deken Nicolayestraat/Kruisstraat ligt een verhard terrein dat momenteel dienst doet als parkeerplaats. In het verleden waren er plannen om op deze locatie een aantal appartementen te realiseren. Gelet op de in het Structuurvisiebesluit wonen Parkstad vastgelegde uitgangspunten denken wij niet meer aan appartementen. Aangezien de locatie ligt binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht bestaat uit stedenbouwkundig oogpunt de wens om deze hoek af te bouwen middels bebouwing die past bij het karakter van de belendende bebouwing.

In dit plan krijgt de locatie de bestemming Gemengd, waarbij de functie wonen voor deze locatie in beginsel wordt uitgesloten.

BEKKERVELD

Het deelgebied Bekkerveld wordt begrensd door de Burgemeester Gijzelslaan en de Ruys de Beerenbroucklaan, de St.-Franciscusweg en de Bongaertslaan, de Caumerbeeklaan en de Burgemeester Waszinkstraat en tot slot de Benzenraderweg.

Het gebied wordt ruimtelijk bepaald door de radialen vanuit het centrum: de Benzenraderweg, de Bekkerweg en de Akerstraat en de deze wegen verbindende dwarswegen. Ofschoon de woonfunctie in dit gebied overheerst, is er ook sprake van enkele grootschalige complexen: de brandweerkazerne aan de Burg. Gijzelslaan, de onderwijsvoorzieningen en bestuurslocatie van de katholieke stichting voor primair en speciaal onderwijs in Zuid- en Midden-Limburg aan de Ruys de Beerenbroucklaan 29 en 29a, het kantongerecht aan de Akerstraat 108, en aan het Bekkerveld nr. 30 de voormalige HTS met de uitbreiding grenzend aan de Dr. Jaegerstraat, de voormalige Kweekschool (nr. 1), de kerk en de Thermenschool (nr. 4). De hoeve de Bek Bekkerweg 113-115). Met name aan de Ruys de Beerenbroucklaan, de Akerstraat en de Bekkerweg is sprake van een aanzienlijk aantal kantooractiviteiten. Deze zijn vooral gehuisvest in voormalige woonvilla's en herenhuizen.

De appartementencomplexen aan de Bekkerweg 85-87G en de Akerstraat 150 t/m 160 zijn aanzienlijk in omvang. Daarnaast omvat het gebied twee grote scholencomplexen voor voortgezet onderwijs. De noordelijkste van beide, het Bernardinuscollege, beslaat samen met de bijbehorende sportvelden een groot deel van het gebied tussen de Molenberglaan, de St.-Franciscusweg en de Akerstraat. Ook aan de Akerstraat, maar dan iets zuidelijker, ligt het Grotiuscollege met eveneens een aanzienlijk ruimtebeslag. Het Grotiuscollege heeft onlangs uitgebreid. Deze uitbreiding is in dit bestemmingsplan meegenomen.

De aanwezige woningbouw westelijk van de Akerstraat bestaat vooral uit grondgebonden vooroorlogse woningen met tussen de Leonard Stassenstraat en de Burgemeester Waszinkstraat enkele stroken portiek-etagewoningen in 3 bouwlagen. Het woningbestand is divers. Aan de uitvalswegen is merendeels sprake van lintbebouwing uit de eerste helft van de vorige eeuw. Zuidelijk van het Bekkerveld gaat het om strokenbouw uit de jaren '50 en '60, terwijl tussen de Sonsbeekstraat en de St.-Annalaan (zuidelijk van de voormalige

Kweekschool aan het Bekkerveld nr. 1) tamelijk recent een omvangrijk woningbouwcomplex is gerealiseerd. Aan de westzijde van het gebied is sprake van volkswoningbouw met een eigen karakteristiek. Kenmerkend zijn ook de soms monumentale herenhuizen aan de Akerstraat, waaronder de beeldbepalende villa Haex (nr. 126). Het Bekkerveld zelf draagt als groen plein, omringd met een dubbele rij bomen, bij aan het positieve beeld.

Ook het gedeelte oostelijk van de Akerstraat is voornamelijk woongebied, waarbij aan de noordkant (hoek Ruys de Beerenbroucklaan en Akerstraat) enkele herenhuizen in gebruik zijn ten behoeve van kantoorfuncties. Zuidelijk van de Molenberglaan ligt de nadruk op villabouw uit de jaren 30 van de vorige eeuw en op vrijstaande woningen uit latere perioden. Uit diezelfde periode stamt de Caumerbeeklaan die vooral bebouwd is in strokenbouw.

Met name in het gebied zuidelijk van de begraafplaats is sprake van architectonisch in het oog springende gebouwen. Dat geldt voor enkele woningen aan de Akerstraat met Jugendstilgevels, de bijzondere vormgeving van grote delen van het Bernardinuscollege met zijn typerende gevels en bijbehorende kapel en individuele herenhuizen aan de Molenberglaan en de Akerstraat.

(Potentiële) ontwikkelingen

In het gebied zijn enkele locaties gelegen waar ontwikkelingen gaande of in voorbereiding zijn. Deze locaties, voor zover bij ons bekend, worden hieronder genoemd en daar waar mogelijk wordt een indicatieve stedenbouwkundige handreiking gedaan.

Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

A. Voormalige HTS

Het voormalige HTS-gebouw bestaat uit een oudbouw en een nieuwbouw. De oudbouw ligt aan het Bekkerveld (tussen huisnummers 17 en 31), de nieuwbouw loopt door tot aan de Dr. Jaegerstraat (tussen huisnummers 32 en 50). De huidige eigenaar is op zoek naar een andere invulling. In het voorliggende plan is de bestaande toestand geregeld.

B. Voor de hoek Molenberglaan/St. Franciscusweg is een bestemmingsplan in voorbereiding waarin de mogelijkheid wordt geboden een aantal woningen te realiseren.

C. Burg. Van Rooystraat

Op de locatie aan de Burgemeester van Rooystraat heeft een tijd geleden aan de achterzijde van de voormalige meisjes kweekschool gedeeltelijke sloop plaats gevonden waardoor een braakliggend perceel is ontstaan. Tegenover deze locatie is een nieuwbouwproject (woningen) gerealiseerd. De locatie ligt in een typische woonstraat in een zeer karakteristieke woonwijk en is daardoor zeer interessant voor bebouwing. Eerder bouwinitiatieven onder andere appartementen op deze locatie zijn niet doorgegaan. Het laatste bouwinitiatief betrof een CPO project (collectief particulier opdrachtgever schap). Deze CPO projecten zijn zeer interessant maar in Limburg nog niet erg bekend. Het initiatief betrof 10 aaneengesloten woningen. Stedenbouwkundig gezien was dit voor deze locatie veel te dicht bebouwd. Bij ons is geen actueel en concreet bouwinitiatief bekend. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming Maatschappelijk en voor het beschermen van groenstructuur aan de Hoek van de Burgemeester van Rooystraat- Sint Annalaan een groenbestemming toegekend.

AARVELD

Het gebied Aarveld wordt begrensd door de Welterlaan, Benzenraderweg, de verlengde Burgemeester Waszinkstraat en de N281. Het is, afgezien van de nog herkenbare lintbebouwing aan de Benzenraderweg, tot stand gekomen in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw naar een ontwerp van de Architect Holt. Aan de Benzenraderweg is sprake van verspreide winkels en kleinere kantoren. Daarnaast is er nog steeds sprake van een aanzienlijke woonfunctie. Het gebied is te omschrijven als een woongebied met een menging van grondgebonden en gestapelde woningen. De gestapelde woningen zijn merendeels gebouwd als portiek-/etagewoningen in 3 of 4 bouwlagen. De grondgebonden woningen zijn deels gebouwd als sociale woningbouw en vooral gelegen aan de zuidzijde van de Vergiliusstraat. De particuliere bouw aan de noordzijde daarvan. In beide gebieden liggen verspreid de gebouwen met gestapelde woningen. Het voormalige bejaardenhuis Tobias aan de Marcus Aureliushof vormt het enige complex van een zekere omvang. Het is inmiddels ingericht voor reguliere bewoning.

Aan de westzijde van de Benzenraderweg is sprake van een menging van functies, waaronder enkele winkels die een buurtverzorgend karakter hebben. Ook op de hoek Benzenraderweg/Vergiliusstraat zijn enkele winkelfuncties gelegen.

Midden in het deelgebied ligt de basisschool "Tarcisius" (Aarweg), met aan de westrand

(Celsusstraat) de dependance van deze school. Aan de Ovidiusstraat is een huisartsenpraktijk/medisch centrum en een voorziening voor kinderopvang gevestigd. Voor wat betreft stedenbouwkundige opzet is sprake van een heldere structuur met omvangrijke groenelementen, o.a. tussen de Cicerostraat en de Vergiliusstraat en aan de Celsusstraat.

DOUVE WEIEN

Het deelgebied Douve Weien wordt begrensd door de Heesbergstraat, de John F. Kennedylaan (voormalige Martin Luther Kingweg), de N281 en de Burgemeester Waszinkstraat. Het is een omvangrijk woongebied, dat in verschillende fasen is gebouwd. Tussen de Burgemeester Waszinkstraat en de Gerben Sondermanstraat liggen portieketageflats uit de jaren zestig van de vorige eeuw en grondgebonden woningen, in stroken gebouwd, uit diezelfde periode. Het winkelcentrum aan de Van Weerden Poelmanstraat heeft een duidelijke buurtfunctie.

Zuidelijk van de Gerben Sondermanstraat ligt Douve Weien, een royale woonbuurt met hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden woningen in de koopsector uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Aan de randen bevinden zich gestapelde woningen, met name aan de westzijde tussen de Benzenraderweg en de N281 ook uit de jaren tachtig, in een voor die tijd typerende vorm. Verspreid in het gebied liggen clusters van patiowoningen.

Het gebied tussen de Parmentierstraat, de Vrusschemigerweg, de Zandweg en de Van der Hoopstraat wordt eveneens gekenmerkt door grondgebonden vrijstaande woningen, met 'Villabouw'. Aan de Parmentierstraat, de Zandweg en de K.L.M.-straat is de bebouwing deels van oudere datum, deels recenter. Het gebied is zeer geaccidenteerd en maakte onderdeel uit van een oude landschappelijke holle weg. Het gebruik van deze landschapskenmerken in de architectuur levert een spannend maar ook een afwijkend beeld op. Dit is ter plekke van een aantal woningen duidelijk herkenbaar. In dit bestemmingsplan is dan ook om die reden voor een aantal woningen een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen.



locatie Parmentierstraat

Dwars op de Heesbergstraat liggen stroken portieketagewoningen in de particuliere huursector in 3 bouwlagen.

De historische (lint)bebouwing is herkenbaar aan de Benzenraderweg, de Eurenderweg, de Nieuwhuisstraat en delen van de bebouwing aan de Zandweg. Tamelijk recent zijn de woongebiedjes hoek Zandweg/ Heesberg en nabij de basisschool Windekind (Van Weerden Poelmanstraat 192) tot stand gekomen.

Ten noorden van de Tichelbeekstraat liggen de sportvelden van de vereniging Bekkerveld met direct daarop aansluitend een klein woonwagenveld. Naast het eerder genoemde

winkelcentrum en de sportaccommodatie beschikt de buurt over een bejaardenhuis, twee basisscholen (katholiek en openbaar onderwijs) en een scoutinggebouw. Er zijn geen bedrijven in het gebied aanwezig, de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwhuisstraat is per 1 januari 2005 ingetrokken, waardoor er vanaf die datum geen enkele milieuhinder veroorzakende bedrijvigheid meer plaatsvindt in het gebied.

(Potentiële) ontwikkelingen

Winkelcentrum De Hees

In het gebied is één locatie bij ons bekend waar een ontwikkeling in voorbereiding is en wel voor het winkelcentrum De Hees en de directe omgeving (Van Weerden Poelmanstraat en Wijnmalenstraat). Dit plan is nog niet afgerond. In het bestemmingsplan is de bestaande toestand opgenomen.

CAUMERVELD - DE ERK

De wijk Caumerveld - De Erk wordt globaal begrensd door de Akerstraat/Heesbergstraat, de Caumerbeeklaan, de achterste perceelgrens van de woningen aan de Johannes de XXIIIste-singel, de Onderste Caumer en de Eisenhowerstraat. Het betreft voornamelijk woningbouw in de vorm van grondgebonden woningen. De wijk bestaat uit twee deelgebieden die min of meer worden gescheiden door de Kaldebornweg: De Erk (in het noordoosten) en Heeserveld (in het zuidwesten). De Erk is in de jaren zeventig gebouwd en omvat enerzijds vrijstaande woningen op ruime percelen, anderzijds twee-aaneen-woningen. Het deelgebied Caumerpark is in de jaren negentig gebouwd in een menging van vrijstaande, twee-aaneen-woningen, stroken- en patiowoningen. Beide deelgebieden zijn ruim van opzet en maken een groene indruk. Op verschillende plaatsen zijn oudere lintbebouwingselementen te vinden, zoals aan de Heesbergstraat en de Kaldebornweg, of oudere bebouwingsclusters, zoals aan de Onderste Caumer. Als entree naar de stad zijn op het hoekpunt Johannes de XXIIIste-singel en de Heesbergstraat enkele appartementencomplexen opgericht in de dure koopsector. Aan de Eisenhowerstraat gelegen aan de zuid-oostzijde van het plangebied zijn vanaf medio 2000, ruime grondgebonden vrijstaande woningen gebouwd in het duurdere marktsegment. Het plangebied is groen van opzet, deels door de grote particuliere tuinen die aan de straat grenzen, maar deels ook door het openbaar groen dat in soms grotere oppervlakken in het plangebied te vinden is. Met name aan de zuid-oostzijde grenst het deelplangebied aan de ecologische zone die gevormd wordt door het Caumerbeekdal. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de ecologische oost-west verbinding die het Caumerbeekdal verbindt met het Geleenbeekdal.

3.3 Verkeer

Het gebied omvat verschillende routes met een duidelijke bovenlokale functie. De N281 is als stadsautoweg van belang en heeft twee verbindingen met het plangebied en daarbuiten, via de Welterlaan en de J.F.Kennedylaan (voormalige Maarten Luther Kingweg). De Welterlaan, uitvalsweg in westelijke richting vormt tezamen met de Burg. Gijzelstraat, de Ruys de Beerenbroucklaan, Franciscusweg en de Groene Boord een onderdeel van de ring van wegen direct rond het centrum.

De Akerstraat/Heesbergstraat, overgaand in de Heerlerbaan, is naast de N281 de belangrijkste uitvalsweg naar het zuiden. De J.F. Kennedy-laan vormt onderdeel van een in een wijdere cirkel getrokken ringweg en geeft zowel toegang tot de N281 als ook tot de A79 (autoweg Maastricht-Heerlen). Alle genoemde wegen hebben de status 'ontsluitingsweg categorie A' (bibeko). Enkele andere wegen die (deels) in het plangebied liggen hebben een functie als '(wijk)ontsluitingsweg categorie B', bijvoorbeeld de Molenberglaan, de Benzenraderweg, de Burgemeester Waszinkstraat en de Bekkerweg. De overige wegen hebben over het algemeen het karakter van een erftoegangsweg en zijn veelal ingericht als 30- km wegen. De Johannes XXIII-singel is inmiddels, in afwijking van het Verkeersveiligheidsplan, ingericht als 30km-weg.

Binnen de wegen die het centrumgebied ontsluiten: Welterlaan, Benzenraderweg, Ruys de Beerenbroucklaan en Groene Boord, is vooral sprake van bewonersparkeren. Tevens zijn er in dit gebied enkele grotere parkeerfaciliteiten gelegen, gekoppeld aan specifieke functies zoals ABP, voormalige kantoor Stienstra-Bonnema of verbonden aan nieuw tot standgekomen wooncomplexen soms in de vorm van parkeergarages, soms in de vorm van parkeren op maaiveld. Voor het overige is er merendeels sprake van langsparkeren of van parkeren op eigen erf. Duidelijke parkeerproblemen zijn er niet. Wel wordt in sommige woonwijken geparkeerd ten behoeve van nabijgelegen kantoren (Aarveld); reden waarom in de

3.4 Functionele structuur

Het plangebied kan behoudens enkele invullingen als afgerond worden beschouwd. De stedenbouwkundige structuur is met name bepaald door de in zuidelijk richting lopende infrastructuur: Groene Boord en N281 als oostelijke respectievelijk westelijke begrenzing, de Akerstraat, Kruisstraat/Bekkerweg en Benzenraderweg en door de oost-west lopende dwarsverbindingen die tevens op globale wijze stedenbouwkundige / architectonische tijdzones weergeven. Van hoge stedenbouwkundige kwaliteit zijn het Tempsplein, het Burgemeester de Hesselleplein en het Bakkerveld. Wat de aanwezige functies betreft hebben er in de loop van de tijd verschuivingen plaatsgevonden, waarbij met name de kantoorfunctie uitwaaiert. Dat is het geval langs de Kruisstraat, de Ruys de Beerenbroucklaan, Bekkerweg, Vlotstraat en Akerstraat. In het navolgende worden per sector (functie) de uitgangspunten geformuleerd. Op grond hiervan wordt vervolgens een integrale visie voor het plangebied gegeven.

In het algemeen is het beleid ten aanzien van het plangebied gericht op beheer en handhaving. Er kunnen in het kader van het onderhavige plan de volgende doelstellingen worden geformuleerd. Gestreefd wordt naar:

- een duurzame, functionele en evenwichtige stedenbouwkundige structuur;
- een gedifferentieerd woningenbestand;
- een passend voorzieningenniveau;
- bescherming van de waardevolle bebouwingselementen en straatbeelden.

Doelstellingen als verbetering van de integrale veiligheid en het sociaal maatschappelijk beheeraspecten die op buurtniveau van belang zijn, vragen om aanvullende activiteiten die buiten het kader van een bestemmingsplan vallen. In het navolgende wordt eerst per sector aangegeven wat de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn, waarna de ruimtelijk-stedenbouwkundige vertaling van deze uitgangspunten voor het plangebied aan de orde komt.

3.4.1 Bedrijven

Bedrijvigheid in de zin van industriële bedrijvigheid komt in het gebied niet voor. Bedrijvigheid die is gericht op productvervaardiging en andere bedrijfsmatige activiteiten van industriële aard, wordt in de buurt - gezien de overwegende woonfunctie - minder passend geacht. Nieuwvestiging van bedrijven, anders dan kleinschalig en milieuvriendelijk, is dan ook niet wenselijk. Voor het vestigen van een bedrijf aan huis zijn criteria vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving.

3.4.2 Centrumvoorzieningen

In de gebieden, direct aansluitend aan het stadscentrum van Heerlen, zijn in het verleden centrumvoorzieningen ontstaan. Het betreft voornamelijk verspreide winkels en verschillende vormen van zakelijke of maatschappelijke dienstverlening. Bedoelde locaties worden positief bestemd. Daarnaast wordt daar wonen op de verdieping gestimuleerd.

3.4.3 Horeca

Horeca komt in het plangebied nauwelijks voor. Voor zover aanwezig worden horeca-vestigingen als zodanig bestemd, maar krijgen deze geen verdere uitbreidingsruimte.

3.4.4 Kantoren en Dienstverlening

In de loop der jaren heeft de kantoorfunctie zich sterk uitgebreid (zoals eerder aangegeven). Deels is dat gebeurd door de vestiging van grootschalige kantoorcomplexen (ABP, AZL) in de vorm van nieuwbouw of uitbreiding van bestaande kantoren. Deels echter heeft die uitbreiding plaatsgevonden door verdringing van bestaande (woon)functies, vooral in die gebieden die het dichtst tegen het centrum aan liggen alsook in de uitvalsstraten, waar vaak sprake is van grotere panden. Dergelijke ontwikkelingen doen zich met name voor aan de Kruisstraat, het Tempsplein, het Burg. De Hesselleplein, de Oude Lindestraat, de Ruys de Beerenbroucklaan, de St.-Franciscusweg, de Vlotstraat en de Akerstraat. Het gaat om advocaten- en notariskantoren, accountants, makelaars, uitzendbureaus, architectenbureaus en medische praktijken.

3.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

Binnen het plangebied ligt een vijftal basisscholen, verspreid over zes locaties, te weten:

- a. Openbare basisschool Hoensbroeck Alineos aan de Oude Lindestraat 37;
- b. Alg. christelijk basisonderwijs Talmaschool aan de Celsusstraat 99;
- c. St. Tarcisius, een locatie aan de Aarweg 26 en een locatie aan de Bekkerweg 62 (deze laatste is voorgedragen als gemeentelijk monument);
- d. Openbare basisschool De Tovercirkel aan de Benzenraderweg 270;
- e. Rooms-Katholieke basisschool Windekind aan de Van Weerden Poelmanstraat 192.

Verder liggen in het gebied drie scholen voor voortgezet onderwijs:

- g. Bernardinuscollege (Akerstraat 95), rijksmonument;
- h. Grotiuscollege (Akerstraat 115-117);
- i. Herlecollege (locatie de Thermen, Bekkerveld 4), rijksmonument.

Opvallend aanwezig zijn tot slot de verschillende voormalige scholencomplexen. Een aantal daarvan heeft een monumentenstatus. Het beleid is dan ook zoveel mogelijk gericht op behoud van deze karakteristieke gebouwen.

Dit stelt uiteraard grenzen aan de mogelijkheden tot herontwikkeling, maar er zijn reeds enkele goed geslaagde voorbeelden aan te wijzen:

- j. de ULO-school (Laan van Hövell tot Westerflie 23), voorgedragen als gemeentelijk monument: deze is toegevoegd aan het kantoorcomplex van AZL (Akerstraat);
- k. de Ambachtschool (Burgemeester De Hesselleplein), bijzonder welstandsniveau: deze is herontwikkeld als kantoorgebouw ten behoeve van APG/Loyalis;
- l. de Kweekschool (Bekkerveld 1), rijksmonument: deze is ingevuld als peuterspeelzaal en kinderdagverblijf.

Voor de overige twee voormalige scholen zijn plannen om te komen tot herontwikkeling in combinatie met een gebouwrespecterende invulling:

- m. het HTS-gebouw (Bekkerveld tussen nrs. 17 en 31), voorgedragen als gemeentelijk monument;
- n. de Mijnschool (Benzenraderweg/Bekkerweg/Burgemeester Gijzelslaan).

3.4.6 Wonen

Heerlen-Zuid is vooral te beschouwen als een woongebied waarin verspreid verschillende andere grootschalige functies te vinden zijn, met name onderwijsvoorzieningen, voorzieningen in de publieke sector of kantoorcomplexen (ABP/AZL). De stedenbouwkundige structuur van het gebied is vrijwel afgerond. Met uitzondering van enkele locaties die nog ontwikkeld kunnen worden of waar een herstructurering plaatsvindt. Ter waarborging van het bestaande woonklimaat moet de woonfunctie behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Bepaalde functies kunnen, binnen de woning worden toegestaan. Het betreft beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Aan het toelaten van deze functies is onder meer de voorwaarde verbonden dat de overwegende woonfunctie van een woning in stand wordt gehouden. De uitgangspunten voor het beleid inzake beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis zijn neergelegd in de Beleidsregel Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het bestemmingsplan zijn ingepast.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" opgesteld worden.

In dit geval is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. In beginsel lijkt het opstellen van een milieueffectrapportage hierdoor niet noodzakelijk.

4.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai. Tevens dient daarbij onderzoek te worden gedaan naar de doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat eventueel optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de wettelijke waarden te boven gaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten immers de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

Indien echter - zo bepaalt artikel 76 tweede lid onder punt 3. - op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is dan behoeven die waarden niet in acht te worden genomen voor in de zone van een weg gelegen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Dit betekent dat bij een beheersplan, dat dus niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet zoals de aanleg van een nieuwe weg of het bouwen van nieuwe woningen, maar betrekking heeft op bestaande wegen en bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen/terreinen, die waarden niet in acht behoeven te worden genomen. In een zodanige situatie heeft evenmin een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai behoeft plaats te vinden.

Railverkeer is verder niet relevant voor het onderhavige plangebied. Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder is evenmin aan de orde.

4.3 Water

In het kader van de Watertoets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

4.3.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Heerlen in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Het stroomgebiedbeheersplan Maas is op 27 november 2009 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2015. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat enerzijds uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en anderzijds een groot aantal regionale en locatiegebonden maatregelen.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en Rijksbeleid.

Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen. Gemeenten en waterschappen informeren de provincies over voortgang van het uitvoeringsbeleid en knelpunten bij de uitvoering. Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement van de gemeente Heerlen speelt daar een belangrijke rol in (zie paragraaf 4.3.2).

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie

concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

4.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het watersysteem moet op de toekomst worden voorbereid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat het watersysteem in 2015 op orde moet zijn. Daarvoor moet het waterschap nog aanzienlijke inspanningen leveren. Voor een belangrijk deel gebeurt dit in de planperiode van dit beheersplan. Bij de waterkeringszorg staat veiligheid voorop. De waterkeringen langs de Maas blijven daarvoor op de afgesproken hoogte en sterkte. Tevens zorgt het waterschap voor een goede bescherming van de bebouwde omgeving tegen wateroverlast. Een omvangrijke stedelijke wateropgave maakt hier deel van uit.

Water is ook een belangrijke drager van het landschap en het ecologisch functioneren. Het waterschap realiseert zich ook ten volle dat een gezond ecosysteem een absolute randvoorwaarde is voor de leefbaarheid maar ook het economisch belangrijke recreatie en toerisme. Met onder andere een verdere verbetering van de waterkwaliteit (zuiveren) en een natuurlijke inrichting van beken wordt getracht om de doelstellingen vanuit de Kaderrichtlijn Water zoveel mogelijk te realiseren.

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement gemeente Heerlen 2011-2015

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten wettelijk verplicht een vigerend rioleringsplan te hebben. Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement van de gemeente Heerlen is daar het gevolg van en heeft een looptijd van 2011 tot en met 2015. Het BSW is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010.

Het BSW heeft een strategisch en beleidsmatig karakter, en vormt de basis voor het bestuur bij besluiten over de aanpak van aanleg en beheer van het stedelijk watermanagement binnen de planperiode.

Hoofddoelstelling van het BSW is invulling geven aan de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, overtollig hemel water en overtollig grondwater. Het BSW geeft inzicht in:

- de mate waarin de doelen uit het GRP 2006-2010 zijn behaald;
- belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van beleid en plannen;
- de stand van zaken van de uitvoering;
- de nog uit te voeren maatregelen met tijdsplanning;
- de gekozen strategie om het resultaat (uitvoeren maatregelen) te behalen;

- middelen en de kostendekking.

4.3.3 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Dat betekent dat de functies behouden blijven en er geen veranderingen optreden in de huidige functies en het gebiedsgebruik. Het hele plangebied is van oudsher gemengd gerioleerd, alleen de John F Kennedylaan is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd.

In het kader van anders omgaan met regenwater zijn bij een aantal rioolrenovaties delen van het gemengde stelsel vervangen en omgebouwd naar een gescheiden stelsel al dan niet met infiltratievoorzieningen ter plaatse.

De Coriovallumstraat is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd en voert het regenwater af via de Valkenburgerweg naar een regenwaterbuffer met een first-flush doorlaat.

De jaargetijdenbuurt is gescheiden uitgevoerd en loost via een bodempassage op de Caumerbeek.

Voor de Welterlaan is op de lange termijn voorzien dat hier een regenwaterriool wordt bijgelegd op een geschikt moment in de toekomst. Een aantal aanvoerende straten is al voorzien van een gescheiden stelsel, waaronder: de Hamerstraat, de Laan van Hövel tot Westerflor e.o. via de Benzenraderweg, en de Ruys de Beerenbroucklaan.

In het kader van de rioolrenovatie Vlotstraat en een stukje Bekkerweg wordt ook waterscheiding toegepast.

Een deel van de Bekkerweg/Bekkerveld is gescheiden uitgevoerd en loost in een infiltratievoorziening met overloop in het Bekkerveld. Op korte termijn de St. Annalaan daaraan toegevoegd.

Een bouwplan tussen de Burgemeester van Rooystraat en de Van Sonsbeeckstraat is voorzien van een eigen infiltratievoorziening met grindpalen.

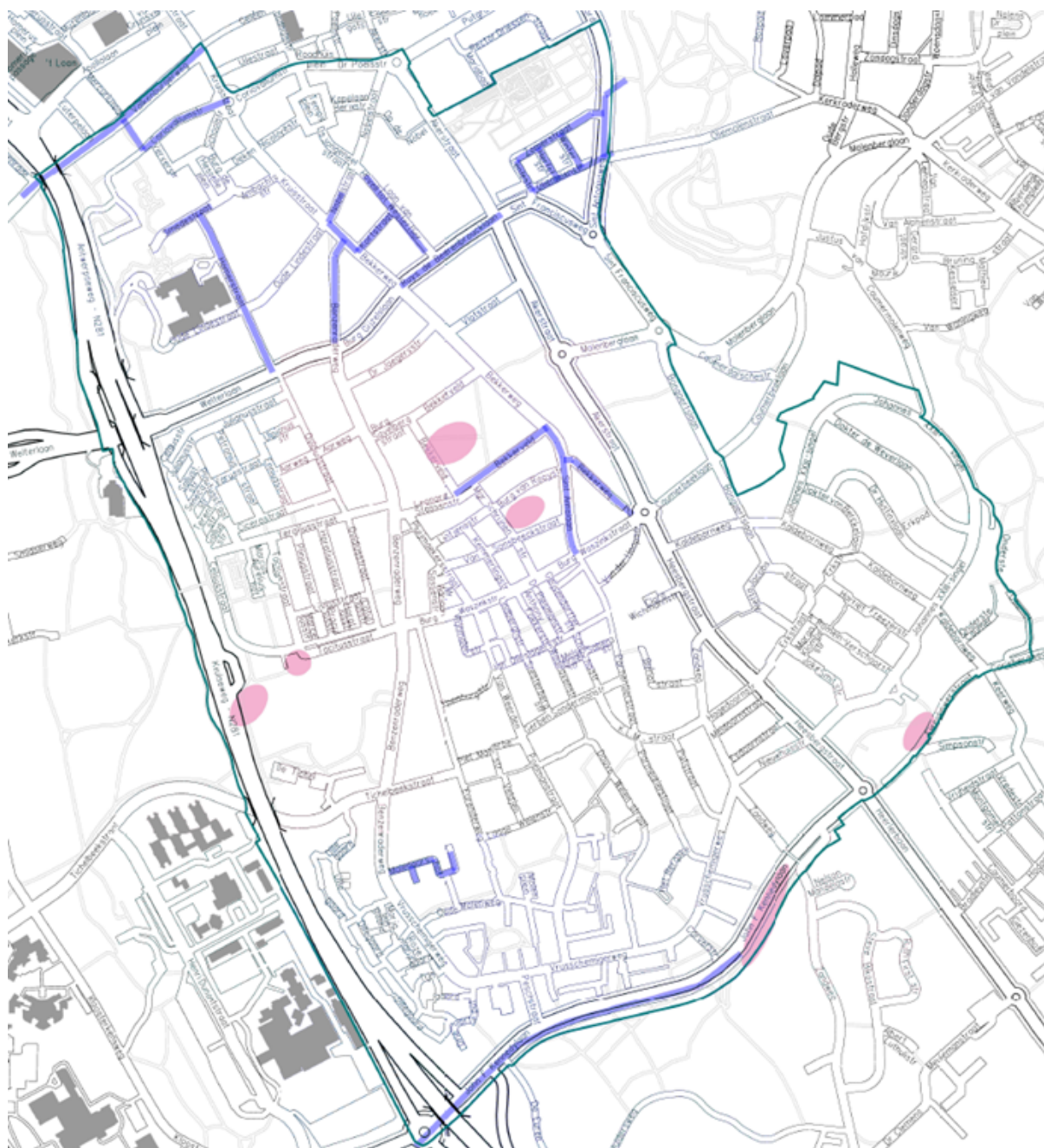
Naast de Eisenhowerstraat is een infiltrerende regenwaterbuffer aangelegd waarin het wegwater in verzameld wordt.

Langs de John F Kennedylaan is een serie infiltrerende regenwaterbuffers aanwezig waarin het regenwater van de Zandweg opgevangen wordt.

Bij de Molenaarshof is een regenwaterriool aangelegd met infiltrerende putten.

In de gescheiden delen zijn meestal de weg en openbare ruimte en een klein deel van daken voor zover de regenpijpen aan de voorzijde op de erfgrans liggen van het gemengde riool ontkoppeld. Bij vernieuwbouw wordt volledige waterscheiding op de percelen nagestreefd.

In het nieuwe gemeentelijke rioleringsplan (GRP) wordt uitgegaan van het standstill principe met betrekking tot het aankoppelen van hemelwater op het gemengd riool. Tijdens rioolrenovaties wordt ook een scheiding van waterstromen toegepast voor zover dit technisch zinvol/uitvoerbaar en financieel haalbaar is.



Buffer / infiltratievoorziening



gescheiden rioolstelsel

4.4 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegd gezag Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie.

4.4.1 Beleidskader

Bodembeleidsplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2011 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteeraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de bestaande functie veelal gehandhaafd. Dan vindt geen grondverzet plaats en worden geen saneringen opgestart. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan, zoals in onderhavige procedure, vinden geen functiewijzigingen plaats. Daarom kan volstaan worden met een globale toets van het bodeminformatiesysteem op knelpunten en middels de bodemkwaliteitskaart. Bij toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden zal beoordeeld worden of een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

Besluit bodemkwaliteit

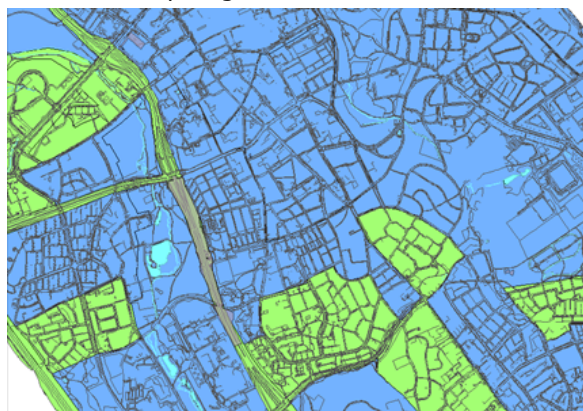
Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft invulling aan het op duurzaamheid gerichte bodembeleid. De nota bodembeheer beschrijft hoe de gemeente Heerlen invulling geeft aan het Bbk. Op 5 juli 2011 is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen vastgesteld. Heerlen heeft gekozen voor een zogenaamd gebiedsspecifiek beleid. Op basis van dit beleid zijn Lokale maximale waarden opgesteld. De gemiddelde kwaliteit van de bodem is ingedeeld in drie algemene categorieën te weten: industrie, wonen en achtergrondwaarde. Voor gebieden waar lokale maximale waarden zijn opgesteld gelden de benamingen uit de algemene categorieën niet meer.

4.4.2 Plangebied

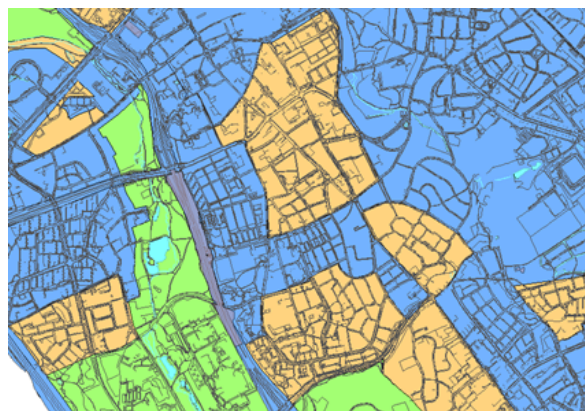
Kwaliteit en functie

De gemiddelde kwaliteit van de bodem in het plangebied kan op basis van de bodemkwaliteitskaart als volgt beschreven worden:

- Voor de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) van deelgebied "Ontwikkeling na 1970 wonen" is een Lokale maximale waarde voor PAK van 16,3 mg/kg ds vastgesteld.
- Voor de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) van deelgebied "Ontwikkeling voor 1925" is een Lokale maximale waarde voor PAK van 11,2 mg/kg ds vastgesteld.
- Voor de bovengrond van deelgebied "Romeins Heerlen" is een Lokale maximale waarde voor PAK van 9,4 mg/kg ds en voor zink van 169 mg/kg ds vastgesteld.
- De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) van het resterende gebied heeft de gemiddelde kwaliteit "wonen en achtergrondwaarde".
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) van het hele plangebied heeft de gemiddelde kwaliteit "wonen en industrie".
- Het hele plangebied heeft als bodemfunctie "wonen en natuur".



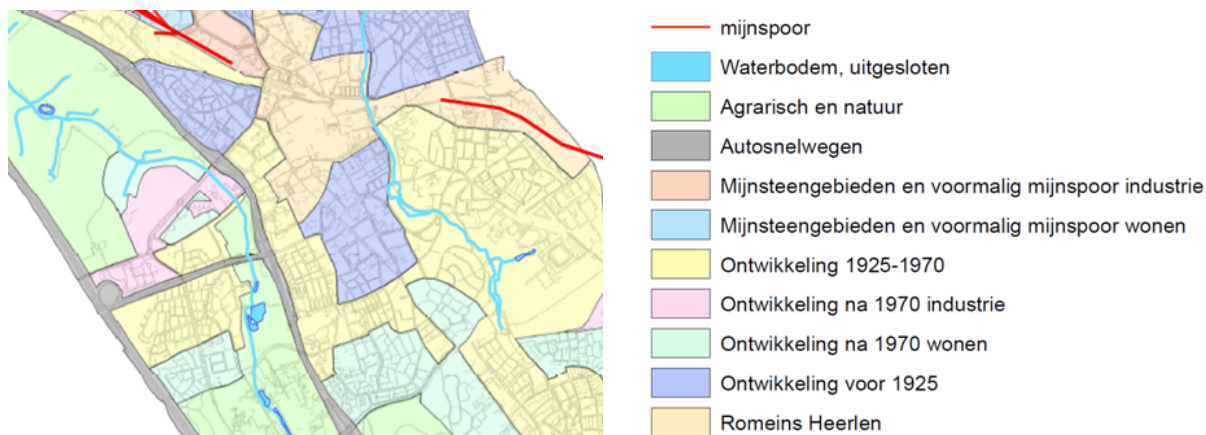
Gemiddelde kwaliteit bovengrond (0,0-0,5 m-mv)



Gemiddelde kwaliteit ondergrond (0,5-2,0 m-mv)



afbeelding: uitsnede Bodemkwaliteitskaart plangebied



afbeelding: uitsnede Bodemfunctieklassenkaart plangebied

Knelpunten

Een uitgevoerde globale inventarisatie naar locaties waar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging heeft het volgende knelpunt opgeleverd:

- Coriovallumstraat 43 t/m 51

Ter plaatse van deze adressen mogen pas graafwerkzaamheden plaatsvinden nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) ingestemd heeft met een saneringsplan.

Een uitgevoerde globale inventarisatie naar registraties conform de WKBP (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen) heeft de volgende knelpunten opgeleverd:

- Akerstraat 148 – nazorg van toepassing
- Molenaarshof 29 t/m 47 – nazorg van toepassing
- Wegbermen N281 – nazorg van toepassing
- Tankstation Keulseweg-Oost – nazorg van toepassing

Op bovengenoemde locaties zijn graafwerkzaamheden alleen toegestaan met toestemming van bevoegd gezag Wbb van de gemeente Heerlen. De reden hiervoor is dat in de bodem restverontreiniging aanwezig is.

Conclusie

Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen actualisering. Voorwaarde hierbij is dat rekening gehouden wordt met de voorwaarden die bij de knelpunten zijn vermeld.

4.5 Ecologie, flora en fauna

4.5.1 Gebiedsbescherming: Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet 1998

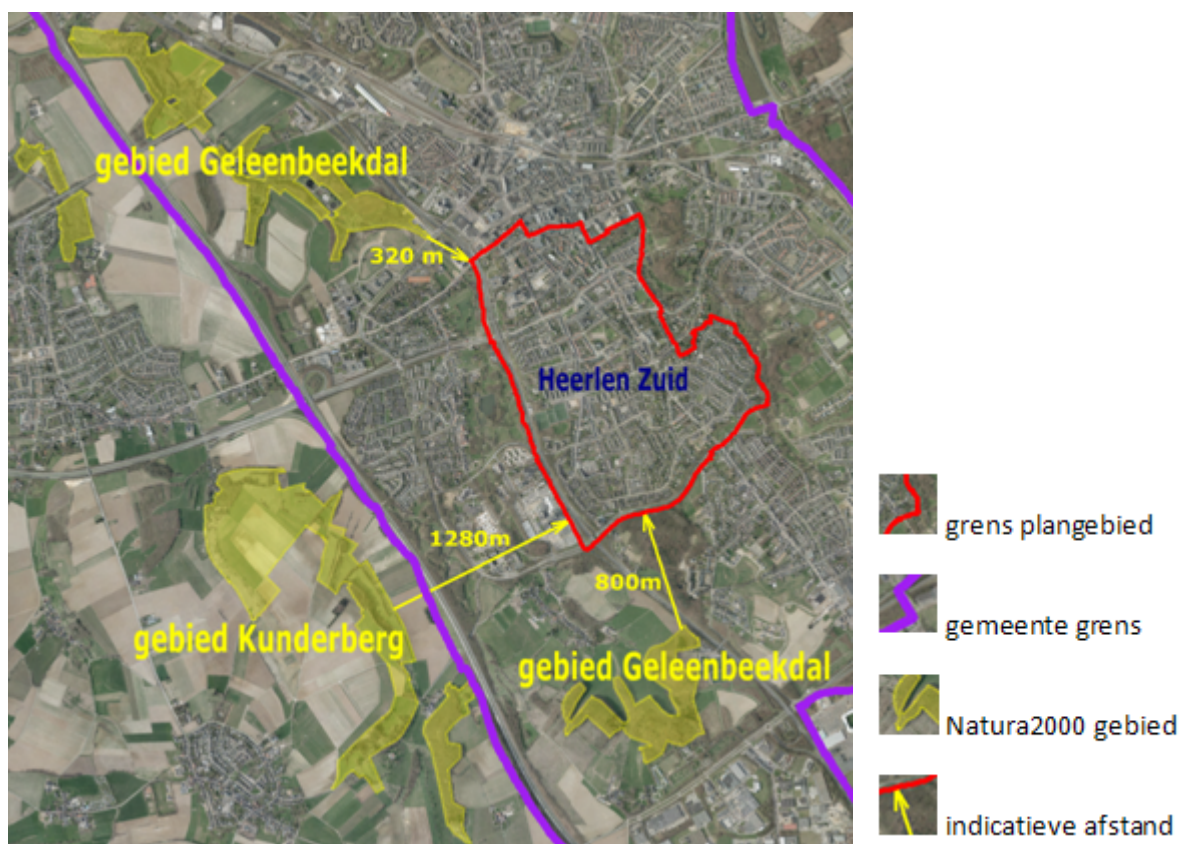
De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangemeld. Deze liggen allemaal binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Oorspronkelijk zijn deze gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming vertaald in de

Natuurbeschermingswet. De Minister van Economie, Landbouw & Innovatie (EL&I) wijst de gebieden aan. In dat traject kunnen provincies, gemeenten, eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied hun zienswijze kenbaar maken. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd.

Het plangebied Heerlen Zuid ligt op circa 320 tot 1280 meter afstand van de Natura 2000-gebieden Geleenbeekdal en Kunderberg. Voorgenomen ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden moeten - in principe en afhankelijk van de aard van de ingreep - worden getoetst op hun mogelijke effect op het gebied. De uitkomst van deze zogenaamde voortoets/habitattoets dient te worden kortgesloten met de provincie Limburg.

In het nieuwe bestemmingsplan "Heerlen Zuid" worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot verslechtering van habitattypes in omliggende Natura 2000-gebieden of tot een significante verstoring van vogels of habitattoetsen in deze Natura 2000-gebieden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen kenmerkende negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van beiden gebieden. Derhalve hoeft geen voortoets/habitattoets te worden uitgevoerd.



Natura 2000 gebieden in de omgeving van het plangebied Heerlen Zuid

4.5.2 Soortenbescherming: Flora- en Faunawet

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Flora- en Faunawet. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende danwel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij het Ministerie van EL&I ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd.

4.6 Duurzaamheid en energie

Visie op duurzaamheid

In het Meerjarig Bestuurlijk programma 2011-2014 is o.a. bepaald dat in bestemmingsplannen en herstructureringsplannen een duurzaamheidsparagraaf wordt opgenomen. In het programma wordt de aandacht gevraagd voor duurzaamheid als leidend principe in herstructurering en integrale afweging van energie, groen, geluid, klimaat en luchtkwaliteit om een aantrekkelijke stad met een eigen karakter te realiseren en behouden.

Duurzaamheid betreft een integrale afweging van belangen voor de korte en de lange termijn, voor alle relevante stakeholders in het gebied en binnen de tijdshorizon. Uitgaande van de 'Triple PPP'-benadering (people-planet-prosperity) betekent duurzaamheid voor gebiedsinrichting en herstructurering dat de gebiedsinrichting zelf en het gebruik van het gebied toekomstbestendig moeten zijn. Daarbij dient de balans van voorraadgebruik (materiaal, energie) en belasting van de omgeving (lokaal, klimaat) waarde toe te voegen aan een of meer duurzaamheidsbelangen, rekening houdend met alle relevante stakeholders.

De belangrijkste duurzaamheidsbelangen zijn:

- klimaat en energie (adaptatie en mitigatie)
- leefomgeving (traditionele milieuthema's, zoals bodem, lucht, geluid, water en groen)
- duurzaam inkopen
- duurzame gebiedsinrichting
- duurzame mobiliteit
- duurzaam bouwen
- cradle-to-cradle en economische kringlopen
- social return on investment

Niet alle thema's hebben ruimtelijk relevante consequenties.

Er zijn géén wetten van kracht die normen bevatten voor de term 'duurzaamheid'. Voor enkele genoemde belangen is sectorale wet- en regelgeving werkzaam op verschillende hiërarchische niveaus. Voor de thema's klimaat en energie, duurzaam inkopen is gemeentelijk beleid vast-gesteld.

Klimaatbeleidsplan (gemeentelijk beleid)

Het Klimaatbeleidsplan 2010-2020 gaat in op klimaatmitigatie en heeft naast een algemene ambitie een aanpak voor de thema's gemeentelijke organisatie, wonen, mobiliteit en bedrijven.

algemene ambitie voor 2020:

- terugdringen van de CO₂-uitstoot met minimaal 20% (ten opzichte van 1990);
- verhogen van de energie-efficiëntie met 20%;
- inzetten van duurzame energiebronnen met 20%;

én door zelf het goede voorbeeld geven en anderen uit dagen en stimuleren hier een bijdrage aan te leveren.

thematische aanpak gemeentelijke organisatie:

- klimaatambities vanaf het beginstadium meenemen in het planproces.
- op de lange termijn (2020) streven voor de eigen gebouwen naar de ambitie Energieneutraal.
- In de tussentijd worden alle nieuwe gemeentelijke gebouwen gerealiseerd met een energieprestatie die tenminste 50% lager ligt dan de wettelijke norm (50% verscherpte EPC).

thematische aanpak wonen:

- Nieuwe woningen in Heerlen voldoen uiteraard allemaal aan de EPC-eisen van het Bouwbesluit (ook na de aangekondigde aanscherpingen in 2011 en 2015).
- De energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad verbetert jaarlijks met 2% (tot 2020). Hierdoor neemt het gasverbruik in de bestaande bouw in de periode 2008-2018 met 20% af.
- Voor de gehele woningvoorraad schrijft de EPBD (Energy Performance of Building Directive)

voor dat er sinds 1 januari 2008 een energielabel verplicht is bij bouw, verkoop of verhuur in woningbouw en utiliteitsbouw.

thematische aanpak mobiliteit:

- De CO₂-emissie veroorzaakt door mobiliteit in Heerlen neemt tot 2012 jaarlijks met 1% af, door brandstofbesparing en de inzet van duurzame vervoersmiddelen.

thematische aanpak bedrijven:

- De CO₂-emissie van de Heerlense bedrijven neemt tot 2020 jaarlijks met 2% af, door energiebesparing en de toepassing van duurzame energie.
Voor klimaatadaptatie is geen specifiek beleidskader geformuleerd. De verschillende aspecten die hierbij relevant zijn worden vanuit de thema's water, bodem en groen meegenomen.

Voor klimaatadaptatie is geen specifiek beleidskader geformuleerd. De verschillende aspecten die hierbij relevant zijn worden vanuit de thema's water, bodem en groen meegenomen.

Mijnwater

Als laatste is het Mijnwaterproject vermeldenswaardig, een alternatief duurzaam energieconcept gebaseerd op aardwarmte in combinatie met de bestaande mijngangen. Het is ontwikkeld als experiment onder beheer van gemeente Heerlen en met steun van de Europese Unie. Nu heeft het Mijnwaterproject de fase bereikt dat het een zelfstandige onderneming wordt. Door B&W is besloten (2012/34344) in te stemmen met de voorgenomen uitbreidingen en aanpassingen van het Mijnwaternetwerk. Voor gemeentelijke gebouwen zal onderzocht moeten worden of aansluiting op het Mijnwatersysteem mogelijk en haalbaar is. Het mijnwater is beoogd als aanjager en hefboom voor een grootschalige energietransitie in Heerlen.

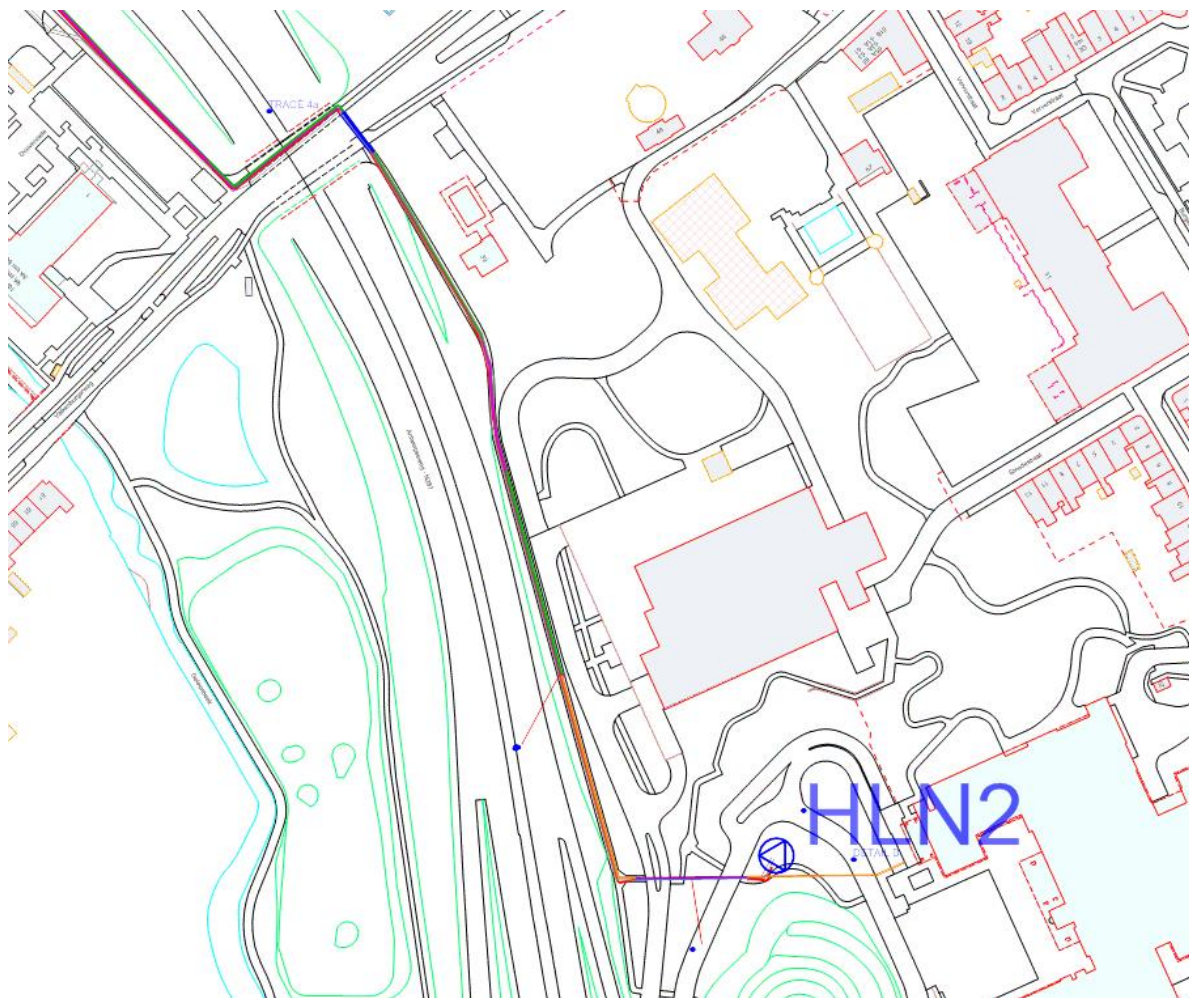
Conclusie Plangebied

Het bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Dat betekent dat de functies behouden blijven en er geen veranderingen optreden in de huidige functies en het gebiedsgebruik. Omdat het een beheerplan is, zijn duurzaamheidsmaatregelen met ruimtelijke consequenties uitgesloten. Verandering van gedrag zijn uiteraard wel mogelijk maar kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

Energie Efficiëntie Richtlijn: energiebesparingsmaatregelen met ruimtelijke consequenties op de schaal van het plangebied worden niet getroffen door de gemeente of een andere overheid. Er zijn enkele overheidsgebouwen (m.n. sport) in het gebied aanwezig.

Klimaatbeleidsplan: in het plangebied is overwegend aanwezig de functie wonen, in mindere mate bedrijven, sport en cultuur/ontspanning. Relevant voor duurzaamheid in relatie tot klimaatbeleid zijn gebouwen. Indien bestaande bebouwing van particulieren of corporaties wordt verbouwd, zijn de EPC-eisen van het Bouwbesluit van toepassing.

Mijnwater: Binnen het plangebied ligt het Mijnwatertracé 4á



afbeelding: Mijnwater tracé 4a, locatie ABP/APG

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan luchtonderzoek moet plaatsvinden naar de kwaliteit van de omgeving. In het plangebied Heerlen Zuid zijn geen nieuwbouwplannen voorzien waarvoor een luchtonderzoek nodig is. Overigens blijkt uit een quickscan dat overal in het gebied de normen voor luchtkwaliteit worden gerespecteerd.

Op basis van artikel 5.16, lid 1, sub a Wm kan worden gesteld dat het voorliggende bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Landelijk beleidskader

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

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze noodzakelijk, beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de afstand weer vanaf een risicobron waar de kans op overlijden van een individu, ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, 1 op de miljoen is gedurende een onafgebroken en onbeschermd verblijf van 1 jaar op die plaats. De aanwezigheid van het individu is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid feitelijk is maar de overlijdenskans. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed verantwoord door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.'

Een risicobron is bijvoorbeeld een vulpunt van een LPG tankstation. Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld.

Externe veiligheid inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Hierin staat beschreven welke bedrijven onder de werking van het Besluit vallen. Ter uitvoering van het Bevi geldt de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi). Hierin zijn aan te houden afstanden opgenomen voor zogenaamde categoriale inrichtingen. Daarnaast zijn in het Revi regels opgenomen voor de berekening van de aan te houden afstanden voor de niet-categoriale inrichtingen.

Externe veiligheid buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe

veiligheid buisleidingen' (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

Externe veiligheid transport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Deze circulaire is de voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen.

Op 10 juli heeft de Eerste kamer ingestemd met het wetsvoorstel "Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen". Het Basisnet wordt naar verwachting 1 juli 2014 van kracht en hierin is vastgelegd wat de maximale risico's zijn die mogen worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water. De risicoplafonds zullen juridisch geborgd worden door wijziging van de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rondom wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transport routes.

Externe veiligheid en vuurwerk

Het vuurwerkbesluit reguleert handelingen met vuurwerk, o.a. vervaardiging/assemblage, verhandeling, in- en uitvoer, opslag, bewerken en afsteken voor zowel professioneel als voor consumenten vuurwerk. Doel hiervan is een betere waarborging voor de bescherming van mens en milieu tegen de mogelijke effecten die deze handelingen met vuurwerk kunnen veroorzaken.

Externe veiligheid en windturbines

In 2002 is het Handboek Risicozonering Windturbines uitgebracht. Hierin is de risicozonering betreffende het plaatsgebonden risico voor windturbines naar aanleiding van de toen geldende externe veiligheidswetgeving opgesteld.

4.8.2 Gemeentelijk beleidskader

In de nota 'Beleid externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot een gebiedsgerichte aanpak van externe veiligheid en het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Dit beleid kan worden doorgevoerd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen.

Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moet worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

4.8.3 Advies Veiligheidsregio

Als onderdeel van de Veiligheidsregio beoordeelt de brandweer de bereikbaarheid van het plangebied en de daaraan verbonden objecten of inrichtingen. Dit doet de brandweer aan de hand van de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de hoofdaanrijroutes en de wijkontsluitingswegen van de brandweer. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen planregels opgenomen worden die aanvullende eisen stellen aan de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid.

Ook maakt de brandweer een inschatting van de risico's binnen het zogenaamde effectgebied. Het effectgebied wijkt af van het invloedsgebied. Het effectgebied is het gebied waar de effecten van de calamiteit merkbaar zijn, exclusief het gebied van de risicobron (brongebied).

Het effectgebied is in de regel groter dan het invloedsgebied. Echter, bij de verantwoording van het groepsrisico speelt het effectgebied, in tegenstelling tot het invloedsgebied, formeel geen rol. Niettemin worden door de brandweer wel maatregelen voorgesteld om de effecten van een calamiteit binnen het effectgebied te beperken. Het is aan de gemeente om te bepalen in hoeverre hiermee redelijkerwijs rekening kan worden gehouden bij de ruimtelijke planvorming.

4.8.4 Plangebied

De risicobronnen in en nabij de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen;
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
3. Hogedruk aardgasleidingen, K1,K2,K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.
4. Inrichtingen/activiteiten die niet onder het Bevi vallen: vuurwerkopslag en -verkooppunten, windmolens en bovengrondse hoogspanningslijnen.

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Bijlage 5 en 6 van de wijziging Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 22 december 2009
- Risicokaart via www.risicokaart.nl
- MpM4all (bedrijvenbestand)
- Stroomlijn

Externe veiligheid inrichtingen

Binnen het plangebied bevindt zich geen inrichting welke onder het BEVI valt. Wel ligt aan de westgrens van het plangebied een LPG tankstation, Texaco Servicestation, Keulseweg N281-1.

Uit de gegevens van de vergunninghouder blijkt dat de doorzet minder is dan 1000 m3 per jaar. Voor categoriale inrichtingen, waartoe dit station behoort na limitering in de milieuvergunning, gelden voor het PR 15 meter vanaf de afleverzuil, 25 meter vanaf het ondergronds reservoir en 45 meter vanaf het vulpunt. Deze limitering is in de milieuvergunning opgenomen en mag rekening worden gehouden met de afstand van 45 meter.

Het dichtstbijzijnde kwetsbare object (woonwagenlocatie) is op 90 meter van het vulpunt gelegen dus ruim buiten de PR-contour.

Op ca 35 meter, buiten de 10-5 maar binnen de 10-6 contour, ligt een beperkt kwetsbaar object namelijk een sportveld. Het betreft een bestaande situatie en wordt derhalve als toelaatbaar aangemerkt conform BEVI.

Verder bevinden zich in en nabij het gebied geen inrichtingen die onder het BEVI vallen.

Het invloedsgebied van dit tankstation, zoals genoemd in het besluit, bedraagt 150 meter en valt over een deel van het plangebied. Ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 12 en/of 13 van het Besluit, die van invloed zijn op het aantal aanwezigen in dit gebied zijn niet bij voorbaat uitgesloten, maar het groepsrisico dient dan verantwoord te worden.

Omdat het een beheersplan betreft is er geen verandering in de hoogte van het GR te verwachten en wordt derhalve ook niet verder ingegaan op het GR.

Externe veiligheid buisleidingen

Binnen en nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor die van invloed zijn op het plangebied.

Externe veiligheid transport

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de N281. Deze wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Volgens de vervoersgegevens uit de Risicoatlas wegvervoer uit 2003 levert de PR contour geen knelpunt op en zal dit ook niet opleveren bij de geprognosticeerde vervoerstoeiname.

Rekening houdend met het Basisnet en het Bevt bestaat er geen aanleiding om bovenstaande constatering aan te passen.

Omdat het een beheersplan betreft en er geen aanwijzingen en/of ontwikkelingen zijn dat het aantal aanwezigen in het plangebied nabij de risicobron zal toenemen wordt het GR verder buiten beschouwing gelaten.

Externe veiligheid en vuurwerk

Binnen het plangebied komen geen inrichtingen voor die onder het besluit vallen.

Externe veiligheid en windturbines

Binnen en nabij het plangebied komen geen windturbines voor die van invloed zijn op het plangebied.

Advies veiligheidsregio

Bereikbaarheid

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot de bereikbaarheid op basis van het bestemmingsplan.

Bluswater

Bij de beoordeling of er voldoende bluswatervoorhanden is, wordt uitgegaan van de richtlijnen anno 2003. Het plangebied is echter gerealiseerd in een periode dat deze richtlijnen nog niet golden en kent een aantal mogelijke knelpunten. Deze worden momenteel verder onderzocht door de gemeente Heerlen in samenwerking met Brandweer Parkstad-Limburg en aan de hand van die studie worden oplossingsrichtingen gezocht.

Omdat het een beheersplan betreft en er geen PR knelpunten en veranderingen van het GR in het plangebied te verwachten zijn is voor dit plan verder geen advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

4.9 Technische infrastructuur

Kabels, hoogspanningsleidingen, straalpaden etc, niet behorende tot externe veiligheid.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op grond van de woningwet en de bouwverordening geldt een verbod voor bouwvergunningplichtige bouwwerken binnen een afstand van 6 meter van de voor stroomgeleiding bestemde draden.

Privaatrechtelijk is er sprake van een zakelijke rechtstrook (2 maal 30 meter gerekend vanuit het hart van de lijn) die moet worden vrijgehouden van bouwwerken. In onderling overleg kan de beheerder van de hoogspanningslijn de terreineigenaar geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen.

Uit een advies van VROM uit 2005, met betrekking tot hoogspanningsleidingen, wordt voor nieuwe situaties aangeraden om een gebied rondom de lijnen te vermijden waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone) berekend overeenkomstig de door het RIVM opgestelde handreiking.

Binnen en nabij het plangebied komen geen hoogspanningsleidingen voor die van invloed zijn op het plangebied.

kabels, hoogspanningsleidingen, straalpaden etc, niet behorende tot externe veiligheid

4.10 Bedrijfshinder

Bestaande bedrijven

Het plangebied kan getypeerd worden als overwegend stedelijk woongebied. Bedrijvigheid komt niet veel voor. Gelet op het overwegende woonkarakter van de wijken is ervoor gekozen in het gehele gebied voor elk bedrijfsperceel maximaal categorie 2 toe te staan. met in achtneming van Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4 van de regels.

Reeds voorkomende bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2, zijn via de aanduiding

'bedrijf' op de verbeelding aangegeven met de voor deze bedrijven maximaal toegestane milieucategorie.

4.11 Archeologie

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 regelt hoe het 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.

4.11.1 Gemeentelijk beleid

In dit kader heeft een archeologisch onderzoeksbureau voor heel Parkstad Limburg een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld, die door de gemeenteraad op 23 september 2008 is vastgesteld. In 2013 is deze kaart geactualiseerd en zijn hierin tevens de onderzoekbevindingen van de afgelopen jaren verwerkt. Op 1 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde 'archeologische verwachtings- en beleidskaart Heerlen' en de daarbij behorende nieuwe ondergrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht vastgesteld.

Het doel van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn.

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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

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

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

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

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

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

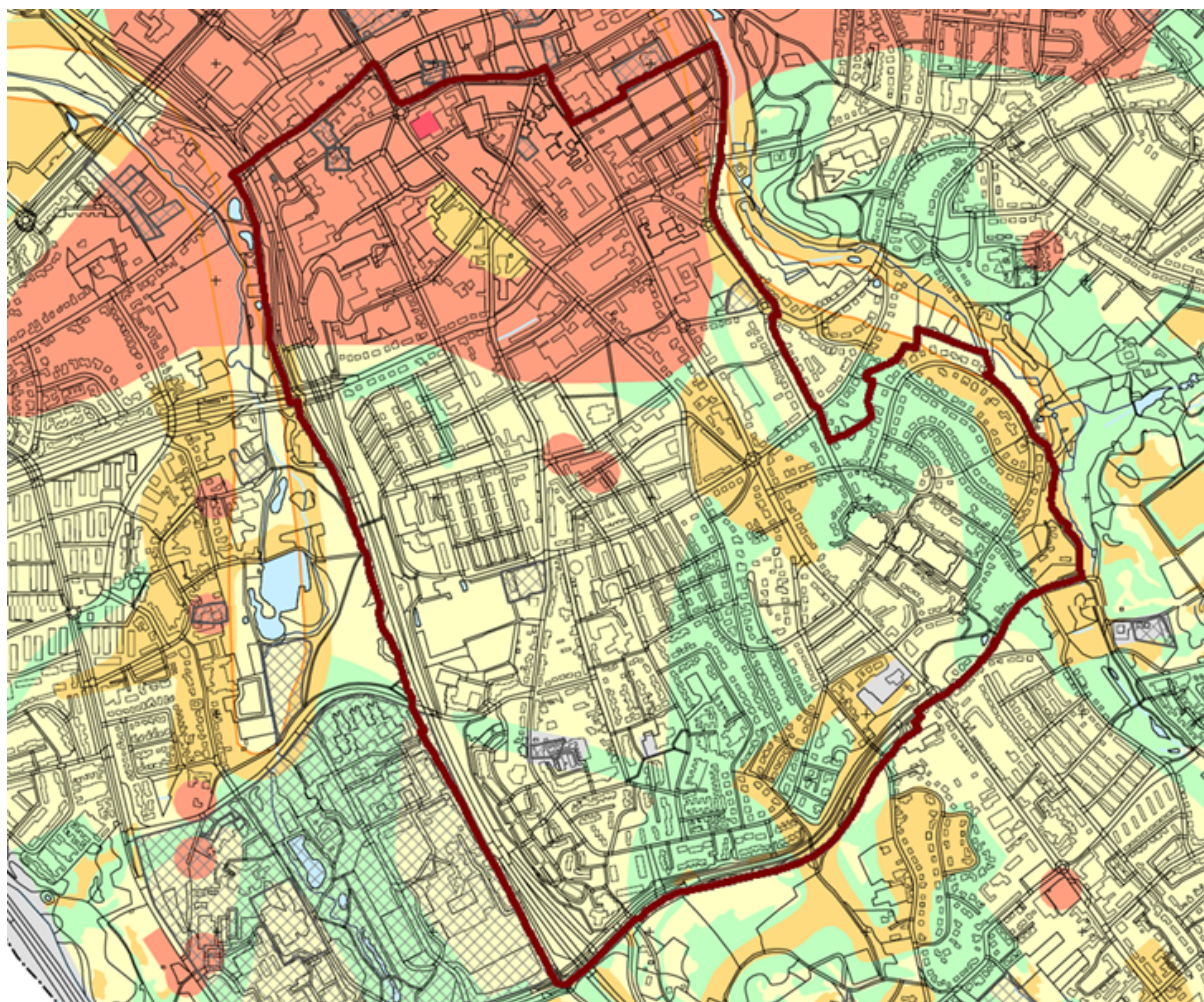
In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

4.11.2 Plangebied

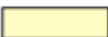
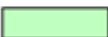
Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaarten, blijkt dat binnen het besluitgebied sprake is van diverse categorieën archeologische gebieden. Het noordelijke deel van het besluitgebied ligt binnen het Romeinse centrum van Heerlen, genaamd Coriovallum, een gebied met een zeer hoge archeologische waarde (waardecategorie 2). In het noorden, langs de Coriovallumstraat bevindt zich een wettelijk beschermd monument (Monumentnr. 15097, waardecategorie 1), met name de resten van een Romeins badgebouw, waarschijnlijk gebouwd in de 2e eeuw na Chr. en bewaard gebleven tot in de 4e eeuw en tegenwoordig geconserveerd en overdekt zichtbaar als museum. Ten zuiden van het Romeinse Coriovallum kent het besluitgebied een overwegend lage (waardecategorie 5) en middelhoge verwachtingswaarde (waardecategorie 4). In mindere mate bevinden zich binnen het besluitgebied gebieden met een hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 3). Binnen de grenzen van het bestemmingsplan zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd (gearceerd).

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

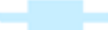


legenda

waardecategorie

-  waardecategorie 1. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd.
-  waardecategorie 2. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde.
-  waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde.
-  waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.
-  waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde.
-  waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde.

overig

-  begrenzing beekdal
-  onderzoeksmelding
-  water
-  gemeentegrens

Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart Heerlen

4.12 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie verstaan we de geschiedenis van alles dat door de mensen is gemaakt oftewel niet (altijd) op natuurlijke wijze is ontstaan. Hiertoe behoren stedelijke (waaronder bouwwerken)- en landschapspatronen. Deze overblijfselen zijn een deel van onze beschaving en gelden als historische boodschappers. In het bestemmingsplan is, betreffende de aspecten archeologie, monumenten en historie, geïnventariseerd in hoeverre de cultuurhistorische waarden nog, al of niet herkenbaar, aanwezig zijn.

Het gemeentelijk monumentenbeleid is opgesteld in 2001. De gemeentelijke monumentenzorg heeft korte lijnen met aanverwante beleidsvelden als ruimtelijke ordening, architectuurbeleid en welstandszorg. De wettelijke kaders worden gevormd door de Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening en de ontwikkelde jurisprudentie. Heerlen heeft een heel eigen identiteit, die de gemeente in stand wil houden en zo mogelijk verder wil ontwikkelen en die uitgangspunt is voor het monumentenbeleid. De meeste karakterbepalende objecten, complexen en structuren zijn rond de eeuwwisseling van de vorige eeuw ontstaan en bieden een grote variatie aan bouwstijlen en stedenbouwkundige verkavelingen. De bouwplanbeoordeling is een cruciaal moment in de handhaving van het monumentenbeleid. Tot slot moet het monumentenbeleid zich niet alleen beperken tot de strikte zorg voor het cultuurhistorisch en architectonisch erfgoed, maar dient het ook te fungeren als aanjaagmotor voor het op gang brengen van het bewustwordingsproces door middel van informatie, advies en zo nodig regelgeving.

Op 7 februari 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedverordening Heerlen vastgesteld. In deze verordening zijn voorschriften en regels met betrekking tot het cultuurhistorisch erfgoed (archeologie, cultuurlandschap en monumenten) op gemeentelijk niveau vastgelegd. Ook de wettelijke taken met betrekking tot rijksmonumenten (bepaald in de Monumentenwet 1988) zijn in deze verordening nader uitgewerkt. Behalve bepalingen ten aanzien van rijksmonumenten en rijks beschermde stadsgezichten zijn regels opgenomen over onder andere de aanwijzing van gemeentelijk erfgoed, de vergunningaanvraag met betrekking tot het gemeentelijk erfgoed, bijbehorende adviestermijnen en verbodsbepalingen. Hiermee speelt deze verordening in op de nieuwe ontwikkelingen binnen onze zorg voor ons cultureel erfgoed. De verordening geeft de mogelijkheid om naast gemeentelijke monumenten ook gemeentelijke stadsgezichten, groen- en landschapsmonumenten en archeologische verwachtingszones aan te wijzen. In de verordening is, mede in het kader van de deregulering, waar mogelijk een koppeling gelegd tussen deze verordening en de

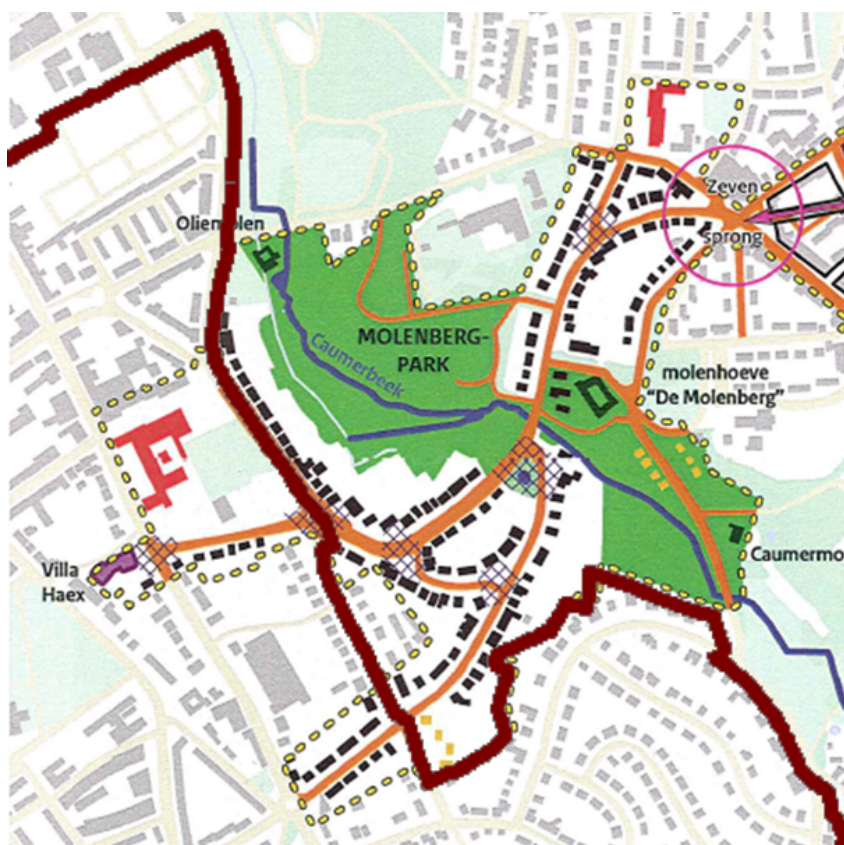


waarderingskaart Molenberg

De grens van het beschermd stadsgezicht Molenberg (voormalige mijnkolonie) overlapt het plangebied aan de Oostkant. De villa Haex aan de Akerstraat 126, het huis van de directeur van de staatsmijnen (in paars aangegeven op de Waarderingskaart), ligt aan de entree van het Molenbergpark, het Villapark en de arbeiderswijk. De Molenberglaan is bedoeld als de centrale verbindingssas tussen de directeursvilla en het centrum van de 'arbeiderswijk'. Aan deze weg liggen de woningen die bewoond werden door de bovenklasse, zoals het hoger mijnpersoneel.

In de jaren twintig werden, onmiddellijk grenzend aan de mijnkolonie, een aantal nieuwe scholen en kerken gebouwd, waaronder de aan de Akerstraat gelegen voormalige RK Hogere Burgerschool die wij nu kennen als het Bernardinuscollege en de naast naastgelegen Paterskerk St. Bernardinus. Dit van oudsher zijnde Franciscanenklooster, is momenteel in gebruik is door geloofsgemeenschap 'Samen Onderweg'.

De Caumerbeeklaan is een aftakking van de Molenberglaan die door de aanleg een uitbreiding bebouwing mogelijk maakte. Aan deze weg zijn met name villabebouwing en herenhuisen gesitueerd, met op de hoek Caumerbeeklaan-Bongaertslaan een aantal naoorlogse noodwoningen, beter bekend als de Oostenrijkse woningen. Vanwege de directe relatie met het stedenbouwkundige ontwerp maakt het beekdal onderdeel uit van het beschermd gezicht, inclusief de Oliemolen, de molenhoeve De Molenberg en de Caumermolen. Het oorspronkelijke beekdallandschap en de daarmee verweven villawijk Molenbergpark worden hiermee in samenhang beschermd.



Grens plangebied

uitsnede waarderingskaart Molenberg plangebied Heerlen Zuid

Rijksmonumenten

In het plangebied liggen de volgende rijksmonumenten:

5. Neoclassicistische kerkhofkapel op de Algemene Begraafplaats Akerstraat.
6. Grafherdenkingsmonument Belgische geïnterneerden op de Algemene Begraafplaats Akerstraat.
7. Akerstraat 110 en 112.
8. Akerstraat 126.
9. Akerstraat 65 a en 65 b.
10. Akerstraat 90
11. Akerstraat 97A, kapel Bernardinuscollege.
12. Burg. De Hesselleplein 25
13. Op het achter terrein van het Thermenmuseum, Coriovallumstraat 9 staat een grenspaal met Oostenrijks wapen en een grenspaal met Hollands wapen.
14. Deken Nicilaijstraat 1/Tempsplein 21.
15. Deken Nicolaijstraat 3.
16. Ds. Jongeneelstraat 2, 4 en 6.
17. Laan van Hövell tot Westerflier 19 en 21.
18. Laan van Hövell tot Westerflier 23 (voormalige ULO-school).
19. Oliemolenstraat 1.
20. Oude Lindestraat 1.
21. Schoolstraat 1.
22. Tempsplein 10
23. Tempsplein 14/Ds. Jongeneelstraat 1, Protestantse kerk en pastorie.
24. Tempsplein 18.
25. Tempsplein 19, 19A, 20 en 20A.

Hoofdstuk 5 Structuur bestemmingsplan

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden die de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan Heerlen Zuid.

Een van de uitgangspunten van dit plan is dat het een actualiserend plan is, waarbij de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Ontwikkelingen in het plangebied worden slechts meegenomen indien de bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot deze ontwikkeling is afgerond.

Daarnaast beperkt dit hoofdstuk zich tot een beschrijving van de keuzes gemaakt bij het opstellen van de regels.

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden, die in dit hoofdstuk wordt toegelicht.

5.1 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.1.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen.

In artikel 1 zijn een aantal noodzakelijke begripsbepalingen, die in de overige regels worden gebruikt, opgenomen en in artikel 2 is uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

5.1.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemmingen en/of dubbelbestemmingen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn dit de artikelen 3 tot en met 23. Deze regels zijn opgesteld conform de vaste structuur van hoofdgroepen zoals de SVBP die voorschrijft.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

In paragraaf 5.2 worden de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen kort toegelicht. Hierna volgt wel al een korte toelichting van de opbouw per bestemmingsonderdeel.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

5.1.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels en is opgebouwd uit:

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 25 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bouwregels voor alle voorkomende bouwwerkzaamheden in dit plangebied.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbodsbepaling opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik prostitutie

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een gebiedsaanduidingen vrijwaringszone-straalpad opgenomen. Deze gebiedsaanduiding valt samen met diverse bestemmingen maar is niet aan te merken als dubbelbestemming.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) zijn in paragraaf 26.1, Afwijkingsregels en in paragraaf 26.2, een Inperking afwijkingsbevoegdheid

opgenomen

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen wijzigingsregels.

Artikel 30 Overige regels

In dit artikel zijn de navolgende overige regels opgenomen met betrekking tot:

- Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen - enkelvoudige bestemmingen; in dit sublid wordt aangegeven hoe dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zich verhouden tot enkelvoudige bestemmingen.
- Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen onderling
Dit sublid geeft de onderlinge verhouding aan tussen dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.
- Andere wettelijke bepalingen
Dit sublid geeft aan hoe andere regels dienen te worden geïnterpreteerd.

5.1.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overangsrecht

In artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn opgenomen in 30.1 en 30.2 Overangsrecht gebruik en maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 32 Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

5.2 Toelichting van de bestemmingsregels

5.2.1 Algemeen

Deze paragraaf beschijft de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of doeleinden zijn aangegeven.

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. De bestemmingen zijn in hoofdgroepen ondergebracht. Deze zijn hieronder aangegeven.

5.2.2 Hoofdgroep Bedrijf

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd. De grotere nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn op deze wijze bestemd.

5.2.3 Hoofdgroep Detailhandel

Artikel 4 Detailhandel, regelt de bestemming van de twee binnen het plangebied gelegen supermarkten. Naast supermarkten zijn hier ook andere vormen van detailhandel toegestaan.

5.2.4 Hoofdgroep Dienstverlening

Artikel 5 Dienstverlening, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor dienstverlening, waarbij wij de volgende vormen onderscheiden:

- commerciële dienstverlening, het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten,
- publieke dienstverlening, het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;
- maatschappelijke dienstverlening, het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben.

5.2.5 Hoofdgroep Gemengd

Artikel 6 Gemengd, regelt in beginsel de bestemming van de gronden bedoeld voor een combinatie van dienstverlening en wonen.

5.2.6 Hoofdgroep Groen

Artikel 7 Groen, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor groenvoorzieningen en voorzieningen voor de opvang, berging, infiltratie en afvoer van water, alsmede voor fiets- en/of voetpaden, parkeren en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Artikel 8 Groen - Landschappelijk, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor landschappelijk waardevol groen. In het onderhavige plangebied is dat het landschappelijk waardevolle groengebied rondom het beekdal van de Caumerbeek. Deze bestemming verschilt in die zin van de bestemming Groen, dat binnen deze bestemming geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

5.2.7 Hoofdgroep Kantoor

Artikel 9 Kantoor, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor grootschalige kantoorgebouwen. Binnen dit plangebied betreft dit de kantorenlocaties van APG en Loyalis.

5.2.8 Hoofdgroep Maatschappelijk

Artikel 10 Maatschappelijk, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

5.2.9 Hoofdgroep Recreatie

21.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor recreatieve voorzieningen.

5.2.10 Hoofdgroep Sport

Artikel 12 Sport, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor sportvoorzieningen. Binnen het plangebied betreft dit de sportvelden van Bekkerveld.

5.2.11 Hoofdgroep Tuin

Artikel 13 Tuin, regelt de bestemming van dat gedeelte van het woonperceel dat grenst aan het openbaar gebied. Deze bestemming wordt toegepast voor voor- en zijtuinen, waar het oprichten van bebouwing niet gewenst is. De bestemmingsbepalingen van Tuin sluiten de realisatie van bebouwing uit. De grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen ligt bij elk woonperceel op de voorgevelrooilijn. Voor erkers is in de bestemming Tuin een regeling opgenomen. Zolang een erker qua maatvoering past binnen deze regeling, kan hier zonder problemen de bestemming Tuin op worden gelegd. Als dit echter niet het geval is (bijvoorbeeld bij een aanbouw van twee lagen hoog), wordt dit gedeelte van de woning tot de hoofdmassa gerekend en ligt deze dus binnen de bestemming Wonen en binnen het bouwvlak.

5.2.12 Hoofdgroep Verkeer

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfskarakter en parkeerterreinen.

Artikel 15 Verkeer - Wegverkeer, regelt de bestemming van de gronden bedoeld voor wegen met een doorgaande functie.

5.2.13 Hoofdgroep Wonen

Artikel 16 Wonen, regelt de bestemming van de gronden bestemd voor woondoeleinden. Wij hechten belang aan een eenduidige systematiek van bestemmen. Om die reden hanteren wij een standaard-woonbestemming.

In deze standaard-woonbestemming wordt uitgegaan van een bouwvlak per woning of totaal aaneengesloten woningen, waarbij met een bouwaanduiding het woningtype wordt bepaald. De bouw mogelijkheden hangen af van het woningtype. Zo wordt bij elk woningtype uitbreiding van een woning op de begane grond direct mogelijk gemaakt. Voor de woningtypes rijwoning, halfvrijstaande woning en vrijstaande woning wordt een standaard bouwdiepte voor de hoofdmassa (maximaal twee lagen met kap) gehanteerd: respectievelijk 10 meter, 12 meter en 15 meter. Voorwaarde hierbij is dat de afstand tussen achtergevel en achterste perceelsgrens altijd minimaal 5 meter bedraagt. Uitgangspunt bij de opzet van de verbeelding is dat het bouwvlak de volledige hoofdmassa van een woning omvat.

Verder is in de woonbestemming een standaard maximale goot- en bouwhoogte (7 meter respectievelijk 12 meter) opgenomen, gebaseerd op een woning van twee lagen met kap. Daar waar vanuit een bestaand recht, een verruiming van de standaard regeling dient te worden opgenomen, is maatwerk toegepast.

Afwijkingen van de standaard bouw mogelijkheden worden op de verbeelding door middel van maatvoeringsaanduidingen, zoals maximale bouw- en goothoogte, maximaal bebouwd oppervlak en bebouwingspercentage, weergegeven.

Maatwerk is sowieso nodig bij alle woningtypes, anders dan rij-, half vrijstaande of vrijstaande woningen. Ook waardevolle bebouwing kan om maatwerk vragen. Te denken valt aan beeldbepalende bebouwing (bijvoorbeeld met cultuurhistorische waarde zoals het door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht 'Tempsplein e.o.') of de regeling voor een gebied waar een specifiek doordacht stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Ondanks de ruime directe bouw mogelijkheden kunnen bewoners behoefte hebben aan uitbreiding over twee lagen aan de zijkant van hun woning óf hun woning willen slopen en op een andere plek op het perceel herbouwen. Voor deze twee gevallen zijn binnen de woonbestemming afwijkingsbevoegdheden opgenomen, zodat (indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden) via een versnelde procedure een omgevingsvergunning kan worden verkregen.

5.2.14 Hoofdgroep Waarde

Voor de verschillende aanwezige archeologische verwachtingswaarden (Artikel 17 Waarde - Archeologie 1 (monument), Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde), Artikel 19 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde), Artikel 20 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde), Artikel 21 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde), Artikel 22 Waarde - Beschermd Stadsgezicht in het plangebied is per waarde een aparte dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Dit is toegelicht in paragraaf 4.11 Archeologie.

Waarde - Beschermd Stadsgezicht, biedt een beschermende regeling ten behoeve van het behoud van de beschermde stadsgezichten "Tempsplein" en een deel van "Molenberg".

5.2.15 Hoofdgroep Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

Artikel 23 Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie biedt een beschermde regeling ten behoeve van het beheer van de watergang (Caumerbeek), met inbegrip van een strook van 4,00 meter aan weerszijden van de watergang.

5.3 Bijzondere regelingen

5.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

5.3.1.1 Inleiding

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in een woning. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurt thans aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanregels, die echter op dit punt nogal eens verschillen. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot vrijstelling van de gebruiksregels in te dienen (artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Dit heeft de gemeente ertoe doen besluiten om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in woningen eenduidig en helder vast te leggen in de voorliggende beleidsnotitie.

5.3.1.2 Welke activiteiten

Bij welke activiteiten is er nu sprake van handhaving van de woonfunctie? Vrije beroepen worden van oudsher geacht binnen de woonbestemming te passen; andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in beginsel niet. Moderne beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden op grond van de bestaande bestemmingsplannen vaak niet toegestaan, ondanks het feit dat deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijken van de vrije beroepen. Zoals hiervoor al kort is aangegeven, kan bedrijvigheid in de woonomgeving in een tweetal subcategorieën worden onderverdeeld:

- a. de vrije beroepen, beroepen aan huis, oftewel aan-huis-gebonden beroepen (deze begrippen worden synoniem gebruikt);
- b. de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

5.3.1.3 Vrij beroep / beroep aan huis

Definitie: Onder aan-huis-gebonden beroepen wordt verstaan: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder in ieder geval niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en prostitutie.

Onder de aan huis gebonden beroepen worden in ieder geval begrepen:

architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper / desktop publisher, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundige, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlener, logopedist.

5.3.1.4 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Definitie: onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

Randvoorwaarden: Bij de beoordeling of een bepaalde activiteit is toegestaan dan wel op welke schaal de activiteit mag

worden uitgeoefend, dienen - naast hetgeen in de bestemmingsplanvoorwaarden omtrent de

toelaatbaarheid van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten is opgenomen - de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
- c. de volgende activiteiten zijn in beginsel toelaatbaar: fotograaf/videograaf, autorijschool (geen theorielessen aan huis), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialist/kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst (zonder afhalen aan huis), prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones e.d., radio's-tv's, horloges, antiek, etc.), glazenwasser, webshop: administratie/opslag/logistiek (zonder afhalen aan huis);
- d. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. alleen eenmanszaken zijn toegestaan;
- f. detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- g. er kan of wordt geen onevenredige hinder toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- h. voor zover de bedrijfsactiviteit onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit is deze activiteiten in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- i. de bedrijfsactiviteit brengt geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- j. de bedrijfsactiviteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- k. aan of bij de woning mogen geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
- l. degene die de bedrijfsactiviteit verricht dient bewoner van de woning in kwestie te zijn.

5.3.1.5 Werkwijze

Naar aanleiding van een verzoek van een initiatiefnemer die een bepaalde activiteit in de woonomgeving wil ontplooiën, dient op grond van de hiervoor genoemde definitiebepalingen te worden onderzocht of de activiteit gekenmerkt dient te worden als (a.) aan huis gebonden beroep, of (b.) consumentverzorgende bedrijfsactiviteit.

5.3.2 Prostitutie- en seksinrichtingen

Door het verdwijnen van het algemeen bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht kan de vestiging van een bordeel niet meer verboden worden. Het is derhalve noodzakelijk om middels beleid en een adequate planologische regeling de vestiging van prostitutiebedrijven te reguleren. De planologische regeling heeft betrekking op de bestemmingen die - volgens de jurisprudentie - het gebruik ten behoeve van prostitutie niet geheel uitsluiten. Gedoeld wordt op de bestemmingen die wonen, horeca, dienstverlening en bedrijven toelaten.

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de "Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid" werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omliggende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten.

In de "Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen" (oktober 2000) is het gemeentelijk beleid neergelegd. In deze nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Eén van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag lagen bij de opheffing van het algemeen bordeelverbod was: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie.

In de huidige situatie liggen er 9 locaties voor seksinrichtingen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. Voor deze locaties is een parapluplan opgesteld, bestemmingsplan

prostitutie (onherroepelijk per 24 april 2007).

Binnen het plangebied zijn geen seksinrichtingen gelegen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en Handhaving

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies.

De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie.

Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd.

Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan ruime aandacht te besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels.

Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor eenieder duidelijk is en weinig procesrisico kent.

6.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid en is opgenomen in de beleidsnota "Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving". In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats.

Bij het overtreden van de regels van het bestemmingsplan kan het college de volgende sanctionerende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijke handhaven (bestuursdwang of dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financieel economisch uitvoerbaarheid bedoeld."

Bestemmingsplanplan Heerlen-Zuid is een beheersplan, waarin enkel de bestaande situatie en het geldende recht is overgenomen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan opgenomen. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen financiële gevolgen. Het is daarom ook niet nodig een exploitatieplan vast te stellen."

Hoofdstuk 7 Overleg en Procedure

7.1 Gevoerd overleg

Het bestemmingsplan is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en heeft met ingang van 5 juni 2014 gedurende zes weken in het kader van de inspraak en het vooroverleg ter inzage gelegen.

In totaliteit zijn 23 schriftelijke reacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en opgenomen in bijlage 3. Daarbij is ook het standpunt van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Behalve de wijzigingen voortvloeiend uit de ingediende inspraak- en overlegreacties zijn ook enkele ambtshalve reacties doorgevoerd. Zo is onder andere een gewijzigde regeling opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen bedrijfsperven.

7.2 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.2.1 Voorontwerp

Een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan men een inspraakreactie indienen bij het College van burgemeester en wethouders.

7.2.2 Ontwerp

De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het College van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

7.2.3 Vastgesteld

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Gedurende de terinzageleggingstermijn van het ontwerp bestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie en de wijzigingen in het plan wordt verwezen naar de als Bijlage 4 Zienswijzennota bestemmingsplan "Heerlen Zuid" opgenomen zienswijzennota.

7.2.4 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Data procedurestappen

7.3.1 Voorontwerp

B&W hebben ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid:

behandeling door Burgemeester & Wethouders: 6 mei 2014

Betreffende de voortgang van de procedure zullen in het 2e kwartaal van 2014 de volgende activiteiten plaatsvinden/hebben plaatsgevonden:

- eerste tervisielegging t.b.v. de inspraak vanaf: 5 juni 2014
- voorontwerp toesturen naar de Provincie en overige instanties, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: week 22 2014

7.3.2 Ontwerp

B&W hebben ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid:

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 11 november 2014
- tervisielegging ontwerp bestemmingsplan, artikel 3.8 Wro (zes weken), met ingang van: 29 januari 2015
- hoorzitting gemeente: 28 mei 2015

7.3.3 Vaststelling

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het <datum> de volgende planactiviteiten plaatsgevonden (zullen plaatsvinden):

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: [datum]
- behandeling in de commissie Ruimtelijke Structuur: [datum]
- vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en innemen standpunt ten aanzien van de zienswijzen: [datum]
- bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, artikel 3.8 Wro: [datum]

7.3.4 Beroep

Belanghebbenden kunnen, gedurende de beroepstermijn van zes weken, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn begint met ingang van de dag, na die waarop het vaststellingsbesluit is bekend gemaakt.

Heerlen Zuid

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting		3
Bijlage 1	te schrappen woningbouwtitels	4
Bijlage 2	te schrappen gebruiksmogelijkheden	7
Bijlage 3	Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlen Zuid	10
Bijlage 4	Zienswijzennota bestemmingsplan "Heerlen Zuid"	32

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 te schrappen woningbouwtitels

Bijlage 1 te schrappen woningbouwtitels

Locatie (adres / kad perceel)	Conclusie voor BP
Akerstraat 75	functie Wonen vervalt
Akerstraat 92	1 onbenutte woningbouwtitel voorterrein Akerstraat 92
Akerstraat (139) Behorend bij perc. Hnr 141	Woningbouwtitel vervalt
Akerstraat (tpv nr 92, AZL)	Woningbouwtitel vervalt
Akerstraat tussen 140 en 148 Perceel 4680	functie Wonen vervalt
Bekkerweg 73	Woningbouw titel vervalt
Bekkerweg rechts naast hnr. 133	2 tot 3 onbenutte woningbouwtitels vervallen
Bekkerweg-Akerstraat (Hoek) (perceel 593)	Max 10 onbenutte woningbouwtitels vervallen
Aletta Jacobsstraat 9	Woningbouwtitel vervalt
Benzenraderweg 14a	Woningbouwtitel vervalt
Benzenraderweg 210- 218	Woningbouwtitel vervalt
Benzenraderweg 255 (perceel 671) Behorende bij nr 253 (perceel 448) Benzenraderweg 257 (perceel 670)	3 Onbenutte bouwtitels vervallen.
Benzenraderweg perceel 1169 Tussen hnr 260 en 262	1 Onbenutte woningbouwtitel vervalt
Bleriotstraat (16) (Behorend bij Zandweg nr. 4)	1 Onbenutte woningbouwtitel vervalt
Bongaertslaan perceel:2468 Tussen hnr 39-41	1 Onbenutte woningbouwtitel vervalt
Coriovallumstraat rechts naast 7 (perceel thermenmuseum)	Woningbouwtitel vervalt
Coriovallumstraat (38-40) Perceel 5846	17 bouwtitels vervallen (<i>N.a.v. indiening bouwplan 9-10-2014</i>)
Jan Olieslagersstraat 49-71	12 onbenutte woningbouwtitels vervallen
Kaldebomweg 95	4 Onbenutte woningbouwtitels vervallen
Kaldebomweg '135' perceel k1311	1 Onbenutte woningbouwtitel vervalt
Kapelaan Berixstraat 2 en 4	Max 9 Onbenutte woningbouwtitels vervallen
Kruisstraat 49	Woningbouwtitel vervalt.
Laan van Hövel tot Westerflieër 39	3 onbenutte woningbouwtitels vervallen
Nobelstraat tussen 1B en 13 Kad perceel 6374	Woningbouwtitels vervallen
Putstraat (3) (behorend bij perceel Zandweg 28)	1 onbenutte bouwtitel vervalt

Locatie (adres / kad perceel)	Conclusie voor BP
Nobelstraat (vm 29/31) perceel 6216	Woningbouwtitel vervalt
Nobelstraat 48	Woningbouwtitel vervalt
Vrusschemigerweg 59-83	1 onbenutte woningbouwtitel vervalt
Vrusschemigerweg 123-149	2 onbenutte woningbouwtitels vervallen
Sint Franciscusweg 36	Woningbouwtitel vervallen

(indirecte) onbenutte woningbouwtitels

Locatie tussen Benzenraderweg 229-269d /Eurenderweg 10b-36	10 onbenutte bouwtitels vervallen
Locatie tussen Benzenraderweg 271-281/ Tichelbeek- straat 9-27/Eurenderweg 40-74	7 onbenutte bouwtitels vervallen

Bijlage 2 te schrappen gebruiksmogelijkheden

Bijlage 2 te schrappen gebruiksmogelijkheden

Locatie (adres / kadastraal perceel)	Conclusie voor BP
N281 westzijde voormalig tankstation	Bestemming Bedrijf vervalt
Aarweg 1 en 3	Detailhandel vervalt Kantoren vervalt
Akerstraat 30 t/46 (even nrs.) (incl. nr. toevoeging)	Horeca hn 30 t/m 46 even nrs vervalt Detailhandel vervalt
Akerstraat 43,45,45a,49	Detailhandel vervalt
Akerstraat 52	Detailhandel vervalt
Akerstraat 54B	Horeca vervalt
Akerstraat 58	Detailhandel vervalt
Akerstraat 58	Detailhandel vervalt
Akerstraat 62	Detailhandel vervalt
Akerstraat 70	Detailhandel vervalt
Akerstraat 80-82	Detailhandel vervalt
Akerstraat 100,100A	Detailhandel vervalt
Benzenraderweg 56 t/m 128B (even nrs.)	Detailhandel vervalt (met uitzondering van nrs:90,92,94, alwaar nog actieve detailhandel aanwezig is)
Benzenraderweg 57 t/m69 (hoek Dr. Jaegerstraat perc. 6115 en 3550	Detailhandel en dienstverlening vervallen
Benzenraderweg 118	Detailhandel vervalt
Benzenraderweg 128c	Detailhandel vervalt
Benzenraderweg (tussen 203 en 205, perceel 441	Detailhandel vervalt.
Deken Nicolayestraat 3 Deken Nicolayestraat 5	Kantoor vervallen
Deken Nicolayestraat 20	detailhandel vervalt
Dr. Poelsstraat 14 t/m 36 (even nrs)	Horeca vervalt, met uitzondering van hnr. 20 detailhandel vervalt
Kruisstraat 8,10, 12	Horeca vervalt
Kruisstraat 48 en 50 En Ambachtsstraat 1 en 3	Detailhandel vervalt
Kruisstraat 52	Detailhandel geschrapt
Nieuwhuisstraat 9	Detailhandel vervalt
Nobelstraat 6 t/m12 (even nrs)	Detailhandel vervalt Horeca vervalt
Nobelstraat 14a	Horeca vervalt
Nobelstraat 23	Detailhandel vervalt
Nobelstraat 26	Detailhandel vervalt

Locatie (adres / kadastraal perceel)	Conclusie voor BP
Raadhuisplein 8 t/m 17 even en oneven nrs	Horeca vervalt Detailhandel vervalt op nrs 8,9,10
Raadhuisplein 11	Horeca vervalt
Raadhuisplein 12	Horeca vervalt
Raadhuisplein 13	Detailhandel vervalt
Raadhuisplein 14	Detailhandel vervalt
Raadhuisplein 14a	Detailhandel vervalt
Raadhuisplein 16	Horeca vervalt
Raadhuisplein 17	Detailhandel vervalt Horeca vervalt
Ruys De Beerenbroucklaan (17) Perceel 5264	Titel voor wonen vervalt
St. Franciscusweg Perceel (5711) behorend bij Akerstraat 69)	Titel voor wonen vervalt
Tempsplein 1	Detailhandel vervalt Horeca vervalt
Valkenburgerweg 3 t/m 25 oneven	Horeca vervalt m.u.v. nrs. 21 en 23
Van Weerden poelmanstraat (Winkelcentrum Douve Weien) meergezinshuizen: Van Weerden Poelmanstraat met de nummers 2-34 en 1-47.	Horeca vervalt met uitzondering van de ter plaatse legaal aanwezig horeca op nr 18 en nr. 33
Vergiliusstraat 18	Detailhandel vervalt
Zandweg 45-47	Horeca vervalt

Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlen Zuid

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlen Zuid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft met ingang van 5 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 17 en 19 juni 2014 hebben inloopavonden plaatsgevonden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

INSPRAAKREACTIES

Binnen de termijn zijn 16 inspraakreacties binnengekomen.

Inspreker 1

1. Inspreker geeft aan dat ook voor dit bestemmingsplan onder andere het structuurvisiebesluit Wonen en retail als basis geldt. Volgens dat besluit wordt gestreefd naar "het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad" en "...zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad".

Inspreker is van mening dat deze visie op geen enkele wijze wordt vertaald in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan. De keuze voor het simpelweg schrappen van vooralsnog onbenutte bouwtitels voor woningen is onacceptabel.

De bestemming "Wonen" wordt weliswaar gehandhaafd, echter zonder bouwvlak waardoor realisatie van een woning niet meer mogelijk is. Inspreker is van mening dat de bestemming hierdoor nooit verwezenlijkt kan worden en de bestemming "Wonen" wordt uitgehold. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening aangezien de bestemming zo geformuleerd dient te worden dat deze ook binnen de planperiode verwezenlijkt kan worden.

2. Daarnaast leidt het zonder meer weg bestemmen van bestaande bouwtitels tot grote schade bij eigenaren. Wanneer bouw- en gebruikstitels abrupt worden weg bestemd, zal dit tot planschadeclaims leiden. Onduidelijk is achtereenvolgens of de gemeente hiermee rekening heeft gehouden en of dit gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan heeft.

3. Inspreker geeft aan dat de gemeente Heerlen hem op 28 september 2011 een omgevingsvergunning heeft verleend ten behoeve van de bouw van 7 appartementen op de locatie Benzenraderweg 57 - 69. Tegen dat besluit werd beroep ingesteld. Pas eind 2013 werd uitspraak door de rechtbank gedaan. Op dit moment vinden gesprekken plaats met de aannemer om op korte termijn met de bouwwerkzaamheden te starten.

Betreffende locatie is volgens inspreker gelet op het vorenstaande ten onrechte in Bijlage 1 "te schrappen woningbouwtitels" opgenomen. Inspreker verzoekt dan ook de locatie van deze lijst te schrappen en alsnog een bouwvlak op de verbeelding op te nemen.

Reactie gemeente

1. Het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid is in overeenstemming met het actuele woningbouwbeleid. Voor het overige heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter en maakt dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op grond van het Structuurvisiebesluit Wonen zijn in het bestemmingsplan Heerlen Zuid de vigerende, niet benutte, bouwtitels voor woningen vervallen. Dit is gebeurd door aan de betreffende percelen de bestemming Wonen toe te kennen, zonder bouwvlak, zodat de realisatie van een woning niet meer mogelijk is. Met deze wijze van bestemmen is uitvoering gegeven aan het beleidsbesluit.

De bestemming "Wonen" wordt volgens ons niet uitgehold, aangezien deze meer gebruiksmogelijkheden biedt, dan alleen het bouwen van een woning. Zo blijft het mogelijk om

bijgebouwen te realiseren. Alleen het zelfstandig realiseren van wooneenheden is in lijn met het beleidsbesluit niet meer mogelijk

2. Ons inziens is in het onderhavige geval geen sprake van het abrupt wegbestemmen van bouw- en gebruikstitels. Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

Belanghebbenden hebben dus tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid, najaar 2014, voldoende tijd gehad om een bouwaanvraag in te dienen.

Wel merken wij op, dat in dat kader wordt bekeken of u concrete pogingen heeft ondernomen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten.

3. Hetgeen inspreker onder dit punt aangeeft, is een juiste weergave van de feiten. Opname van de locatie hoek Benzenraderweg - Dr. Jägerstraat in bijlage 1 "te schrappen woningbouwtitels" betreft derhalve inderdaad een omissie. Door het verwijderen van deze locatie van genoemde bijlage en het opnemen van een passende bebouwingsregeling wordt deze fout hersteld.

Inspreker 2

Insprekers geven naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 19 juni aan dat de gemeente Heerlen niet over de juiste informatie aangaande het gebruik van het pand aan de Akerstraat 86 beschikt.

op dit moment wordt het pand gebruikt ten behoeve van het kantoor van MC², een bureau voor grafisch ontwerp en communicatie-advies en daarnaast wordt er een bed & breakfast bedreven. Voor deze laatste functie is op 19 juni 2008 een vrijstelling verleend. Insprekers verzoeken deze functies in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Inspreker geeft terecht aan over een vrijstelling voor het uitbaten van een bed & breakfast te beschikken. Ondanks een zorgvuldige voorbereiding is deze vrijstelling over het hoofd gezien. In het ontwerp zal derhalve alsnog de functie "bed and breakfast" (bb) worden toegevoegd.

Inspreker 3

Inspreker geeft aan dat in het kantoorpand St Franciscusweg 36 op dit moment meerdere huurders gevestigd zijn. Deze voldoen allen aan de bestemming dienstverlening. Echter gelet op een aantal ontwikkelingen – waaronder faillissementen – is de verwachting dat er op korte termijn structurele dan wel partiële leegstand aan de orde zal zijn.

Ter voorkoming van verpaupering en beperking van verliezen bestaat het voornemen bij de eigenaar om de locatie aan andersoortige partijen in gebruik te geven of te kiezen voor een herontwikkeling.

Naast dienstverlening wordt gedacht aan zorg, medisch specialisten en/of (begeleid) wonen, en/of zorgwoningen. Verkennende gesprekken met corporaties, een architect en de gebruikers van omringende panden hebben reeds plaatsgevonden.

Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker om de toekomstige bestemming zo flexibel mogelijk in te richten en derhalve uit te breiden naar "Gemengd" en "Maatschappelijk".

Inspreker is van mening dat dit een redelijk verzoek is, gelet op de omstandigheid dat deze functies in de directe omgeving van het perceel veelvuldig voorkomen.

Reactie gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Uitgangspunt bij het opstellen van een beheerplan is het vastleggen van de bestaande legale planologische situatie. Met de bestemming "Dienstverlening" voldoen wij voor wat betreft het perceel van inspreker aan dit

uitgangspunt. Inspreker verzoekt verwijzend naar een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk structurele leegstand en verpaupering, om een aanzienlijke verruiming van de ter plaatse toegestane functies. Een dergelijke bestemmingsverruiming gaat de scope van dit bestemmingsplan als beheerplan te buiten.

Het pand staat op dit moment niet leeg, waardoor het zo schatten wij in voor inspreker lastig wordt een beleidsmatige of juridische onderbouwing aan te leveren op basis waarvan afwijking van dit uitgangspunt mogelijk is. Mocht een dergelijk onderbouwd verzoek nu worden ingediend dan is onze verwachting dat dit enerzijds zal stranden op ons actuele beleid op het gebied van wonen en kantoren en anderzijds zal het de toets aan de eisen van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" zoals deze in het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) opgenomen zijn niet kunnen doorstaan.

Deze verwachting vindt zijn oorsprong in het navolgende. Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van het Kantorenbeleid. Deze actualisatie zal worden gestoeld op de herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2014.

Op grond van dat provinciale beleid zullen kantoorontwikkelingen vanaf 500 m² alleen nog mogen plaatsvinden in de daartoe aangewezen concentratie-locaties Heerlen Centrum en de Stationsomgeving Heerlen. Daarmee wordt gebroken met het kantorenbeleid zoals dat geformuleerd is in de "Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010", waarin nog wordt uitgegaan van aanzienlijk meer groeimogelijkheden binnen de Heerlense kantorenmarkt.

Kantoorontwikkelingen onder de 500 m² kunnen in principe nog buiten de aangewezen concentratiegebieden plaatsvinden, met dien verstande dat deze – conform ons huidige beleid – bij voorkeur aan radiaalwegen zullen moeten plaatsvinden.

Deze nieuwe beleidsuitgangspunten betekenen echter niet dat wij inzetten op het amoveren van vigerende kantoorbestemmingen, zoals de bestemming van inspreker, gelegen buiten de concentratiegebieden. De vraag die vooraf immers gesteld moet worden, is welke bestemmingen deze panden dan zouden moeten krijgen. Dat houdt in dat op dit moment nog per pand bekeken zal worden welke herbestemming mogelijk zou kunnen zijn. Aangezien dit zeer complexe materie is en deels nog niet verkend terrein gebeurt dit momenteel aan de hand van concrete initiatieven, waarbij initiatiefnemers – mede aan de hand van een inventarisatie van de behoefte en andere onderzoeken - onderbouwen dat een hergebruik van een kantoorpand feitelijk mogelijk is. Kantoorpanden, waarvan niet is aangetoond, dat een nieuwe invulling haalbaar is, behouden dus hun vigerende kantoorbestemming.

Voor wat betreft het kantoorpand aan de Sint Franciscusweg 36 betekent het bovenstaande, dat het toekennen van een andere bestemming dan de huidige bestemming 'Dienstverlening' (nog) niet aan de orde is. Overigens kan het gebied waarin Franciscusweg 36 ligt worden gekenmerkt als een cluster van kleinschaligere kantoren, die zich ooit rondom het voormalige kantongerecht hebben geconcentreerd.

Inspreker 4

Insprekers wonen midden in de wijk Lindeveld, hun inspraakreactie ziet hoofdzakelijk op dat deel van het plangebied.

1. Midden in de wijk Lindeveld ligt een parkeerterrein. Het bestemmingsplan is hiervoor recentelijk gewijzigd. Inspreker vraagt of het gelet op de toenemende leegstand van kantoren direct grenzend aan het bestemmingsplan "parkeerplaats Oude Lindenstraat" niet wenselijk is na te denken over een bestemming voor het gehele binnenterrein. Dit gebied kan wellicht bijdragen aan versterking van de functies in de wijk Lindeveld zoals wonen, werken aan huis en kleinschalige dienstverlening of ruimte bieden aan andere voorzieningen.

2. Inspreker vraagt welke mogelijkheden de gemeente ziet om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan de problematiek van de leegstaande kantoren aan te pakken.

3. In bijlage 1 bij de toelichting is een overzicht van "te schrappen woningbouwtitels" opgenomen. Op een aantal plekken op de verbeelding is de bestemming "Wonen" of "Gemengd". Inspreker vraagt of het mogelijk is om voor de locaties waar woningbouwtitels worden geschrapt aan te geven wat de nieuwe bestemming wordt.

4. Inspreker geeft aan dat de woonkwaliteit in de wijken Lindeveld, Tempsplein en Op de Nobel bedreigd wordt door toenemende exploitatie van woonpanden door huisjesmelkers en de verpaupering door leegstand van winkels en kantoren. Waar de stadsvisie spreekt over leefbare en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus is hiervan in het bestemmingsplan weinig te merken. Inspreker vraagt of het mogelijk is bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan nadere voorwaarden te stellen, die nieuwe kamerverhuurpanden tegenhouden en dat bestaande panden minder afbreuk doen aan de woonkwaliteit ter plaatse.

5. De wegen in de wijk Lindeveld zijn 30 km/uur wegen en zijn bedoeld voor lokale ontsluiting. Hiervan komt volgens inspreker echter weinig terecht door de gebrekkige aanduiding en relatief veel woon-werkverkeer van en naar APG. Ook de Kruisstraat wordt als toegangsweg naar het centrum intensief gebruikt en er wordt vaak te hard gereden.

6. De ir. Dinger tuin op het APG-terrein is de afgelopen tijd fors aangepakt, waarbij beeldbepalende elementen zijn verdwenen. Inspreker vindt dat jammer, omdat dit parkachtige gebied ook een openbare groenfunctie heeft en samen met beeldbepalende villa's aan de Valkenburgerweg een bijdrage leveren aan de stedelijke uitstraling van Heerlen. Inspreker vraagt of de gemeente mogelijkheden ziet om samen met APG de kwaliteit van dit deel van het plangebied te versterken.

7. Een deel van het gebied rond Lindeveld en Tempsplein heeft de aanduiding beschermd stadsgezicht. Binnen dit gebied wordt het perceel op de hoek Deken Nicolayestraat – Kruisstraat gebruikt als parkeerterrein en het voormalige pand van de Cycle Shop op de hoek Kruisstraat – Ambachtstraat verkeert in een erbarmelijke staat. Beide situaties doen volgens inspreker afbreuk aan het stadsgezicht.

Voor wat betreft het perceel op de hoek Deken Nicolayestraat – Kruisstraat vraagt inspreker het schrappen van de woningbouwtitel te heroverwegen, aangezien dit een toekomstige positieve bestemming in de weg kan staan.

Het voormalige Cycle Shop pand heeft een nieuwe eigenaar. Inspreker vraagt of al bekend is welke bestemming dit pand krijgt en of de gemeente voorwaarden kan stellen ten behoeve van een betere uitstraling van dit deel van het beschermd stadsgezicht.

8. Inspreker is van mening dat de N281 als onderdeel van de Buitenring, gevolgen zal hebben op de verkeersintensiteiten en dus ook op geluids-, stank en stofoverlast. Maar ook het verkeer op ontsluitingswegen zoals de Welterlaan veroorzaakt hinder. In tegenstelling tot de stelling in de toelichting dat geen onderzoek nodig is vanwege het beheer karakter van het bestemmingsplan, achten insprekers onderzoek naar wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit noodzakelijk. Ook vraagt inspreker of de gemeente mogelijkheden ziet de functie van de N281 als onderdeel van de Buitenring te beperken tot een regionale ontsluitingsweg met bijbehorend wegprofiel en een maximum snelheid van 80 km/u.

Reactie gemeente

1. Inspreker doelt, naar wij aannemen, op het volledige binnenterrein dat omsloten wordt door de bebouwing aan de Ambachtsstraat, het Burgemeester De Hesselleplein, de Hamerstraat, de Oude lindestraat en de Kruisstraat.

Dit gebied heeft momenteel weliswaar een schijnbaar openbaar karakter, is echter volledig in particulier eigendom. De huidige aanwezige parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van de nabij gelegen kantoren die tevens onderdeel zijn van de bebouwing. De woon- en leefkwaliteit van de omliggende bebouwing wordt beïnvloed door de inrichting en gebruik van een binnenterrein. Hierbij zijn aspecten als uitzicht, rust, geluidsoverlast, luchtkwaliteit en privacy van belang.

De inrichting van het bestaande binnenterrein zou kwalitatief verbeterd kunnen worden, maar gezien het feit dat het allemaal particulier eigendom betreft, zal onze gemeente daar geen actieve rol in vervullen.

Toevoeging van nog meer parkeerplaatsen op dit binnenterrein is gelet op de hiervoor aangehaalde woon- en leefkwaliteit van de omliggende woningen in ieder geval niet wenselijk.

Recentelijk - na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid - heeft één eigenaar wel een bouwaanvraag ingediend voor het bouwen van vijf woningen aan de Oude Lindestraat. Deze aanvraag is in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan

"Lindeveld – Op de Nobel" en tevens in lijn met het oorspronkelijk plan met afbouw van de straat. In het ontwerp bestemmingsplan zal deze bebouwingsmogelijkheid dan ook worden teruggebracht.

2. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze reactie bij inspreker 3.

3. Door middel van het schrappen van het bouwblok wordt het weliswaar onmogelijk om een woning te realiseren, maar voor het overige blijft de woonbestemming in stand. Aangezien deze locaties overwegend in particulier bezit zijn, ligt de verantwoordelijkheid voor de toekomstige bestemming grotendeels bij deze particuliere eigenaren.

4. De systematiek van het voorliggende bestemmingsplan is al ingericht op het tegengaan van kamerverhuur. De functie "wonen" wordt enerzijds in omvang beperkt door de verschillende typologieën en anderzijds door de definitie van woning of wooneenheid gelezen in samenhang met de definitie van huishouden.

5. Het is correct dat alle wegen in de wijk Lindeveld zogenoemde erftoegangswegen (30 km/u) zijn. De wijk wordt echter begrensd wordt door een stroomweg (A76) en drie gebiedsontsluitingswegen, zijnde de Valkenburgerweg, de Kruisstraat en de Welterlaan. Alle wegen in Lindeveld zijn smal en ingericht conform de daarvoor geldende CROW-normen. CROW is een kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid die aanbevelingen en richtlijnen opstelt over bijvoorbeeld vormgeving en maatvoering van verkeersinfrastructuur. Deze aanbevelingen en richtlijnen worden voor een groot deel in CROW-publicaties of op diverse websites gepubliceerd. De inrichting van de wegen binnen Lindeveld lokt in principe lage snelheden uit en is zodanig onaantrekkelijk dat sluipverkeer zo veel mogelijk voorkomen wordt. We kunnen echter niet ontkennen dat er altijd een minderheid van de weggebruikers is die de verkeersregels consequent negeert. Dergelijk gedrag is zeer onwenselijk, maar kan helaas niet helemaal worden voorkomen. Daarnaast tracht APG – in samenwerking met onze gemeente – het autogebruik van haar werknemers ten behoeve van het woon-werkverkeer te beperken. Ook is een aantal maatregelen omtrent de parkeersituatie rondom APG genomen die woon-werkverkeer in de nabije omgeving grotendeels weren. De Kruisstraat is in de wegcategoriseringskaart opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg categorie B. Op dit type wegen zijn in de regel de verkeersintensiteiten dagelijks kleiner dan 10.000 motorvoertuigen per dag en bedraagt de maximaal toegelaten snelheid 50 km/u. De Kruisstraat is een belangrijke toegangsweg richting Heerlen-centrum. Ook hier geldt dat het verkeerde gedrag van een minderheid niet geheel door het nemen van verkeersmaatregelen voorkomen kan worden.

6. Op de inrichting van de tuin en de wijze waarop deze onderhouden wordt heeft onze gemeente geen invloed. Wel hebben wij enkele jaren geleden met APG afgesproken dat – ondanks de omstandigheid dat deze tuin privébezit is – deze tijdens kantooruren open is voor publiek.

7. In lijn met het structuurvisiebesluit Wonen is het bouwvlak voor het perceel hoek Kruisstraat/Deken Nicolayestraat geschrapt. Dit is in lijn met het actuele woningbouwbeleid. Inspreker draagt geen argumenten aan om deze keuze te heroverwegen. Wel is geconstateerd dat met het schrappen van de woningbouwtitels abusievelijk ook de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van dienstverlening zijn geschrapt. Dit zal worden hersteld. Het toekomstige gebruik van het voormalige Cycle Shop pand is niet bekend bij ons. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een beschermde status geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan dat met betrokken partijen op een stimulerende manier invulling gegeven kan worden aan nieuwe ontwikkelingen. Voor het overige kunnen gedacht vanuit de monumentenzorg geen aanvullende voorwaarden, anders dan de reeds opgenomen beschermende bepalingen, in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

8. De stadsautoweg N281 maakt in die zin onderdeel uit van de Buitenring, dat het zuidelijke gedeelte van de Buitenring op de Hamstraat in Kerkrade uitkomt en zodoende ook aansluit op de N281, waarna de route voortgezet kan worden richting de A76. Deze aansluiting zal echter niet leiden tot een sterke toename van de verkeersintensiteiten op de N281. Desondanks kunnen wij niet ontkennen dat de verkeersintensiteiten op de N281 hoog zijn. Zo rijden er dagelijks meer motorvoertuigen op de N281 dan op de A76, hetgeen niet logisch is op basis van de weghierarchie. Aangezien de N281 onder de verantwoordelijkheid valt van de Provincie Limburg, heeft Heerlen geen beslissingsbevoegdheid omtrent de maximaal toegelaten snelheid op de N281. De Provincie

Limburg is geen voorstander van een snelheidsverlaging tot 80 km/u op de N281. Daarom proberen wij – middels enkele infrastructurele maatregelen – een intensiteitsverschuiving plaats te laten vinden van de N281 naar de A76. Deze maatregelen hebben betrekking op het uitbreiden van de aansluitingen A79-A76 en Euregioweg-A76. Momenteel is enkel de uitbreiding van de aansluiting A79-A76 – dit is het knooppunt Kunderberg – gerealiseerd. Omtrent de uitbreidingen van de aansluitingen Euregioweg-A76 – met name ter hoogte van enerzijds de Beersdalweg en anderzijds de Imstenraderweg – zal onze gemeente trachten om de Provincie Limburg en het Rijk van het nut en de noodzaak te overtuigen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze infrastructurele maatregelen zullen leiden tot de gewenste intensiteitsverschuiving en dat de N281 bijgevolg minder zwaar belast zal worden. Een bijkomende snelheidsverlaging tot 80km/u zal dan niet meer nodig zijn.

Overigens levert een snelheidsverlaging van 100 naar 80km/h een kleine verlaging van de geluidbelasting op van 1 dB en is deze verlaging voor het menselijk oor niet waarneembaar.

Inspreker onderbouwt zijn verzoek om ondanks het beheer karakter van het onderhavige bestemmingsplan alsnog lucht- en geluidonderzoek uit te voeren met de stelling dat hij desondanks overlast ervaart. Bij de actualisering van onze bestemmingsplannen wordt een uniforme werkwijze gehanteerd, waarbij het wettelijk kader leidend is. Voor wat betreft lucht en geluid ziet dit als volgt uit.

Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorlawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/ of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" is een conserverend bestemmingsplan. In het plan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk en de Wet geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten

werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" is een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voegt geen nieuwe functies toe en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen wat inhoudt dat de luchtkwaliteit niet zal veranderen. Op grond van deze overwegingen kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat dit bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Inspreker 5

Inspreker geeft aan dat het pand Akerstraat 110 een gecombineerd gebruik kent. De benedenverdieping wordt gebruikt als fysiotherapie-praktijkruimte en de bovenverdieping heeft een woonbestemming. Voor zover inspreker bekend is, is ook in het verleden altijd sprake geweest van een dergelijk gemengd gebruik. Er bestaat dan ook geen enkele aanleiding om enige bedrijfsmatige bestemming van dit pand te schrappen. Inspreker verzoekt het huidige gebruik positief te bestemmen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze reactie is onderzocht of er in het verleden vergunningen of ontheffingen zijn verleend die een gebruik ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk toestaan. Uit dit nader onderzoek blijkt dat in 1991 een bouwvergunning is verleend met vrijstelling van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Bekkerveld. De activiteit betreft het wijzigen van de kantoorfunctie in de aanbouw naar een praktijkruimte met fitnessgelegenheid met sauna (nr. b-4930).

Inspreker geeft derhalve terecht aan dat het pand Akerstraat 110 een gecombineerd gebruik kent, maar volgens de vergunning heeft dit slechts betrekking op de aanbouw en niet op het hoofdgebouw.

In het ontwerp bestemmingsplan zal voor het achtererfgebied derhalve alsnog de functie dienstverlening middels de aanduiding "dv" worden opgenomen.

Inspreker 6

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen het schrappen van de horecabestemming voor het pand Nobelstraat 16. Het pand is bewust aangekocht vanwege de bestemming horeca, dienstverlening en wonen ten behoeve van het opstarten van het bedrijf "Het blauwe huis". De onderneming staat ten dienste van kunst en cultuur. Medio september zal naar verwachting de officiële opening plaatsvinden. Het vervallen van de bestemming horeca zou de bedrijfsvoering ernstig belemmeren en een waardevermindering tot gevolg hebben.

Reactie gemeente

Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van "Het blauwe huis" wordt belemmerd en aangezien het ook een in gebruik zijnde horecabestemming betreft, zal de functie horeca in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Inspreker 7

Inspreker heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

1. De voorgestelde regeling van een maximale bouwhoogte van 3,00 meter voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde past niet bij de in de Ruys de Beerenbroucklaan aanwezige bebouwing. De jaren 20 woningen hebben nagenoeg allen een verdiepingshoogte van 3,50 tot 4,00 meter. De aanwezige bijgebouwen en overkappingen zijn allen hoger dan 3,00 meter. Inspreker vraagt om de tekst aan te passen
2. In de bestemmingsomschrijving van "Wonen" staat dat wonen is toegestaan. In de begripsomschrijving komt de definitie van "wonen" niet terug, maar wordt slechts gesproken van "woning" of "wooneenheid". Hoewel de toelichting iets meer duidelijkheid brengt, is het volgens inspreker zinvol om de omschrijving aan te passen. Vooral omdat onduidelijkheid kan ontstaan met betrekking tot één- of meergezinswoningen. Volgens inspreker is het met de huidige regeling mogelijk een pand in te richten ten behoeve van kamerverhuur.
3. In paragraaf 2.4.3. van de toelichting wordt gesproken over de "gewenste groenstructuur". Voor de Ruys de Beerenbroucklaan is aangegeven dat daar bomen zullen komen. Dit is echter niet in overeenstemming met de inrichtingskaart van de op dit moment in gang zijnde herinrichting die door de gemeente aan de bewoners is toegezonden. Daar zijn juist geen bomen op aangegeven. Dit geeft een misleidend beeld.

Reactie gemeente

1. Hetgeen inspreker ten aanzien van de toegestane bouwhoogte voor aanbouwen binnen de bestemming Gemengd aangeeft, is correct. De bebouwingsregeling wordt door het toevoegen van een regeling voor aanbouwen aangepast.

gebouwen buiten het bouwvlak:

- a. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven. Met uitzondering van aanbouwen die maximaal 4,5 meter hoog mogen zijn;*

2. De noodzaak om de woonbestemming aan te passen, is volgens ons niet gegeven. Het betreft een veelgebruikte, heldere systematiek waarbij een duidelijk onderscheid in woningtypes wordt gemaakt. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt via de begripsomschrijving voor "huishouden" binnen reguliere woonbestemmingen uitgesloten. Dat in combinatie met de verklarende teksten in de toelichting dwingt ons inziens op dit onderdeel niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3. De interpretatie van inspreker dat het in paragraaf 2.4.3. opgenomen Groenbeleidsplan voor de Ruys de Beerenbroucklaan een concreet herinrichtingsplan beschrijft, is onjuist. De aangehaalde "gewenste groenstructuur" betreft een middellange termijnvisie. Aangezien niet alle gewenste ontwikkelingen nu reeds financieel haalbaar zijn, is het mogelijk dat er momenteel een andere invulling wordt gegeven aan de herinrichting van het openbaar groen. Het wensbeeld blijft echter overeind. Er is dan ook geen noodzaak om de toelichting op dit punt te wijzigen.

Inspreker 8

Inspreker heeft de volgende opmerkingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Geconstateerd wordt dat de bebouwing aan de westzijde van Kruisstraat en het pand Deken Nicolayestraat 24 in het voorontwerp een andere bestemming krijgen dan in het vigerende plan namelijk Gemengd in plaats van D/K/W (dienstverlening en/of kantoren en/of wonen met bijbehorend erf).

2. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 8,00 en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter opgenomen. De maximale goothoogte van 8 meter ontbreekt in het voorontwerp. Indien het geen vergissing betreft, vraagt inspreker zich af wat de reden van deze afwijkende regeling is. Een bebouwingshoogte van 12 meter zou ook kunnen leiden tot een aantasting van de privacy van de omwonenden.

3. Verzocht wordt om in de begripsomschrijving voor dienstverlening (artikel 1.39) de functie horeca uitdrukkelijk uit te sluiten, waarmee een voor alle betrokkenen eenduidige omschrijving ontstaat.

Reactie gemeente

1. De constatering dat de titel van de door inspreker aangehaalde bestemming in het voorontwerp ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Lindeveld Op de Nobel" is aangepast klopt. Dit betekent echter niet dat er in materiële zin ingrijpende wijzigingen in de bestemming hebben plaatsgevonden.

Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is dat de vigerende rechten worden overgenomen, tenzij er beleidsmatige of andere belemmeringen zijn. Deze werkwijze is ook voor de door inspreker aangehaalde locaties gehanteerd.

2. Inspreker geeft terecht aan dat er geen aanduiding "toegestane goothoogte" is opgenomen. Dit is een omissie en zal bij het ontwerp worden hersteld.

3. Uit de plansystematiek, waaronder onder andere de begripsomschrijvingen, is naar onze mening duidelijk af te leiden dat horeca een aparte functie is en niet onder dienstverlening kan worden geschaard. Het toevoegen van de door inspreker voorgestelde passage is dan ook niet nodig.

Inspreker 9

Het pand gelegen aan de Akerstraat 112 is ingericht als woonhuis. De aanbouw gelegen aan de Vlotstraat is ingericht als kantoor/praktijkruimte. De aanbouw is groter dan 80 m² en beslaat wellicht ook meer dan 30% van het vloeroppervlak.

Inspreker geeft aan:

1. van mening te zijn dat de praktijkruimte ook als zelfstandig kantoor (dienstverlening) en/of de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt, ook al worden de maximale oppervlaktes genoemd in artikel 16.4.1 sub b overschreden.

2. te verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid van praktijkruimte aan de Vlotstraat naar zelfstandige woonruimte.

3. te verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid van praktijkruimte in zelfstandige kantoorruimte ten behoeve van dienstverlening.

Reactie gemeente

1. Naar aanleiding van deze reactie is nader onderzoek verricht naar in het verleden voor dit perceel verleende vergunningen. Uit onze archieven blijkt dat in 1933 bouwvergunning is verleend voor een praktijkruimte aan de woning. Gelet daarop zal in het ontwerp bestemmingsplan voor het achtererfgebied derhalve alsnog de functie dienstverlening middels de aanduiding "dv" worden opgenomen.

2. Aangezien er beleidsmatige belemmeringen bestaan in de vorm van het structuurvisiebesluit Wonen en de regionale afspraken over de woningmarkt kunnen wij geen medewerking verlenen aan het opnemen van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte.

3. Ons inziens bestaat er geen noodzaak tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid aangezien de gevraagde mogelijkheid al geboden wordt op basis van de onder punt 1 voorgestelde aanpassing. Met andere woorden na het opnemen van de aanduiding "dv" is het gebruik als zelfstandige kantoorruimte ten behoeve van dienstverlening toegestaan.

Inspreker 10

Inspreker geeft het volgende aan.

1. Op 4 juni heeft een bijeenkomst plaats gevonden waar gesproken werd over het toekomstige gebruik van het onbebouwde terrein ter hoogte van Ovidiusstraat 117-137 dat in eigendom van de gemeente is. Inspreker geeft aan dat tijdens die bijeenkomst door de gemeente mogelijke gebruiksideeën werden gepresenteerd. De reden voor het indienen van deze inspraakreactie is daarin gelegen dat inspreker na de presentatie door de gemeente zijn zienswijze en standpunten kenbaar probeerde te maken. Inspreker stelt dat dit slechts ten dele is gelukt, omdat dit via de gemeentelijke Wijkraad diende te verlopen. Ook is bij inspreker niet bekend in hoeverre voor het overige zijn mening en behoefte aan de gemeente is doorgegeven. Daarom wordt de visie nogmaals, deze keer als inspraakreactie, ingediend. De omwonende burens, willen dat overlast voorkomen wordt en dat de bestaande, rustige bestemming behouden wordt. Inspreker vindt dat, het in het belang van de wijk is als een mooi en deugdelijk omheind, natuurlijk "stilteparkje" dat deskundig en ecologisch is ingericht, wordt aangelegd.

Inspreker is geen voorstander van alternatief gebruik of meer openbaar gebruik van het terrein en vindt het noch juist noch rechtvaardig dat de naaste burens de mogelijk negatieve gevolgen van een ander gebruik moeten dragen.

In de toelichting bij het voorontwerp wordt gesteld dat dit perceel een verpauperd karakter heeft. Dit is niet juist.

2. Inspreker dringt aan op het intrekken van de bouwvergunning en het verwijderen van het bouwboard voor het perceel tussen Ovidiusstraat 117 en 135.

3. Inspreker verzoekt om voor het perceel Ovidiusstraat 135 de bestaande voorgevelbreedte te handhaven, de hoogte van de huidige bebouwing aan te houden en het toegestane bouwoppervlak ten opzichte van de voorziene 60% substantieel te verminderen.

Als redenen geeft inspreker onder andere aan dat het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat slechts 25% van het terrein bebouwd mag worden. Het Medisch Centrum onlangs gebruik heeft gemaakt van alle mogelijkheden die het bestemmingsplan "Aarveld Overlendeke de Paal 2^e herziening" bood en recentelijk zelfs bebouwing is gerealiseerd buiten de grenzen die het plan Heerlen Zuid uit 2008 bood.

Nu eveneens door het realiseren van de MAB in de nabije omgeving zeer massieve bebouwing ontstaat, is uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheid naar 60% niet juist, ook vanwege de kleine tuinen van de aangrenzende woningen.

Dergelijke bebouwing zal eveneens nadelige impact hebben op en qua uitstraling afbreuk doen aan de omgeving. Temeer nu de lengte van een mogelijke voorgevel van bebouwing ter plaatse nog sterk wordt vergroot, waardoor het veld het karakter van een "gat" zal krijgen.

4. De wijziging van de huidige bestemming "scholen" in algemeen "Maatschappelijk" is volgens inspreker onwenselijk. Een dergelijke bestemming is te weinig specifiek en maakt een te ruim – ook in tijd – gebruik mogelijk. Het gedoogde gebruik als kinderopvang valt overigens ook al buiten de reguliere onderwijstijden. Inspreker verzoekt om een beperking c.q. een nadere specificatie van het gebruik en de tijdstippen dan nu in het voorontwerp is opgenomen.

5. Inspreker verzoekt om de passage uit de toelichting te schrappen waar gesteld wordt dat sprake is van parkeerdruk vanuit het Medisch Centrum. Volgens inspreker is dit onjuist en is de parkeerdruk nu al niet groot. Vele bezoekers van het Medisch Centrum komen te voet uit de onmiddellijke omgeving, de overigen blijven slechts kort en hun aantal is beperkt. Ook komen de patiënten niet allemaal tegelijk. Na invoering van de blauwe zone zal in zijn geheel geen sprake meer zijn van parkeerdruk.

Reactie gemeente

1. Op 4 juni jl. heeft inderdaad een wijkbijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst vond plaats op initiatief van de wijkraad. De aanleiding hiervoor was, de omstandigheid dat er geen behoefte meer bij de huisartsenpraktijk en het kinderdagverblijf bestond om hun wensen met betrekking tot het veldje verder te onderzoeken. In de optiek van de wijkraad zou het veldje een mooie kans kunnen bieden om als buurtbewoners gezamenlijk te werken aan het leefklimaat in de

buurt en zodoende bij te dragen aan een sterkere onderlinge binding en een fraaiere fysieke omgeving. Op de avond zijn geen gebruiksideeën door onze gemeente gepresenteerd. Ook was er geen vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig.

De wijkraad heeft ons na de bijeenkomst erover geïnformeerd dat zij na de inventarisatie tot de conclusie is gekomen dat er onvoldoende consensus was over de concrete invulling als parkje. Om die reden heeft de Wijkraad dan ook besloten de herinrichting van het veldje niet op te pakken.

Aangezien de herinrichting als buurtproject - vooralsnog - niet van de grond komt is het de intentie van onze gemeente om het onderhoudsniveau te hanteren zoals het de afgelopen jaren is geweest. Daarbij zijn vooropgesteld dat meldingen over onregelmatigheden (bijv. illegale dumpingen) door onze gemeente, mits wij hiervan op de hoogte zijn, zullen worden opgepakt. Overigens werpt de bestemming Groen geen belemmeringen op voor het eventueel op een later tijdstip alsnog inrichten van het terrein als parkje.

2. Het bouwboard is inmiddels verwijderd. De procedure voor het intrekken van de verleende omgevingsvergunning wordt in gang gezet.

3. Inspreker gaat er ten onrechte van uit dat in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid de bebouwingsmogelijkheden voor de percelen Ovidiusstraat 117 en 135 ten opzichte van de in de vigerende bestemmingsplannen geboden mogelijkheden zijn verruimd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het medisch centrum (Ovidiusstraat 117) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal 2e herziening". Ter verduidelijking is op de afbeelding hierna een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke – de Paal 2e herziening opgenomen". Op die afbeelding is deze locatie middels een blauwe stippellijn begrensd.

In artikel 16a "Welzijnsverzorging Klasse WA, algemeen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouw mag worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 5 meter. Om te bepalen wat onder het bebouwingsoppervlak moet worden verstaan, dienen de begripsbepalingen te worden geraadpleegd. In het onderhavige geval zijn vooral de volgende begrippen van belang:

- Bebouwingsgrens B: de lijn die door bebouwing niet mag worden overschreden naar de wegzijde c.q. zij- en achterraite(n), behoudens overschrijdingen die krachtens de bouwverordening zijn toegestaan; indien terugliggend gebouwd wordt, moet de voorgevel evenwijdig aan deze lijn worden opgericht;

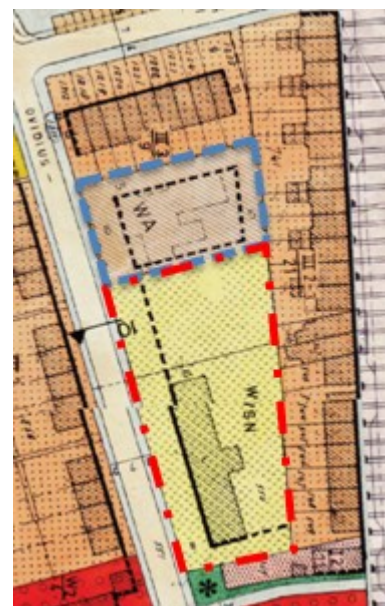
- Bouwkavel: het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zij- en/of achterraite(n);

- Bebouwingsoppervlak: een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gerealiseerd;

- Bouwkavel: het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zijgevel en/of achterraite(n);

Aangezien in het bestemmingsvoorschrift, in casu artikel 16a, geen bebouwingspercentage is opgenomen, kan het gehele bebouwingsoppervlak worden bebouwd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het kinderdagverblijf (Ovidiusstraat 135) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal". Op de afbeelding hiervoor is deze locatie en het direct aangrenzende braakliggende terrein middels een rode stippellijn begrensd.



In artikel 15 "Welzijnsverzorging Klasse WSN, Scholen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouwencomplex mag worden gebouwd tot een oppervlakte van 25% van de totale bestemmingsoppervlakte en een hoogte van maximaal 10 meter.

De plannen Aarveld – Overlendeke – de Paal 1^e en 2^e herziening hebben niet geleid tot een wijziging van de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming WSN ten opzichte van de regeling in het moederplan.

Het opsplitsen van het bestemmingsvlak WSN door het toevoegen van een bestemming WA in “Aarveld – Overlendeke – de Paal tweede herziening” heeft geen invloed op het gehanteerde maximaal toegestane bebouwingspercentage van het overgebleven deel van de bestemming WSN. Derhalve is er geen sprake van het in mindering brengen van de toegevoegde bebouwingspercentage voor WA binnen de oorspronkelijke bestemming WSN.

De opsplitsing in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid van de na de tweede herziening resterende bestemming WSN in Maatschappelijk en Groen (zie afbeelding hiernaast, kadastrale perceelnummers 550 en 3168) heeft echter wel gevolgen voor het in het nieuwe voorontwerp te hanteren maximale bebouwingspercentage. De reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat het beschikbare bebouwingsoppervlak door de splitsing aanzienlijk wordt gereduceerd. De nieuwe bestemming Groen laat geen bebouwing mogelijk. Het in dit geval aanhouden van een percentage van 25% zou een beperking van de vigerende rechten in houden, hetgeen in gaat tegen het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan.

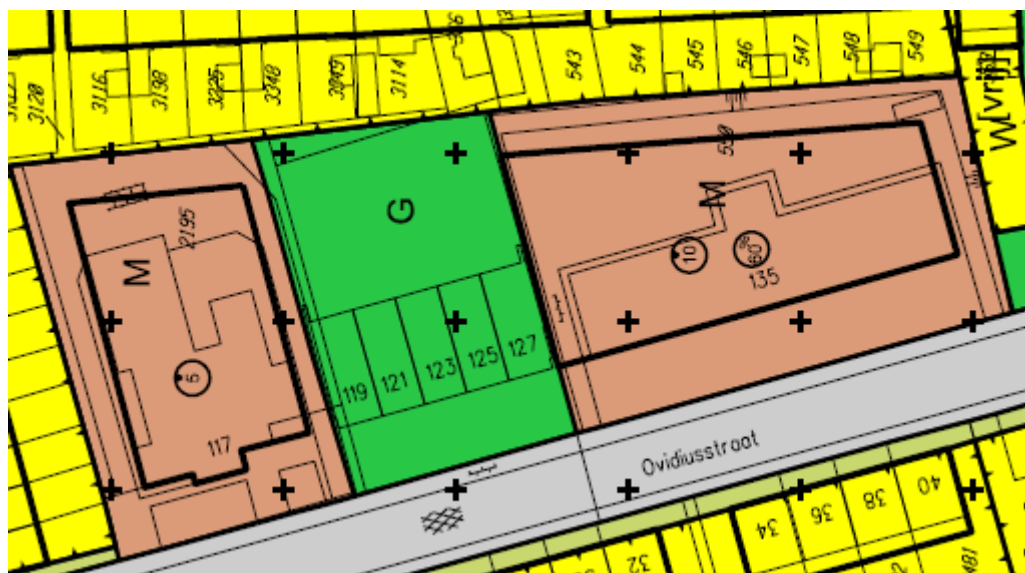


Berekening bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor het perceel met huisnummer 135 is als volgt bepaald. Het bestemmingsvlak WSN is na de 2^e herziening 2860 m² groot. Het in het voorontwerp Heerlen Zuid opgenomen bouwvlak bedraagt nog maar 1000m². Het in het voorontwerp opgenomen bebouwingspercentage van 60 % is een afgeleide van het oorspronkelijke percentage van 25%. Hiertoe is de volgende berekening gemaakt. 25% van 2860 m² levert een maximaal te bebouwen oppervlak van 715m². Deze maximaal toegestane bebouwing wordt in het nieuwe plan beperkt tot situering binnen het (gereduceerde) bouwvlak van 1000 m².

$(715/1000) \times 100\% = 71.5\%$ maximale bebouwingspercentage van het nieuwe bouwvlak.

Aangezien bij het hanteren van een dergelijk percentage de kans bestaat dat de geldende parkeernormen niet gehaald worden is ervoor gekozen om het maximale bebouwingspercentage vast te leggen op 60%.



Resumerend zijn wij van mening dat er bij het opstellen van het voorontwerp geen verruiming van de bebouwingmogelijkheden heeft plaatsgevonden. Op de toegelaten gebruiksmogelijkheden zal in onze reactie op punt 4 worden ingegaan.

4. De bestemming Maatschappelijk is ons inziens niet zoals inspreker stelt te ruim en onvoldoende specifiek. De begripsomschrijving zoals opgenomen in artikel 1.56 bevat een duidelijke omschrijving van wat onder maatschappelijke voorzieningen moet worden verstaan.

1.56 maatschappelijkevoorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;

In het kader van de actualisering van onze verouderde bestemmingsplannen en de verplichte standaardisering is ervoor gekozen om zeer specifieke of afwijkende bestemmingsomschrijvingen te vermijden. Dit kan in sommige gevallen tot gevolg hebben dat er enige verruiming ten opzichte van het voorheen geldende plan plaatsvindt. Dat is bij de locatie Ovidiusstraat 135 ook het geval. Wij zien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding om de bestemming alsnog in te perken en inspreker voert zelf geen argumenten aan waarom dit wel noodzakelijk zou zijn.

5. Over het algemeen heerst er in de hele wijk Aarveld-Bekkerveld een bepaalde parkeerproblematiek. Hoofdzakelijk in het noordelijke gedeelte van deze wijk bestaat veel parkeeroverlast, terwijl het overige deel minder parkeerdruk ervaart. Specifieke parkeeroverlast als gevolg van het medisch centrum is inderdaad niet aan de orde. Klachten en/of meldingen van die strekking zijn niet bij ons bekend. De passage in de toelichting zal dan ook worden aangepast. Mocht er op termijn een wijziging in deze situatie optreden, bestaat overigens de mogelijkheid – op basis van het vastgestelde Addendum Parkeernota Heerlen 2010 – dat een blauwe zone wordt ingevoerd in de Ovidiusstraat zodat een te hoge parkeerdruk voorkomen wordt.

Inspreker 11

1. Sluit zich aan bij de reactie van de “verenigde burens Benzenraderweg/Ovidiusstraat” en de door hen ingebrachte standpunten.
2. Binnen het plangebied komen wel degelijk zwaardere beschermde soorten voor, zoals eekhoorn, steenmarter en diverse vogelsoorten. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is daardoor noodzakelijk om ecologisch onderzoek uit te laten voeren alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
3. Het plangebied grenst aan vele zijden aan hoogwaardige natuurgebieden, waardoor onderzocht dient te worden wat die wederzijdse relatie betekent voor het behoud, de versterking en de migratie van de bedoelde natuurwaarden. De omstandigheid dat de aangewezen gebieden zich op beweerdelijke afstand bevinden, laat onverlet dat de richtlijnen niet enkel betrekking hebben op deze gebieden als zodanig, maar ook op omliggende invloeden.
4. Verzoekt uitdrukkelijk om het bestemmingsplan MAB in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, alsmede de recente ontwikkelingen nabij de Waszinkstraat en de Van Weerden Poelmanstraat.
5. Het is wenselijk het ontwerpplan op het POL2014 af te stemmen.

Reactie gemeente

1. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze uitgebreide antwoorden op de reactie van inspreker 10.
2. Net als inspreker zijn wij ons ervan bewust dat er binnen het plangebied diverse beschermde soorten voorkomen. De stelling dat het om die reden onzorgvuldig is wanneer wij in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure geen natuurwaardenonderzoek uitvoeren, onderschrijven wij echter niet. Gelet op de conserverende werking van het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring van die beschermde soorten zouden kunnen opleveren. Voor de binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten geldt dat te allen tijde

de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Deze houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

Indien er op enig moment sprake is van ontwikkeling van met het voorliggende bestemmingsplan strijdige zijnde plannen dient in het kader van de dan te voeren procedure onder andere door de initiatiefnemer onderzocht te worden of de in dat kader te verrichten handelingen niet leiden tot een schending van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet.

3. Zoals reeds hiervoor in ons antwoord op reactie 2 van inspreker is benadrukt, maakt het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De - uiteindelijke - vaststelling van het bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot verslechtering van deze natuurgebieden of de daarin aanwezige natuurwaarden.

De door inspreker aangehaalde, maar niet nader geconcretiseerde richtlijnen zien, naar het zich laat aanzien op de onderzoeksverplichting voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken en niet op, zoals hier aan de orde, plannen met een conserverend karakter.

4. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen gelet op het beheer karakter van het plan niet meegenomen. Ontwikkelpannen doorlopen een aparte vergunning en/of bestemmingsplantraject. Deze werkwijze is ook gehanteerd bij de Multifunctionele accommodatie Bekkerveld en zal worden gehanteerd bij de plannen voor de uitbreiding van de supermarkt.

5. Zoals inspreker terecht aangeeft, ontbreekt het ontwerp van het POL2014 nog. In het ontwerp van het bestemmingsplan zal dit alsnog worden toegevoegd en voor zover relevant worden afgestemd.

Inspreker 12

1. De wijziging van de bestemming van het perceel gelegen tussen Nobelstraat 27 en 41, waardoor ter plaatse geen bebouwing meer mogelijk is, is onzorgvuldig tot stand gekomen en onderbouwd op basis van achterhaalde gemeentelijk beleidsnotities.

2. de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet op een juiste wijze "doorvertaald" in het onderhavige bestemmingsplan, waarbij tevens opgemerkt wordt dat de locatie tussen Nobelstraat 27 en 41 voldoet aan de doelstellingen en randvoorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Het kan niet de bedoeling van de gemeente zijn geweest de bebouwingsmogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan Lindeveld – Op de Nobel ter plaatse van de locatie van AZL aan de Nobelstraat biedt, in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid te schrappen.

4. De gehanteerde systematiek met betrekking tot parkeren ontgaat inspreker enigszins. Inspreker gaat er vanuit dat parkeren binnen de gehele bestemming dienstverlening is toegestaan.

Reactie gemeente

1. Voor een reactie ten aanzien van het verouderde beleid wordt verwezen naar ons antwoord op hetgeen inspreker 3 heeft ingebracht. Hoewel wij ons voor kunnen stellen dat het op inspreker over komt als of de bouwmogelijkheid "zo maar" verwijderd is, is dit niet het geval.

2. Hetgeen inspreker met betrekking tot het niet op juiste wijze opnemen van de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt, wordt op generlei wijze door hem onderbouwd. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan getypeerd kan worden als een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kunnen wij inspreker niet volgen in het door hem gestelde.

3. Uit navraag bij AZL is gebleken dat een aantal jaren geleden ontworpen en destijds aan ons voorgelegde uitbreidingsplannen nog steeds actueel zijn. Met het oog op de bedrijfsvoering van AZL en de mogelijke uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf wenselijk is om de bouwtitel te handhaven.

Wel zijn wij van mening dat het handhaven van deze bouwmogelijkheid dient te worden gezien als onderdeel van de ontwikkeling van het gehele perceel van AZL. Onder verwijzing naar ons standpunt naar aanleiding van inspraakreactie 3 over het in ontwikkeling zijnde kantorenbeleid is een solitaire kantoorontwikkeling op deze locatie niet wenselijk.

Het handhaven van deze bouwtitel is dan ook alleen te verdedigen als deze benut wordt ten behoeve van de kantooractiviteiten van AZL.

4. De aanname dat parkeren binnen de gehele bestemming dienstverlening toegestaan is, is correct. Dit is alleen daar anders waar dit uitdrukkelijk uitgesloten is. In die gevallen wordt een specifieke regeling in de verbeelding en de planregels opgenomen.

Inspreker 13

1. Inspreker heeft plannen om de boerderij gelegen aan de Nieuwhuisstraat 1 om te bouwen tot kantoor. Deze plannen zijn ook bij de gemeente bekend en in het kader van een vooroverleg als kansrijk ingeschat.

2. Inspreker verzoekt om de dubbelbestemming hoge archeologische waarde te schrappen.

Reactie gemeente

1. Inspreker geeft terecht aan dat hij begin 2013 in het kader van vooroverleg een plan voor het verbouwen van de bestaande hoeve ten behoeve van kantoren heeft ingediend. Dit plan is destijds weliswaar als kansrijk betiteld, maar tevens is aangegeven dat daarmee nog geen recht op vergunningverlening is ontstaan.

Gelet op het beheer karakter van het onderhavige bestemmingsplan en de eisen die sinds de introductie van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" aan de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gesteld, kunnen wij de functie kantoor niet direct in het onderhavige bestemmingsplan opnemen.

2. Hetgeen inspreker verzoekt met betrekking tot het verwijderen van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" wordt op generlei wijze door hem onderbouwd. Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

De basis voor de regeling in dit bestemmingsplan wordt gevormd door de archeologische waarden en verwachtingenkaart, de archeologische beleidskaart. Deze kaarten zijn gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Heerlen en de overige Parkstadgemeenten is een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd: 'Verhoeven, M.P.F., 2007: Hoog, middelhoog en laag, een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, Weesp (RAAP-rapport 1483)'.

Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft

een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingskaart die door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld op 1 oktober 2013.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologische waardevolle gebieden in 5 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde Rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Voor de andere categorieën wordt in de voorschriften bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning of ontheffing wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en diepte van de ingreep bepaald. In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoekplicht mogelijk is wanneer na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog blijkt dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

Inspreker 14

1. Inspreker geeft aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend Sectie K nummer 5500 meer dan twee-aaneengesloten woningen zijn toegestaan. Deze mogelijkheid wordt in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid geschrapt. Inspreker verzoekt om deze mogelijkheid weer terug te brengen zodat de straat kan worden afgebouwd.
2. Inspreker verzoekt om de dubbelbestemming hoge archeologische waarde te schrappen.

Reactie gemeente

1. Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van 3 woningen. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Derhalve kan in het onderhavige geval medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker om de geschrapte woningbouwtitels terug te brengen.
2. Zie ons antwoord op de inspraakreactie 2 van inspreker 13.

Inspreker 15

Inspreker geeft aan ernstige bezwaren tegen de in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid voor de locatie Coriovallumstraat 40 gekozen bestemmingen ("Wonen" en "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)") te hebben.

Volgens inspreker kan dit verstrekken gevolgen voor de werking van een reeds gesloten koopovereenkomst en de afname van het perceel door de koper hebben. De bedoelde gronden staan wel nog op naam van W-11 Project BV, maar zijn, op grond van het vigerende bestemmingsplan "Lindeveld – Op de Nobel" en de bestemming "aaneengesloten en/of gestapelde woningen", verkocht als bouwkael.

In het voorontwerp worden de gronden bestemd tot "Wonen" en "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)". Inspreker stelt dat de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de bestemming "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)" nieuwe woningbouw vrijwel onmogelijk maakt.

Volgens inspreker zijn de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden voor en de verzwaring van de voorwaarden waaronder het perceel aan de Coriovallumstraat bebouwd kan worden om meerdere redenen ongewenst:

- de voorgenomen regeling bergt het risico in zich dat de kavel nooit zal worden bebouwd en er tot in lengte van dagen een "gapend gat" blijft bestaan, hetgeen ruimtelijk en stedenbouwkundig onverantwoord is;
- de gemeente is bekend met de concrete bouwplannen van koper, aangezien deze al geruime tijd in gesprek is met de gemeente.

Gelet op het vorenstaande is inspreker van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan op een onzorgvuldige wijze is voorbereid en de gemaakte afweging geen recht doet aan de situatie.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het voorontwerp voor diens perceel opgenomen regeling, maar dat betekent niet dat er geen goede redenen voor deze wijze van bestemmen zijn.

De keuze voor deze regeling houdt enerzijds verband met het hiervoor reeds meerdere malen aangehaalde structuurvisiebesluit Wonen en anderzijds met het regionale archeologiebeleid. Inspreker stelt dat onze gemeente bekend moet zijn met de bouwplannen van beweerd koper. Bij het opstellen en de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan waren geen concrete plannen bij ons bekend.

Inmiddels is een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen bij ons in behandeling. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Het ontwerp zal zodanig worden aangepast dat het realiseren van deze woningen mogelijk is.

Gelet op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning herkennen wij ons overigens niet in insprekers standpunt dat het onderhavige voorontwerp op een onzorgvuldige wijze is voorbereid, noch in de stelling dat de gemaakte afweging geen recht doet aan de situatie.

Inspreker 16

Insprekers geven aan dat er sinds circa 1920 een houten loods op hun perceel gelegen is. Deze loods werd gebruikt ten behoeve van een schildersbedrijf. Wanneer die bedrijfsactiviteiten gestopt zijn, is niet exact bekend, maar insprekers schatten tussen 1980 en 1990.

Insprekers verzoeken de loods in het plan op te nemen en weer als bedrijfspand te bestemmen.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan "Bekkerveld" is de loods binnen de bestemming "Erf" gelegen. Binnen deze bestemming is een schildersbedrijf niet toegestaan. Ook in onze archieven hebben wij geen vrijstelling en/of vergunning voor een schildersbedrijf aangetroffen. Ook het overgangsrecht biedt, aangezien het gebruik als schildersbedrijf volgens inspreker reeds in de jaren tachtig of negentig beëindigd is, geen soelaas. Derhalve kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek de betreffende loods als bedrijfspand te bestemmen.

Vragenkaarten

Tijdens de informatieavonden op 17 en 19 juni bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is tien maal gebruik gemaakt. Een aantal vragenstellers heeft daarna nog een inspraakreactie ingediend. Die reacties worden hier niet behandeld.

Vragensteller 1

1. Wanneer wordt de verbouwing/uitbreiding van de Plus aan de Van weerden Poelmanstraat gerealiseerd?
2. Wat wordt er gedaan met het markante gebouw van de HTS? Vragensteller ziet mogelijkheden als appartementencomplex, waarbij het gebouw aan de Dr. Jägerstraat wordt gesloopt en kan worden ingericht als stadstuin.

Reactie gemeente

1. Inmiddels heeft er een aparte inloopavond plaatsgevonden waar de verbouwplannen zijn toegelicht. Ook is aangegeven dat de vergunningaanvraag naar verwachting eind 2014 zal worden ingediend en de bouw in de loop van 2015 plaats zal vinden.
2. Het voormalige HTS pand is geen eigendom van onze gemeente. Bekend is dat de eigenaar nadenkt over de toekomstige invulling. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen gelet op het beheer karakter van het plan niet meegenomen. Als de uiteindelijke invulling van de panden niet past binnen de bestemming, maar wel wenselijk en kansrijk wordt geacht zal, gelet op het voornoemde beheer karakter van dit bestemmingsplan, een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.

Vragensteller 2

Akerstraat 135 is op dit moment een woning en kantoor. De bestemming zou volgens vragensteller "Gemengd" moeten zijn.

Reactie gemeente

Op dit moment geldt voor het perceel aan de Akerstraat 135 nog het bestemmingsplan "Bekkerveld". Daarin zijn de bestemmingen "Wonen" en "Erf" toegekend. Daarnaast hebben wij in ons bouwarchief een vergunning achterhaald d.d. 22 maart 1961 voor het bouwen van een kantoorgebouwtje op het Erf. Andere vrijstellingen of ontheffingen zijn ons niet bekend. Aangezien wij de kantoorfunctie van het gebouwtje op het achtererf bij het opstellen van het voorontwerp over het hoofd hebben gezien, zal hiervoor alsnog de functieaanduiding dienstverlening worden opgenomen. Voor het overige wordt, aangezien de vrijstelling niet zag op de bestaande woning, de woonbestemming zoals opgenomen in het voorontwerp gehandhaafd.

Vragensteller 3

Naast het pand van vragensteller staat een garage. In het voorontwerp heeft dit deel van het perceel de bestemming "Groen" gekregen. Aanvrager informeert of dit nog wordt aangepast.

Reactie gemeente

Uit controle van ons bouwvergunningenarchief is gebleken dat het een vergunde garage betreft. In het ontwerp zal de groenbestemming derhalve in een woonbestemming worden gewijzigd.

Vragensteller 4

Vragensteller geeft aan dat het pand Benzenraderweg 92-94 momenteel de functie wonen – detailhandel – dienstverlening heeft.

Reactie gemeente

Op basis van het voorontwerp zijn de door vragensteller opgesomde functies ook al toegestaan. Het pand heeft de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "dh". De bestemming "Gemengd"

laat in de regel dienstverlening en wonen toe. Ter plaatse van de aanduiding "dh" is op begane grond detailhandel toegestaan.

Vragensteller 6

Vragensteller geeft aan dat de nieuwsbrief niet is bezorgd.

Reactie gemeente

Tijdens de twee inloopavonden hebben wij helaas nog een tweetal klachten over de bezorging gekregen, maar hebben niet kunnen achterhalen waar het is misgegaan. Gemeentelijk ongeadresseerd drukwerk wordt in de regel huis-aan-huis verspreid.

Vragensteller 7

Sinds de aankoop rond 1989 zijn in het pand aan de Lentestraat 9 studentenkamers. Vragensteller verzoekt om deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande legale situatie. In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Lindeveld – Op de Nobel" is het pand gelegen binnen de bestemmingen "Tuin" en "bijbehorend erf" (bij de bestemming D/K/W). Studentenappartementen zijn op grond van deze bestemming niet toegestaan. Een ontheffing/vrijstelling ten behoeve van het realiseren van studentenkamers hebben wij niet aangetroffen. Aan het verzoek kan derhalve geen medewerking worden verleend.

Vragensteller 8

Vragensteller informeert naar de reden waarom het pand Oliemolenstraat 1a uitsluitend de bestemming zakelijke dienstverlening heeft, terwijl alle omringende panden of een woonbestemming of een gemengde bestemming hebben. Vragensteller verzoekt te bestemming alsnog in gemengd gebruik te wijzigen.

Reactie gemeente

Op 6 oktober 1988 is voor het huidige pand Oliemolenstraat 1A een bouwvergunning verleend. Gelijktijdig is een vrijstelling van het bestemmingsplan "Lindeveld - Op de Nobel" en de ter plaatse geldende bestemming "Onderwijsvoorzieningen met bijbehorend erf Ms" verleend ten behoeve van een kantoorbestemming. Sindsdien is het gebouw voor zover wij na hebben kunnen gaan steeds als kantoor in gebruik is geweest. Dit is laatstelijk bij schrijven van 27 april 2005 aan vragensteller medegedeeld. Met onze keuze voor de bestemming "Dienstverlening" is derhalve sprake van een passende bestemming.

Wellicht ten overvloede wordt hier nog overwogen dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Vooralsnog wordt volstaan met een verwijzing naar de paragrafen 2.3.3 en 2.3.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan waar het regionale woningbouwbeleid behandeld wordt.

OVERLEGREACTIES

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het plan toegezonden aan:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;

Van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is geen reactie ontvangen. Van de overige instanties zijn de reacties onderstaand samengevat en beantwoord.

Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Overlegreactie Waterschap Roer en Overmaas, Sittard

1. Op de verbeelding is de overkluisde Caumerbeek weergegeven met een dubbelbestemming Waterstaat. Deze bestemming is echter niet opgenomen in de planregels. Verzocht wordt de overkluisde Caumerbeek middels passende planregels te beschermen.

2. In de waterparagraaf is het waterbeleid van gemeente en andere overheden duidelijk beschreven. De consequenties voor het plangebied blijven echter wat onderbelicht. Geadviseerd wordt paragraaf 4.3.3 nader uit te werken en daarbij de nabijgelegen beekdalen te beschrijven en kort aandacht te besteden aan zaken als afkoppelen en duurzaam hemelwaterbeheer.

3. Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor, conform de Waterverordening Limburg van de Provincie Limburg, een lagere norm dan 1:100 is vastgesteld voor de bescherming tegen overstroming vanuit het regionale oppervlaktewatersysteem. De norm in het plangebied is 1:25; er bestaat risico op overstroming vanuit de Caumerbeek. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden bij het bepalen van het bouwpeil bij eventuele nieuw-/herbouw, of de bebouwing en inrichting waterbestendig uit te voeren.

Reactie gemeente

1. De dubbelbestemming "Waterstaat" wordt aan de planregels toegevoegd.

2. Naar aanleiding van dit advies van het waterschap hebben wij paragraaf 4.3.3 van de toelichting als volgt aangevuld.

Het bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Dat betekent dat de functies behouden blijven en er geen veranderingen optreden in de huidige functies en het gebiedsgebruik. Het hele plangebied is van oudsher gemengd gerioleerd, alleen de John F Kennedylaan is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd.

In het kader van anders omgaan met regenwater zijn bij een aantal rioolrenovaties delen van het gemengde stelsel vervangen en omgebouwd naar een gescheiden stelsel al dan niet met infiltratievoorzieningen ter plaatse.

De Coriovallumstraat is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd en voert het regenwater af via de Valkenburgerweg naar een regenwaterbuffer met een first-flush doorlaat.

De jaargetijdenbuurt is gescheiden uitgevoerd en loost via een bodempassage op de Caumerbeek.

Voor de Welterlaan is op de lange termijn voorzien dat hier een regenwaterriool wordt bijgelegd op een geschikt moment in de toekomst. Een aantal aanvoerende straten is al

voorzien van een gescheiden stelsel, waaronder: de Hamerstraat, de Laan van Hövel tot Westerflie e.o. via de Benzenraderweg, en de Ruys de Beerenbroucklaan.

In het kader van de rioolrenovatie Vlotstraat en een stukje Bekkerweg wordt ook waterscheiding toegepast.

Een deel van de Bekkerweg/Bekkerveld is gescheiden uitgevoerd en loost in een infiltratievoorziening met overloop in het Bekkerveld. Op korte termijn de St. Annalaan daaraan toegevoegd.

Een bouwplan tussen de Burgemeester van Rooystraat en de Van Sonsbeeckstraat is voorzien van een eigen infiltratievoorziening met grindpalen.

Naast de Eisenhowerstraat is een infiltrerende regenwaterbuffer aangelegd waarin het wegwater in verzameld wordt.

Langs de John F Kennedylaan is een serie infiltrerende regenwaterbuffers aanwezig waarin het regenwater van de Zandweg opgevangen wordt.

Bij de Molenaarshof is een regenwaterriool aangelegd met infiltrerende putten.

In de gescheiden delen zijn meestal de weg en openbare ruimte en een klein deel van daken voor zover de regenpijpen aan de voorzijde op de erfgrens liggen van het gemengde riool ontkoppeld. Bij vernieuwbouw wordt volledige waterscheiding op de percelen nagestreefd.

In het nieuwe gemeentelijke rioleringsplan (GRP) wordt uitgegaan van het standstill principe met betrekking tot het aankoppelen van hemelwater op het gemengd riool.

Tijdens rioolrenovaties wordt ook een scheiding van waterstromen toegepast voor zover dit technisch zinvol/uitvoerbaar en financieel haalbaar is.

3. De nu in het bestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van bouwpeilen bevat, voor zover aan de orde, voldoende mogelijkheden om te anticiperen op de door het waterschap omschreven situatie.

Bijlage 4 Zienswijzennota bestemmingsplan "Heerlen Zuid"

Bijlage 1 Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen Zuid

(behorende bij besluit BR-15000191)

Het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft met ingang van 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn 10 zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Zienswijzen

Reclamant 1, per brief van 25 januari 2015

De reden voor het indienen van een zienswijze is tweërlei. Enerzijds is het reclamant onvoldoende duidelijk op welke wijze aan een deel van zijn inspraakreactie van 16 juli 2014 tegemoet gekomen is. Anderzijds wordt in ieder geval aan één onderdeel van de inspraakreactie niet tegemoet gekomen.

1. Reclamant herhaalt zijn verzoek om het pand aan de Akerstraat 112, waarvan het hoofdgebouw ingericht is als woonhuis en de aanbouw als kantoor en praktijkruimte, te voorzien van een passende bestemming. Verwezen wordt naar artikel 16.4.1 dat een regeling voor aan huis gebonden beroepen bevat en op basis waarvan 30% tot een maximum van 80 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, mag worden aangewend ten dienste van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Reclamant geeft aan dat de oppervlakte van het deel van het pand dat nu ten behoeve van kantoor en praktijkruimte is ingericht, meer dan 80 m² bedraagt en waarschijnlijk ook meer is dan 30% van het totale vloeroppervlak.

Reclamant verzoekt de regeling zodanig aan te passen dat duidelijk blijkt dat de huidige functie mag worden voortgezet ook al worden de maxima opgenomen in artikel 16.4.1 overschreden.

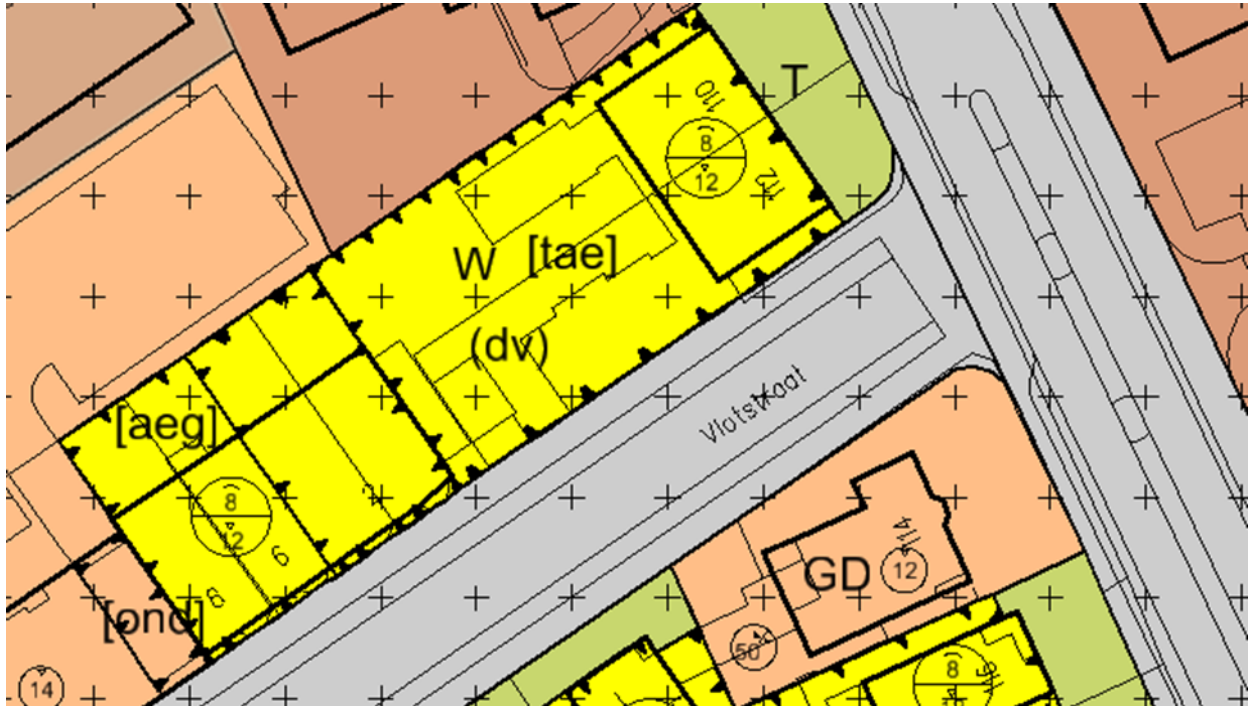
2. Reclamant verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarbij het deel van het pand (gelegen aan de Vlotstraat) dat als praktijkruimte is ingericht, op verzoek van de eigenaar gewijzigd kan worden in zelfstandige woonruimte. Hierdoor zouden twee zelfstandige woonhuizen ontstaan.

3. Reclamant verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarbij de reeds meermaals aangehaalde praktijkruimte op verzoek van de eigenaar kan worden gewijzigd in zelfstandige kantoorruimte ten behoeve van dienstverlening, waarop dan de regels van de bestemming dienstverlening van toepassing zouden zijn. Hierdoor zou een zelfstandig woonhuis en een zelfstandig pand ten behoeve van dienstverlening ontstaan.

4. Reclamant vraagt om de functieaanduiding "dienstverlening" te wijzigen in "dienstverlening 1", omdat het deel van het gebouw dat de huidige praktijkruimte bevat uit twee lagen bestaat.

Reactie gemeente

1. Kennelijk verwacht reclamant de regeling voor aan huis gebonden beroepen met het maatwerk dat onder andere voor de panden Akerstraat 110 en 112 geleverd is. Door het opnemen van de aanduiding "dv" op de verbeelding (zie de uitsnede hierna) is het mogelijk, met inachtneming van de bebouwingsregeling zoals deze voor de bedoelde percelen geldt, de begane grond van de opstallen volledig te gebruiken ten behoeve van dienstverlening. Dit is ook eenduidig op te maken uit het bepaalde in artikel 16.1.1 onder e.



Aangezien hiermee vast staat dat de regeling passend en duidelijk is, bestaat er geen noodzaak om het verzoek van reclamant in te willigen.

2. Zoals ook reeds in het kader van de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant door ons is aangegeven, kan geen medewerking worden verleend aan dit verzoek. Het Structuurvisiebesluit Wonen en de regionale afspraken over de woningmarkt staan hieraan in de weg. Reclamant draagt voor het overige ook geen argumenten aan die ons zouden noodzaken van deze beleidslijn af te wijken.

3. Zoals ook reeds in het kader van de inspraakreactie van reclamant door ons is aangegeven, bestaat er geen noodzaak tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid aangezien de mogelijkheid tot zelfstandige kantoorruimte al geboden wordt op basis van de differentiatie "dv".

4. Voor zover wij hebben kunnen nagaan, betreft het een aanbouw in een laag met kap. De eventuele ruimte onder de kap wordt niet als een volwaardige bouwlaag gezien. Aan het opnemen van de aanduiding "dv1" wordt dan ook geen medewerking verleend.

Resumé

Zienswijzen ongegrond.

Reclamant 2

Reclamant oefent, op freelance-basis, op het gebied van consultancy "De Zaak Hermans BV" uit. In concreto vinden de werkzaamheden plaats in een kantoorkamer, voornamelijk met een laptop. Reclamant verzoekt om de bestemming van het pand te wijzigen van "Wonen" in "Gemengd".

Daarbij wordt verwezen naar het naburige pand Akerstraat 65b waarin een coachpraktijk/omgangshuis gevestigd is en naar de bij de bouw van het pand beoogde bestemming zijnde het onderkomen voor een apotheker.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande legale situatie. In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Lindeveld – Op de Nobel" is het pand gelegen binnen de bestemmingen "W(a) aaneengesloten wonen".

Een ontheffing/vrijstelling ten behoeve van dienstverlening hebben wij niet aangetroffen. Aan het verzoek om de bestemming te verruimen van Wonen naar Gemengd, wordt gelet op het ontbreken van een bestaande planologische-juridische basis geen medewerking verleend.

De uitoefening van de zaak van reclamant lijkt te passen binnen de regeling voor aan huis gebonden beroepen en kan derhalve op basis van het vast te stellen bestemmingsplan worden voortgezet.

1.3 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

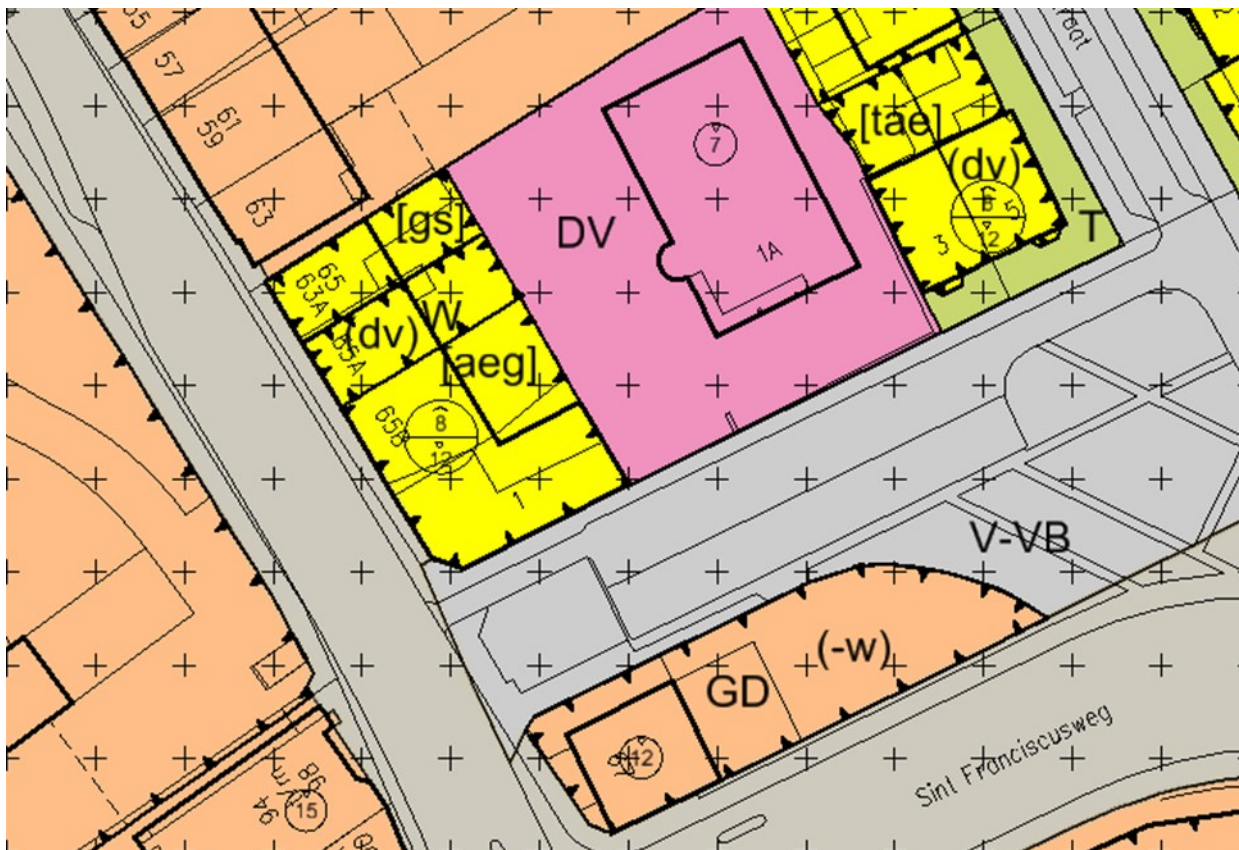
16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van overkappingen, tot een maximum van 80 m² als zodanig worden gebruikt;
- c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

Wel hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze geconstateerd dat er abusievelijk geen bouwblok voor het pand Oliemolenstraat 1 is opgenomen. Deze omissie zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan als volgt worden hersteld.



Resumé

Zienswijzen ongegrond.

Ambtshalve wijziging: opnemen bouwblok.

Reclamant 3

Reclamant geeft aan op het adres Nieuwhuisstraat 3 de winkel Rozengeur en Maneschijn te exploiteren. Reclamant verzoekt om de in het ontwerp bestemmingsplan geschrapte, maar in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestane, functie detailhandel terug te brengen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant aangegeven dat in het pand Nieuwhuisstraat 3 een winkel gevestigd is. Aangezien daarmee in het onderhavige geval geen sprake meer is van een onbenutte retailfunctie in de zin van het Structuurvisiebesluit retail, zal de detailhandelsfunctie in het vast te stellen bestemmingsplan worden teruggebracht.



Resumé

Zienswijze gegrond.

Reclamant 4

1. Reclamant begint zijn zienswijze met een aantal algemene opmerkingen. Het valt reclamant op dat er een verregaande standaardisering van de bestemmingscategorieën is doorgevoerd. Door die standaardisering mist men wel de kans om, daar waar nodig, maatwerk toe te passen. Dit zou echter kunnen worden gecompenseerd door het opnemen van de nodige uitzonderings- en ontheffingsbepalingen.

Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met onbenutte woningbouwtitels conform het bepaalde in het "Parkstad Structuurvisiebesluit Wonen en Retail". Reclamant geeft aan van mening te zijn dat volgens hem bij een dergelijk beleid het risico bestaat dat men zijn doel voorbij schiet en met het slechte ook het goede weg doet.

Ook de keuze voor de beschrijving "beheerplan", waarbij de nadruk ligt op het vastleggen van de bestaande situatie kan de goedkeuring van reclamant niet wegdragen. Reclamant verwacht dat deze werkwijze de leegstand en de verloedering juist in de hand werkt en illustreert dit aan de hand van een aantal voorbeelden, waaronder de Bazaar aan de Klompstraat.

Gelet op het vorenstaande pleit reclamant voor een veel flexibeler aanpak, bijvoorbeeld door het samenvoegen van de toegelaten activiteiten in paragraaf 16.1.1. Waarbij hij ook aangeeft dat het implementeren van het structuurvisiebesluit voor vele locaties en gebouwen geen voorwaardenscheppend beleid is en geen goede kansen voor de toekomst biedt en dat dit zeker geldt voor Hoeve de Onderste Caumer.

2. Reclamant gaat hier in op de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor het pand Johannes XXIII Singel 46. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Dit is niet meer, zoals vroeger middels het bekende "monumentenvignetje", zichtbaar in het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant pleit voor het duidelijk herkenbaar maken van monumentale gebouwen in het bestemmingsplan en het herkenbaar maken van waardevolle gebieden, zoals Beersdal.

3. Reclamant geeft aan dat de "Hoeve Onderste Caumer" meer dan 300 jaar oud is en een van de weinige rijksmonumenten binnen het plangebied is. Het is een beeldbepalend object aan de rand van het Caumerpark. De hoeve maakt onderdeel uit van een, buiten het plangebied gelegen, keten van oude gebouwen, met name hoeves en watermolens langs het dal van de Caumerbeek. Monumenten blijven zelden behouden ten behoeve van het oorspronkelijke doel waar ze ooit voor zijn gebouwd. Herbesteding is een garantie voor het overleven van een monumentaal gebouw door de eeuwen heen. Reclamant noemt ter illustratie onder andere de volgende voorbeelden:

- de Oliemolen is in gebruik als molen, woonhuis, bed & breakfast, winkel, theetuin;
- hoeve Molenberg, verbouwd tot 16 appartementen;
- de Caumermolen is in gebruik als woning, bed & breakfast, tentoonstellingslocatie.

Reclamant geeft aan dat al die herbestemmingen via een bestemmingswijziging, dus met instemming van het gemeentebestuur, mogelijk zijn gemaakt

Door het toelaten van deze herbestemmingen is het behoud en het onderhoud van die historische gebouwen gewaarborgd. Deze nieuwe functies worden in de regel op particulier initiatief gerealiseerd.

Reclamant heeft er destijds door het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Caumerveld – De Erk" voor gezorgd dat de hoeve de bestemming "woningen aaneengesloten" met een maximum van 3 woningen kreeg.

De perceelsoppervlakte bedraagt 1040 m² en parkeren is op eigen terrein gerealiseerd. De inhoud van de hoeve is circa 2000 m³ en bevat op dit moment één woning met een inhoud van 835 m³, verder zijn er twee met elkaar in verbinding staande schuurvleugels van respectievelijk 822 m³ en 343 m³ groot. Reclamant is derhalve van mening dat de vigerende bestemming goed is afgestemd op de aanwezige gebouwinhoud en biedt voldoende toekomstperspectief. Via een vrijstelling is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mogelijk.

Gelet op het vorenstaande is reclamant van mening dat de bestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt voor een goed gebruik in de woonwijk en een toekomstperspectief voor gedegen onderhoud. Het onderhoudsaspect dient niet onderschat te worden. De kosten belopen jaarlijks en indien uitgevoerd door derden een bedrag van circa € 10.000.

Vervolgens concludeert reclamant dat op basis van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Heerlen Zuid" met de hoeve **niets** meer mogelijk is.

Binnen de op het perceel gelegde bestemming "Wonen" is het bouwvlak exact rond de contouren van de bestaande bebouwing afgezet en er mag één woning binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Op het eerste gezicht zijn de mogelijkheden om aan- en bijgebouwen te realiseren aanzienlijk uitgebreid, maar door het in artikel 16.2.1 opgenomen bebouwingsoppervlak en het bepaalde in de Monumentenwet is de mogelijkheid tot uitbreiding feitelijk tot nul gereduceerd. Ook mag er nog maar één woning worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat de huidige woning een bruto woonoppervlak heeft van 332 m² en dat deze volgens het ontwerpbestemmingsplan nog mag worden uitgebreid met 408 m² tot een woning van in totaliteit circa 740 m². Het moge duidelijk zijn dat woningen van dit kaliber én dun gezaaid zijn in Heerlen én dat er in de markt maar weinig vraag naar is. Ook de mogelijkheid voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 80 m² biedt geen soelaas.

Reclamant concludeert dat de hoeve in een soort ijskast terecht dreigt te komen, bevroren in zijn huidige gebruik en is van mening dat hier sprake is van ongelijke behandeling ten opzichte van de hiervoor genoemde andere monumentale panden in de directe nabijheid gelegen. Ook worden geen kansen geschapen voor de toekomstige instandhouding van de monumentale hoeve.

Reclamant heeft ter illustratie het boekwerk "De restauratie van hoeve de Onderste Caumer" aan deze zienswijze toegevoegd. Het boekwerk vertelt over de inspanning, kosten en bureaucratische gevechten die de familie Laurs -van Grinsven de afgelopen 42 jaar heeft geleverd om de hoeve van welhaast ruïneuze toestand naar volledig geraustaureerde toestand heeft weten te brengen. In het voorwoord wordt onder andere vermeld dat het moment nadert dat de hoeve aan een nieuwe eigenaar zal worden overgedragen, een "nieuwe hoeder" van het monument. Reclamant spreekt de verwachting uit dat dit zeer moeilijk zal worden met dit "bevroren" gebouw.

4. Reclamant brengt onder de aandacht dat er momenteel twee rechtszaken tegen de gemeente aanhangig zijn. Een van deze procedures ziet op een vergunning van rechtswege ten behoeve van de legalisatie van een afdak en het plaatsen van een raamvleugel in een bestaand kozijn. Reclamant sluit niet uit dat de gemeente, ter zake van de van rechtswege verleende vergunning, in het ongelijk wordt gesteld en de verleende vergunning zou moeten worden ingetrokken. Vervolgens zou een nieuwe vergunningprocedure moeten worden doorlopen waarop het voorliggende ontwerp gelet op het uitsluiten van bouwsels van negatieve invloed zou kunnen zijn.

5. Naar aanleiding van de in het vorenstaande opgesomde argumenten verzoekt reclamant om Hoeve de Onderste Caumer wat ruimere gebruiksmogelijkheden te bieden in het ontwerpbestemmingsplan "Heerlen Zuid, zodat er een beter toekomstperspectief ontstaat. In december 2013 heeft reclamant al eens aangegeven te overwegen een zogenoemde rugzakwoning te willen realiseren in een aan de bestaande woonvleugel grenzend schuurgedeelte van de hoeve, genoopt door de verslechterende gezondheid van reclamants echtgenote. Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een tweede woning echter niet meer toegestaan. Het realiseren van een onzelfstandige wooneenheid als uitbreiding van de bestaande woning is volgens reclamant wel mogelijk, maar daar zijn weer allerlei praktische problemen aan verbonden, waaronder: postbezorging, nutsvoorzieningen, verzekeringen, hypotheek, AOW, etcetera.

Als compromis stelt reclamant voor om:

- a. het aantal wooneenheden – binnen de bestaande bouwstructuur en binnen het bestaande bouwvlak – ten opzichte van het bestemmingsplan "Caumerveld – De Erk" te beperken tot twee. Daarbij wordt de scheiding als aangegeven op de aangeleverde schets gelegd. De brutoinhoud van beide woningen zou dan maximaal circa 1180 m³ kunnen bedragen;
- b. het bebouwingspercentage van de binnenhof te verhogen van 0 naar 16%, zijnde circa 20 m². Reclamant is van mening dat de woningen die dan ontstaan qua formaat en uitstraling uitstekend passen in het huidige straatbeeld;
- c. het maximaal bebouwbare oppervlak te vergroten van 378 m², zijnde het huidige bebouwd oppervlak inclusief afdakje) naar 450 m², om zodoende met inachtneming van de grenzen die het ontwerpbestemmingsplan stelt aan en/of bijbouwen mogelijk te maken;
- d. het huidige hoofdbouwvlak te handhaven om de oude hoofdstructuur te beschermen;
- e. het maximale vloeroppervlak voor het uitoefenen van een aan huis gebonden of consumentverzorgend beroep, te vergroten van 80 naar 100 m².



VOORGESTELDE SCHEIDINGSLIJN
VOOR 2 WONINGEN IN BOUWVLAK

Volgens Reclamant is het in dit voorstel opgenomen maatwerk geheel in lijn met de in het verleden veelal toegepaste bestemmingsplan- en vrijstellingsprocedures in het kader van de verbouwing en

herbestemming van monumenten. Daarbij zijn meermaals zeer hoge bebouwingspercentages toegestaan.

Reactie gemeente

1. De door reclamant aangehaalde standaardisering van de gebruikte bestemmingscategorieën wordt grotendeels voorgeschreven door de op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening gebaseerde Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (hierna SVBP2012). De SVBP 2012 geeft onder andere normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan, waaronder bijvoorbeeld ook de verschillende hoofdgroepen (categorieën) van bestemmingen. De mogelijkheid om maatwerk te leveren, bestaat echter nog steeds en wordt daar waar nodig ook toegepast. Daarnaast worden standaard diverse afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen, bijvoorbeeld voor de uitoefening van een consumentverzorgend beroep.

Kortom met de keuze voor een zogenoemd "beheerplan" wordt niet bedoeld dat niets kan of mag of dat er geen flexibiliteit is ingebouwd. Het verwoordt echter wel een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van onze actualiserende bestemmingsplan, namelijk dat de vigerende rechten worden overgenomen, tenzij er beleidsmatige of andere belemmeringen zijn.

In het onderhavige geval bestaat een dergelijke beleidsmatige belemmering in de vorm van het op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in een fase van realisatie verkeren - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

Reclamant verzoekt nu, verwijzend naar een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk structurele leegstand en verpaupering, om een aanzienlijke verruiming van toegestane functies. Een dergelijke bestemmingsverruiming gaat de scope van dit bestemmingsplan als beheerplan te buiten.

Op de consequenties van het woningbouwbeleid voor de locatie van reclamant zullen wij in onze reactie op punt 5 verder ingaan.

2. De hiervoor reeds aangehaalde SVBP2012 geeft in hoofdstuk 5 regels voor het hanteren van aanduidingen. Het door reclamant aangehaalde "monumentenvignet" staat niet in de lijst met voorgeschreven aanduidingen. Daarnaast kan de indruk ontstaan dat enkel raadpleging van het bestemmingsplan uitkomst biedt bij het antwoord op de vraag wat de "monumentenstatus" van een pand is. Derhalve is ervoor gekozen geen bijzondere aanduiding voor de binnen het plangebied gelegen aangewezen monumenten op te nemen.

De binnen het plangebied gelegen panden met de status van rijksmonument zijn wel allemaal voorzien van een beschermende bebouwingsregeling. Daarbij zij opgemerkt en wordt ook door reclamant zelf aangegeven dat naast het bestemmingsplan vooral de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Heerlen - strenge - aanvullende beschermende eisen stellen.

3. De redenen om te komen tot de regeling zoals reclamant deze adequaat beschrijft zijn reeds onder punt 1 uiteengezet.

Wel hebben wij naar aanleiding van de ingekomen zienswijze geconstateerd dat wij abusievelijk achterwege hebben gelaten de aanduiding "dv" (dienstverlening) uit het vigerende bestemmingsplan "Caumerveld De Erk" over te nemen. Door deze omissie te herstellen en alsnog de aanduiding "dv" op te nemen, wordt ons inziens voor een aanzienlijk deel tegemoet gekomen aan het verzoek om verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

Daar staat wel tegenover dat wij ter bescherming van het karakter van het monument voor het carré de bouwaanduiding 0% op zullen nemen. Op de aantallen woningen zal hierna in onze reactie op punt 5 uitgebreid worden ingegaan.

4. De door reclamant aangehaalde procedures zijn bij ons bekend. Vooralsnog zien wij geen aanleiding de regeling zoals deze in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen aan te passen.

5. Net als reclamant zijn wij van mening dat wij randvoorwaarden moeten creëren op basis waarvan het mogelijk is om beeldbepalende objecten, zoals "Hoeve Onderste Caumer", voor toekomstige generaties te kunnen behouden.

Hierbij dient wel direct op te worden gemerkt, dat een nagenoeg onbeperkte verruiming van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ons inziens, los van de juridisch-planologische haken en ogen die hieraan verbonden zijn, beleidsmatig ongewenst is. Bij het opstellen van een regeling dient altijd sprake te zijn van "een goede ruimtelijke ordening" en die is volgens ons bij een dergelijk ruime regeling niet meer gegeven.

Reclamant stelt voor om de hoeve te splitsen in twee afzonderlijke woningen en de resterende onbenutte (derde) bouwtitel te schrappen.

Hoewel dit, aangezien slechts een van de twee onbenutte bouwtitels wordt geschrapd, deels op gespannen voet staat met het reeds meerdere malen aangehaalde Structuurvisiebesluit wonen zijn wij met reclamant van mening dat dit ten goede komt aan de kansen voor het behoud van het monument voor de toekomst. Het huidige pand kan dan op de door reclamant voorgestelde scheidslijn of op een andere plek worden gesplitst en de kosten voor de instandhouding kunnen dan over meer partijen worden verdeeld.

Deze splitsing heeft ons inziens slechts een geringe impact op de omgeving en doet een goede ruimtelijke ordening geen geweld aan. Daarnaast biedt het plan na het herstel van de functie "dv" legio mogelijkheden om het wonen te combineren met een commerciële of maatschappelijke, beroepsmatige activiteit.

De algemene uitbreidingen van de bebouwingsmogelijkheden zoals reclamant voorstelt, worden niet direct in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. De redenen hiervoor zijn tweërlei:

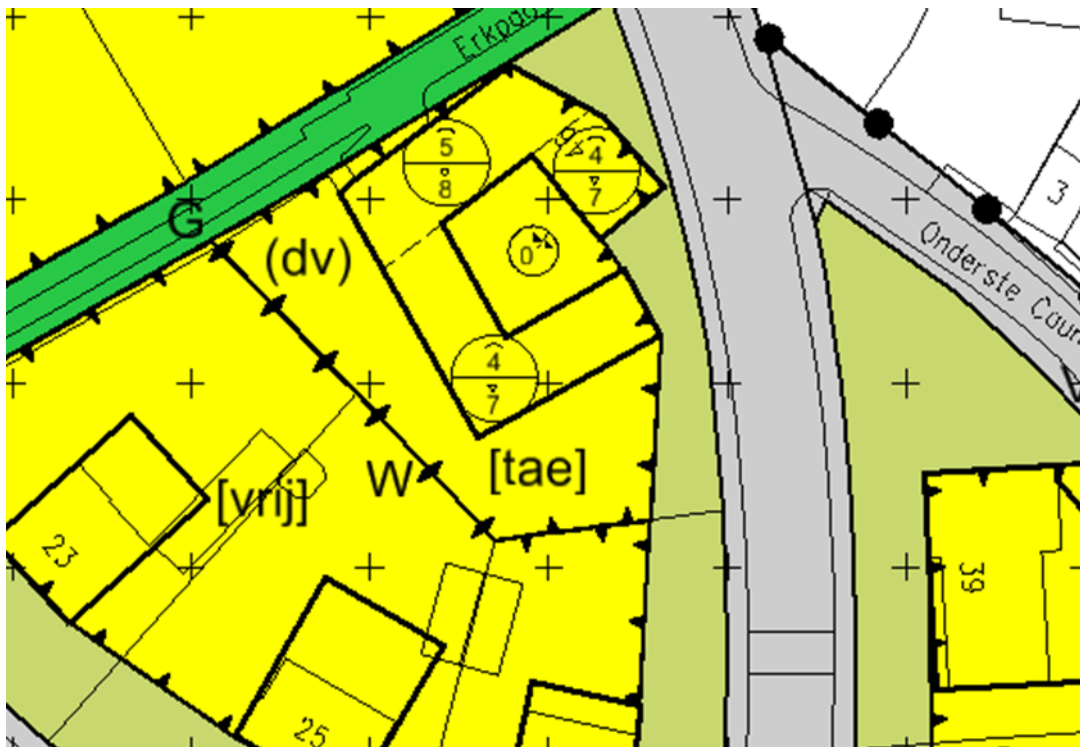
- er is reeds een aanzienlijke bouwmassa voorhanden;
- de omstandigheid dat een uitgewerkt plan ontbreekt, waardoor niet uitgesloten kan worden dat een toekomstige uitbreiding, die dan in overeenstemming met het bestemmingsplan zou zijn, negatieve effecten op de monumentale onderdelen van de hoeve zal hebben.

Wij raden reclamant of diens rechtsopvolger aan te zijner tijd, indien toch nog behoefte mocht bestaan aan uitbreiding, een uitgewerkt uitbreidingsplan te overleggen.

Voor de goede orde zij daarbij opgemerkt dat wij een drietal ambtshalve wijzigingen hebben doorgevoerd, aangezien deze in eerste instantie niet goed uit het vigerende bestemmingsplan waren overgenomen:

- het bebouwingspercentage van 0% voor de binnenplaats;
- de maximale goothoogte;
- de aanduiding dienstverlening (dv).

Gelet op het vorenstaande zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende passende regeling worden opgenomen.



Resumé

Zienswijzen: deels gegrond.

Ambtshalve wijzigingen: opnemen goothoogtes, opnemen aanduiding dv, opnemen bebouwingspercentage van 0% voor de binnenplaats.

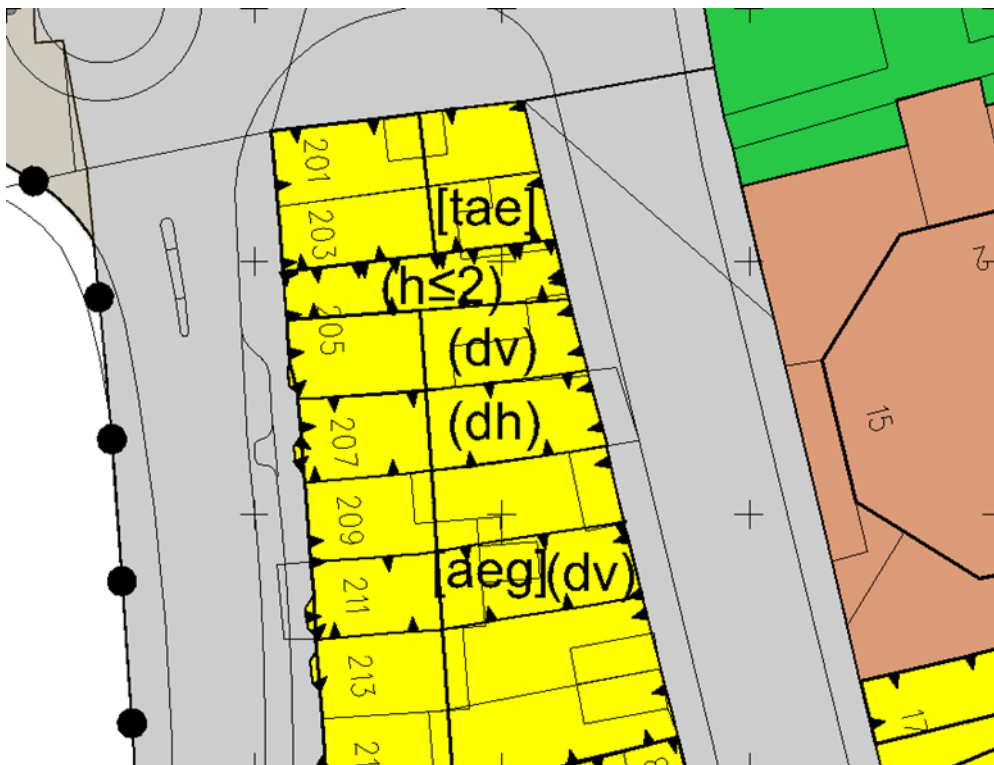
Reclamant 5 Van Pelt Architecten

Reclamant geeft aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan gemaakte keuze om de detailhandelsfunctie voor het pand Benzenraderweg 207/207A te schrappen niet aansluit bij het huidige en het toekomstige gebruik van het pand. Het huidige gebruik is dienstverlening in de vorm van de SNS Regiobank. Per 1 april 2015 wordt een winkel in kipproducten in het pand gevestigd. Een huurovereenkomst is inmiddels (26 maart 2015) gesloten.

Het schrappen van de gebruiksmogelijkheid detailhandel leidt ertoe dat het gebruik van het pand ernstig wordt beperkt en reclamant in gebreke komt vanwege een inmiddels overeengekomen exploitatie van het pand voor detailhandel.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant aangegeven dat het pand Benzenraderweg 207/207A met ingang van 1 april 2015 verhuurd wordt ten behoeve van de exploitatie van een winkel. Aangezien daarmee in het onderhavige geval geen sprake meer is van een onbenutte retailfunctie in de zin van het Structuurvisiebesluit retail, zal de detailhandelsfunctie in het vast te stellen bestemmingsplan als volgt worden teruggebracht.



Resumé

Zienswijze gegrond.

Reclamant 6

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan Caumerveld De Erk voor het perceel op de hoek Kaldebornweg – Onderste Caumer de bestemming vrijstaande woning met bouwblok is opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan Heerlen Zuid is een woonbestemming zonder bouwblok opgenomen. Artikel 16.2.2 bepaalt dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Volgens reclamant leidt het ontbreken van het bouwvlak tot een gebrek in het bestemmingsplan. Er dient volgens hem alsnog een bouwvlak opgenomen, zodat bepaalt kan worden waar de toekomstige woning kan worden gerealiseerd. Een en ander zal tijdens de hoorzitting nader mondeling worden toegelicht.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat reclamant ernstige bezwaren heeft tegen de in het ontwerp voor diens perceel opgenomen regeling. De stelling dat er een gebrek kleeft aan het bestemmingsplan is echter niet juist. De keuze om geen bouwblok op te nemen voor het perceel van reclamant is een bewuste keuze en ingegeven door het reeds meermaals aangehaalde Structuurvisiebesluit Wonen.

Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, heeft de Parkstadraad het Structuurvisiebesluit Wonen genomen. Daarbij is duidelijk gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in een fase van realisatie verkeren - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen, tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan hebben wij onderzocht of er voor de locatie van reclamant reeds een bouwvergunning voorligt of dat deze is aangevraagd. Dat bleek niet het geval. Ook staat de locatie niet op de woningbouwprogrammering. Dit samenstel van feiten en omstandigheden heeft ertoe geleid dat wij in lijn met de regionale afspraken over zijn gegaan tot het schrappen van het bouwvlak.

Naar aanleiding van de hoorzitting.

Ten aanzien van het pas laat op de hoogte geraken door reclamant van dit nieuwe bestemmingsplan. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is aan alle vereisten van kennisgeving voldaan. Daarnaast is bij aanvang van de procedure een tweetal inloopavonden gevonden. Belanghebbenden die buiten Heerlen wonen kunnen zich abonneren op onze emailservice.

Ten aanzien van het toevoegen van één woning/éénpitterregeling.

In de Woonstrategie Parkstad (Parkstadraad, dec. 2012) gaat het al sterk over verdunnen en prioriteren. Bij de gebiedsprofielen wordt Caumerveld getypeerd als een gewild woonmilieu waar op termijn verdunning niet is uitgesloten. In de geactualiseerde envelop (mei 2015) is voor het stadsdeel Heerlen Stad een negatieve transformatieopgave (lees sloop) aangegeven van 500 woningen. In de Regionale Woningmarktprogrammering (Parkstadraad, dec. 2013) is over eenpitters het volgende bepaald:

Voor alle bestaande particuliere initiatieven -niet opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering-, die nog steeds bouwmogelijkheden hebben op basis van bestaande planologisch-juridische instrumenten, wordt het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail toegepast. Dit betekent een uitstervingsbeleid voor bouwmogelijkheden voor éénpitters.

Resumé

Zienswijze ongegrond.

Reclamant 7 Planopunt Ruimtelijk Advies, namens AZL NV

1. Reclamant ziet graag een betere aansluiting van verbeelding en regels enerzijds en toelichting anderzijds. Ondanks het feit dat het college tegemoet komt aan datgene wat door AZL NV onder punt 3 van haar inspraakreactie aanreikt, kunnen de volgende passages uit paragraaf 3.2 van de toelichting anders doen vermoeden:

- (Potentiële) ontwikkelingen

Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

- Nobelstraat

Na de sloop van het Pancratiushuis en de naastgelegen Melkcentrale is door AZL een park aangelegd. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse bebouwing mogelijk was (de voornoemde Melkcentrale) zijn er stedenbouwkundige motieven om dit terrein in de toekomst onbebouwd te laten en te bestemmen. Om die reden is de functieaanduiding 'groen' aan de bestemming dienstverlening toegevoegd.

De bovenstaande passages uit het voorontwerp zijn nog steeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding en in de regels een bouwvlak is opgenomen binnen de bestemming "Dienstverlening" ontdoet de beschrijving in de toelichting van enige betekenis. Dit kan wel tot onduidelijkheid en daarmee tot rechtsonzekerheid leiden. Om eenduidigheid te bewerkstelligen en onduidelijkheid te voorkomen verwacht reclamant aanpassing dan wel verwijdering van de aangehaalde passages in paragraaf 3.2 van de toelichting.

2. Reclamant geeft aan dat het wenselijk is de functieaanduiding "Groen" op de verbeelding op het perceel kadastraal bekend Heerlen Sectie E nr. 6216 te verwijderen en dat paragraaf 3.2 van de toelichting dienovereenkomstig wordt aangepast. Deze functieaanduiding is, zeker in combinatie met de huidige redactie van paragraaf 3.2 van de toelichting, overbodig, verwarrend en in strijd met de rechtszekerheid.

Onder de beoogde bestemming 'Dienstverlening' zijn groenvoorzieningen reeds mogelijk (artikel 5.1.2. onder d). De aanduiding "Groen" op de verbeelding is wat dat betreft geen aanvulling. In

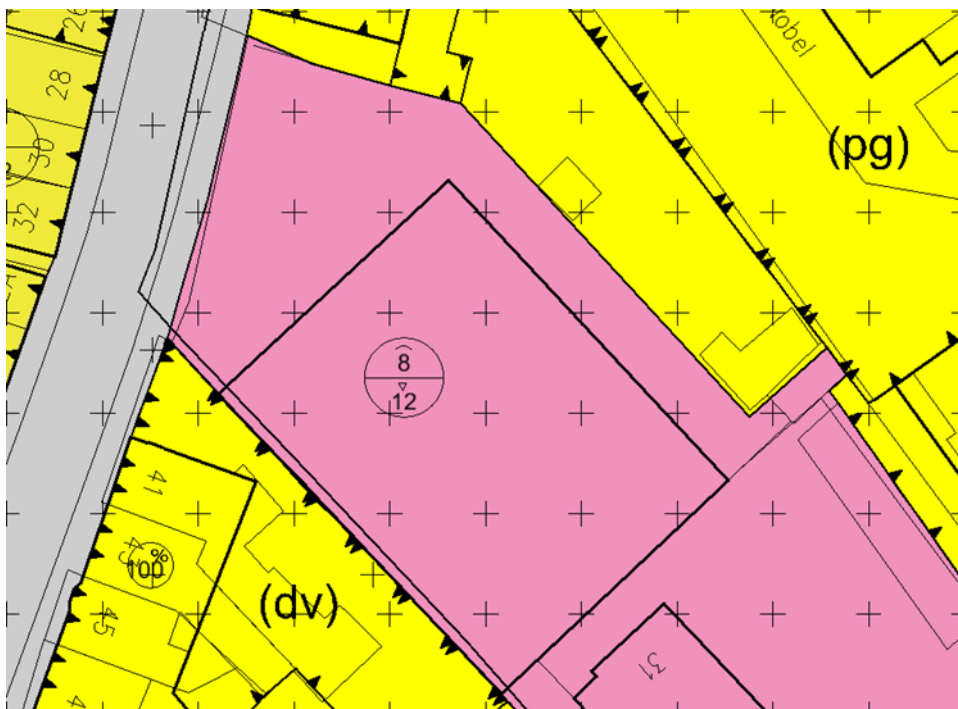
combinatie met de huidige, ongewijzigde redactie van de toelichting op dat punt wordt deze regeling door reclamant als onterechte beperking ervaren.

Reactie gemeente

Reclamant geeft onder de punten 1 en 2 terecht aan dat de noodzakelijke aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreactie, voor zover gegrond, niet consequent in de verschillende plandocumenten zijn doorgevoerd.

Bij de vaststelling zal dit worden hersteld door het volledig schrappen van de passage over de Nobelstraat en het verwijderen van de aanduiding "g" van de verbeelding ter plaatse van het perceel van reclamant.

De verbeelding zal er na vaststelling als volgt uitzien.



Resumé

Zienswijzen gegrond.

Reclamant 8

1. Reclamante geeft aan van mening te zijn dat het door de behandelend ambtenaar opgestelde inspraakverslag voor wat betreft de reactie van de verenigde burens onjuist is en wenst dit tijdens de hoorzitting aan te tonen.

Tevens verzoekt reclamante het verslag voor wat betreft voornoemde inspraakreactie te annuleren, mede vanwege de nog aan te tonen onjuistheid en onvolledigheid. Gelet hierop wordt verzocht voornamelijk de bezwaren uit de inspraakreactie zowel als uit de zienswijze van de verenigde burens,

zowel bij het voorontwerp als bij het ontwerp, in deze zienswijze als herhaald en ingelast te beschouwen, een en ander zal tijdens de hoorzitting nader worden toegelicht.

2. Aangezien de hoorzitting omstreeks medio mei zal plaatsvinden, en omstreeks diezelfde tijd de "Structuurvisie Heerlen" gereed zal zijn, verzoekt reclamante om deze visie, die de toekomstige richting van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Heerlen zal bepalen, deze visie richtinggevend kader voor het bestemmingsplan Heerlen Zuid te laten zijn. Het zou namelijk onvergeeflijk zijn wanneer de gemeente wederom niet doet wat ze zegt.

Reactie gemeente

1. Met inachtneming van hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, blijven wij bij het standpunt dat wij ons niet in het verwijt herkennen. Wij zijn van mening dat de zakelijke inhoud van de inspraakreacties op een juiste wijze is weergegeven. Voor de beantwoording van de zienswijze van de door reclamante ingevoegde en herhaalde inspraakreactie volstaan wij dan ook met een verwijzing naar het eerder opgestelde inspraakverslag en de beantwoording namens het college.

Het relevante deel van het inspraakverslag is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Voor zover reclamante met "onvolledig" doelt op het ontbreken van het POL 2014 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, dan is deze constatering terecht en zal deze omissie bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld.

2. Het spreekt voor zich dat in de bestemmingsplantoelichting aandacht zal worden besteed aan de ontwerp Structuurvisie Heerlen 2035. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen echter gelet op het beheer karakter van het plan niet meegenomen.

Als een functie niet past binnen de bestemming, maar wel wenselijk en kansrijk wordt geacht zal, gelet op het voornoemde beheer karakter van dit bestemmingsplan, een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.

Resumé

Zienswijzen voor wat betreft het ontbreken van het POL 2014 gegrond, voor het overige ongegrond.

Reclamant 9

1. Reclamante sluit zich aan bij de reactie van de verenigde burens Benzenraderweg/Ovidiusstraat, in die zin dat zij verzoekt de door hen verstrekte standpunten als herhaald en ingelast te beschouwen een en ander zal op de hoorzitting worden toegelicht.

2. Reclamante wijst erop dat in het plangebied wel degelijk zwaardere beschermde soorten voorkomen, zoals eekhoorn en steedmarter en diverse zwaardere beschermde vogels. Ter illustratie verwijst reclamante hierbij naar het plan "Parkeerplaats Oude Lindestraat". Volgens reclamante is het daarom uit oogpunt van zorgvuldigheid, alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, noodzakelijk onderzoek te laten verrichten door een ecologisch adviesbureau.

3. Daarnaast wordt erop gewezen dat het plangebied aan vele zijden grenst aan hoogwaardige natuurgebieden, waardoor onderzocht moet worden wat die wederzijdse relatie betekent inzake inhoud, versterking, migratie, en dergelijke van de natuurwaarden in kwestie. Volgens reclamante laat het feit dat de aangewezen natuurgebieden zich op beweerdelijke afstand bevinden onverlet dat de richtlijnen niet enkel betrekking hebben op deze gebieden als zodanig, maar ook op de omliggende invloeden.

4. Tot slot verzoekt reclamant nadrukkelijk het bestemmingsplan "MAB" evenals de ontwikkelingen nabij de Waszinkstraat en Van Weerden Poelmanstraat in het ontwerpbestemmingsplan "Heerlen Zuid" op te nemen.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op hetgeen reclamant 8 heeft ingebracht, waarbij hier nogmaals uitdrukkelijk wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties van de Verenigde Buren Benzenraderweg/Ovidiusstraat en de Stichting Vrije Natuur Zuid-Limburg.

Resumé

Zienswijzen voor wat betreft het ontbreken van het POL 2014 gegrond, voor het overige ongegrond.

Reclamant 10

1. Reclamante geeft aan dat rond het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" de bewoners opnieuw bedonderd zijn en ambtenaren meebeslissen verhinderen. Alle raadsleden moeten juist worden geïnformeerd en bewoners moeten eerlijk worden behandeld. Raadsleden moeten een juist verslag krijgen van wat bewoners naar voren brengen. Zo mogen bewoners niet bedrogen en gediscrimineerd worden. Reclamante geeft aan van mening te zijn dat het door de behandelend ambtenaar opgestelde inspraakverslag voor wat betreft de reactie van de verenigde burens onjuist is en wenst dit tijdens de hoorzitting te motiveren/aan te tonen.

2. Aangezien de hoorzitting omstreeks medio mei zal plaatsvinden, en omstreeks diezelfde tijd de "Structuurvisie Heerlen" gereed zal zijn, verzoekt reclamante om deze visie, die de toekomstige richting van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Heerlen zal bepalen, deze visie richtinggevend kader voor het bestemmingsplan Heerlen Zuid te laten zijn. Het zou namelijk onvergeeflijk zijn wanneer de gemeente wederom niet doet wat ze zegt.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op hetgeen reclamant 8 heeft ingebracht, waarbij hier nogmaals uitdrukkelijk wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties van de Verenigde Buren Benzenraderweg/Ovidiusstraat en de Stichting Vrije Natuur Zuid-Limburg.

Resumé

Zienswijzen voor wat betreft het ontbreken van het POL 2014 gegrond, voor het overige ongegrond.

Bijlage 1 Uittreksel Inspraakverslag

Inspreker 10

Inspreker geeft het volgende aan.

1. Op 4 juni heeft een bijeenkomst plaats gevonden waar gesproken werd over het toekomstige gebruik van het onbebouwde terrein ter hoogte van Ovidiusstraat 117-137 dat in eigendom van de gemeente is. Inspreker geeft aan dat tijdens die bijeenkomst door de gemeente mogelijke gebruiksideeën werden gepresenteerd. De reden voor het indienen van deze inspraakreactie is daarin gelegen dat inspreker na de presentatie door de gemeente zijn zienswijze en standpunten kenbaar probeerde te maken. Inspreker stelt dat dit slechts ten dele is gelukt, omdat dit via de gemeentelijke Wijkraad diende te verlopen. Ook is bij inspreker niet bekend in hoeverre voor het overige zijn mening en behoefte aan de gemeente is doorgegeven. Daarom wordt de visie nogmaals, deze keer als inspraakreactie, ingediend. De omwonende burens, willen dat overlast voorkomen wordt en dat de bestaande, rustige bestemming behouden wordt. Inspreker vindt dat, het in het belang van de wijk is als een mooi en deugdelijk omheind, natuurlijk "stilteparkje" dat deskundig en ecologisch is ingericht, wordt aangelegd.

Inspreker is geen voorstander van alternatief gebruik of meer openbaar gebruik van het terrein en vindt het noch juist noch rechtvaardig dat de naaste burens de mogelijk negatieve gevolgen van een ander gebruik moeten dragen.

In de toelichting bij het voorontwerp wordt gesteld dat dit perceel een verpauperd karakter heeft. Dit is niet juist.

2. Inspreker dringt aan op het intrekken van de bouwvergunning en het verwijderen van het bouwboard voor het perceel tussen Ovidiusstraat 117 en 135.

3. Inspreker verzoekt om voor het perceel Ovidiusstraat 135 de bestaande voorgevelbreedte te handhaven, de hoogte van de huidige bebouwing aan te houden en het toegestane bouwoppervlak ten opzichte van de voorziene 60% substantieel te verminderen.

Als redenen geeft inspreker onder andere aan dat het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat slechts 25% van het terrein bebouwd mag worden. Het Medisch Centrum onlangs gebruik heeft gemaakt van alle mogelijkheden die het bestemmingsplan "Aarveld Overlendeke de Paal 2^e herziening" bood en recentelijk zelfs bebouwing is gerealiseerd buiten de grenzen die het plan Heerlen Zuid uit 2008 bood.

Nu eveneens door het realiseren van de MAB in de nabije omgeving zeer massieve bebouwing ontstaat, is uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheid naar 60% niet juist, ook vanwege de kleine tuinen van de aangrenzende woningen.

Dergelijke bebouwing zal eveneens nadelige impact hebben op en qua uitstraling afbreuk doen aan de omgeving. Temeer nu de lengte van een mogelijke voorgevel van bebouwing ter plaatse nog sterk wordt vergroot, waardoor het veld het karakter van een "gat" zal krijgen.

4. De wijziging van de huidige bestemming "scholen" in algemeen "Maatschappelijk" is volgens inspreker onwenselijk. Een dergelijke bestemming is te weinig specifiek en maakt een te ruim – ook in tijd – gebruik mogelijk. Het gedoogde gebruik als kinderopvang valt overigens ook al buiten de reguliere onderwijstijden. Inspreker verzoekt om een beperking c.q. een nadere specificatie van het gebruik en de tijdstippen dan nu in het voorontwerp is opgenomen.

5. Inspreker verzoekt om de passage uit de toelichting te schrappen waar gesteld wordt dat sprake is van parkeerdruk vanuit het Medisch Centrum. Volgens inspreker is dit onjuist en is de parkeerdruk nu al niet groot. Vele bezoekers van het Medisch Centrum komen te voet uit de onmiddellijke omgeving, de overigen blijven slechts kort en hun aantal is beperkt. Ook komen de patiënten niet allemaal tegelijk. Na invoering van de blauwe zone zal in zijn geheel geen sprake meer zijn van parkeerdruk.

Reactie gemeente

1. Op 4 juni jl. heeft inderdaad een wijkbijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst vond plaats op initiatief van de wijkraad. De aanleiding hiervoor was, de omstandigheid dat er geen

behoefte meer bij de huisartsenpraktijk en het kinderdagverblijf bestond om hun wensen met betrekking tot het veldje verder te onderzoeken. In de optiek van de wijkraad zou het veldje een mooie kans kunnen bieden om als buurtbewoners gezamenlijk te werken aan het leefklimaat in de buurt en zodoende bij te dragen aan een sterkere onderlinge binding en een fraaiere fysieke omgeving. Op de avond zijn geen gebruiksideeën door onze gemeente gepresenteerd. Ook was er geen vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig.

De wijkraad heeft ons na de bijeenkomst erover geïnformeerd dat zij na de inventarisatie tot de conclusie is gekomen dat er onvoldoende consensus was over de concrete invulling als parkje. Om die reden heeft de Wijkraad dan ook besloten de herinrichting van het veldje niet op te pakken.

Aangezien de herinrichting als buurtproject - vooralsnog - niet van de grond komt is het de intentie van onze gemeente om het onderhoudsniveau te hanteren zoals het de afgelopen jaren is geweest. Daarbij zijn vooropgesteld dat meldingen over onregelmatigheden (bijv. illegale dumpingen) door onze gemeente, mits wij hiervan op de hoogte zijn, zullen worden opgepakt. Overigens werpt de bestemming Groen geen belemmeringen op voor het eventueel op een later tijdstip alsnog inrichten van het terrein als parkje.

2. Het bouwboard is inmiddels verwijderd. De procedure voor het intrekken van de verleende omgevingsvergunning wordt in gang gezet.

3. Inspreker gaat er ten onrechte van uit dat in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid de bebouwingsmogelijkheden voor de percelen Ovidiusstraat 117 en 135 ten opzichte van de in de vigerende bestemmingsplannen geboden mogelijkheden zijn verruimd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het medisch centrum (Ovidiusstraat 117) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal 2e herziening". Ter verduidelijking is op de afbeelding hierna een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke – de Paal 2e herziening opgenomen". Op die afbeelding is deze locatie middels een blauwe stippellijn begrensd.

In artikel 16a "Welzijnsverzorging Klasse WA, algemeen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouw mag worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 5 meter. Om te bepalen wat onder het bebouwingsoppervlak moet worden verstaan, dienen de begripsbepalingen te worden geraadpleegd. In het onderhavige geval zijn vooral de volgende begrippen van belang:

- Bebouwingsgrens B: de lijn die door bebouwing niet mag worden overschreden naar de wegzijde c.q. zij- en achterraite(n), behoudens overschrijdingen die krachtens de bouwverordening zijn toegestaan; indien terugliggend gebouwd wordt, moet de voorgevel evenwijdig aan deze lijn worden opgericht;

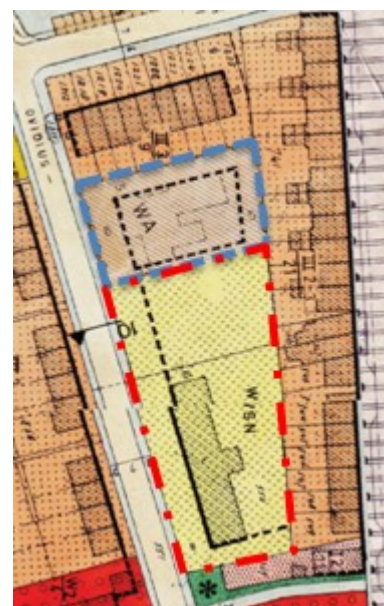
- Bouwkavel: het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zij- en/of achterraite(n);

- Bebouwingsoppervlak: een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gerealiseerd;

- Bouwkavel: het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zijgevel en/of achterraite(n);

Aangezien in het bestemmingsvoorschrift, in casu artikel 16a, geen bebouwingspercentage is opgenomen, kan het gehele bebouwingsoppervlak worden bebouwd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het kinderdagverblijf (Ovidiusstraat 135) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal". Op de afbeelding hiervoor is deze locatie en het direct aangrenzende braakliggende terrein middels een rode stippellijn begrensd.



In artikel 15 "Welzijnsverzorging Klasse WSN, Scholen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouwencomplex mag worden gebouwd tot een oppervlakte van 25% van de totale bestemmingsoppervlakte en een hoogte van maximaal 10 meter.

De plannen Aarveld – Overlendeke – de Paal 1^e en 2^e herziening hebben niet geleid tot een wijziging van de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming WSN ten opzichte van de regeling in het moederplan.

Het opsplitsen van het bestemmingsvlak WSN door het toevoegen van een bestemming WA in "Aarveld – Overlendeke – de Paal tweede herziening" heeft geen invloed op het gehanteerde maximaal toegestane bebouwingspercentage van het overgebleven deel van de bestemming WSN. Derhalve is er geen sprake van het in mindering brengen van de toegevoegde bebouwingspercentage voor WA binnen de oorspronkelijke bestemming WSN.

De opsplitsing in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid van de na de tweede herziening resterende bestemming WSN in Maatschappelijk en Groen (zie afbeelding hiernaast, kadastrale perceelnummers 550 en 3168) heeft echter wel gevolgen voor het in het nieuwe voorontwerp te hanteren maximale bebouwingspercentage. De reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat het beschikbare bebouwingsoppervlak door de splitsing aanzienlijk wordt gereduceerd. De nieuwe bestemming Groen laat geen bebouwing mogelijk. Het in dit geval aanhouden van een percentage van 25% zou een beperking van de vigerende rechten in houden, hetgeen in gaat tegen het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan.

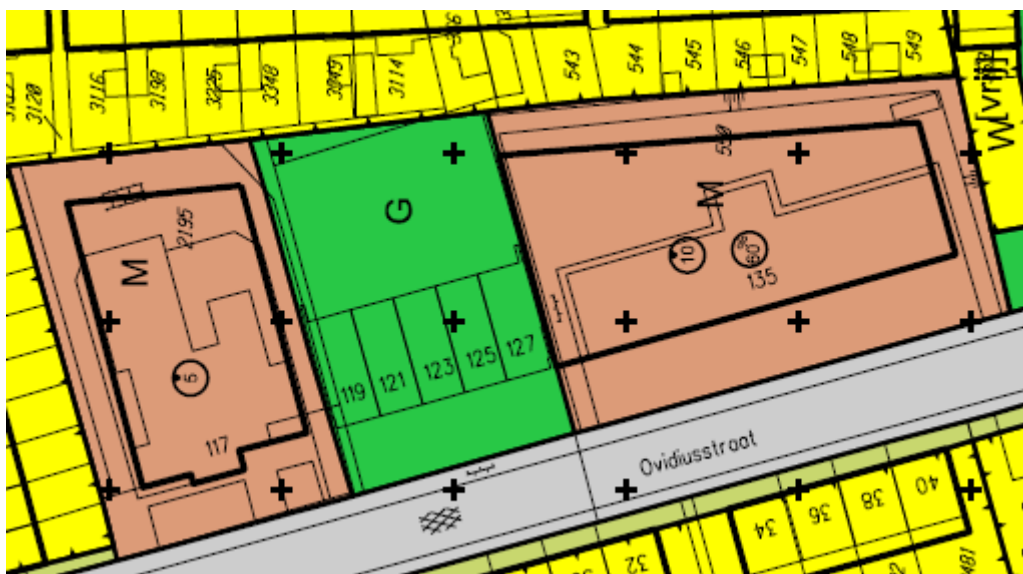


Berekening bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor het perceel met huisnummer 135 is als volgt bepaald. Het bestemmingsvlak WSN is na de 2^e herziening 2860 m² groot. Het in het voorontwerp Heerlen Zuid opgenomen bouwvlak bedraagt nog maar 1000m². Het in het voorontwerp opgenomen bebouwingspercentage van 60 % is een afgeleide van het oorspronkelijke percentage van 25%. Hiertoe is de volgende berekening gemaakt. 25% van 2860 m² levert een maximaal te bebouwen oppervlak van 715m². Deze maximaal toegestane bebouwing wordt in het nieuwe plan beperkt tot situering binnen het (gereduceerde) bouwvlak van 1000 m².

$(715/1000) \times 100\% = 71.5\%$ maximale bebouwingspercentage van het nieuwe bouwvlak.

Aangezien bij het hanteren van een dergelijk percentage de kans bestaat dat de geldende parkeernormen niet gehaald worden is ervoor gekozen om het maximale bebouwingspercentage vast te leggen op 60%.



Resumerend zijn wij van mening dat er bij het opstellen van het voorontwerp geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden heeft plaatsgevonden. Op de toegelaten gebruiksmogelijkheden zal in onze reactie op punt 4 worden ingegaan.

4. De bestemming Maatschappelijk is ons inziens niet zoals inspreker stelt te ruim en onvoldoende specifiek. De begripsomschrijving zoals opgenomen in artikel 1.56 bevat een duidelijke omschrijving van wat onder maatschappelijke voorzieningen moet worden verstaan.

1.56 maatschappelijkevoorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;

In het kader van de actualisering van onze verouderde bestemmingsplannen en de verplichte standaardisering is ervoor gekozen om zeer specifieke of afwijkende bestemmingsomschrijvingen te vermijden. Dit kan in sommige gevallen tot gevolg hebben dat er enige verruiming ten opzichte van het voorheen geldende plan plaatsvindt. Dat is bij de locatie Ovidiusstraat 135 ook het geval. Wij zien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding om de bestemming alsnog in te perken en inspreker voert zelf geen argumenten aan waarom dit wel noodzakelijk zou zijn.

5. Over het algemeen heerst er in de hele wijk Aarveld-Bekkerveld een bepaalde parkeerproblematiek. Hoofdzakelijk in het noordelijke gedeelte van deze wijk bestaat veel parkeeroverlast, terwijl het overige deel minder parkeerdruk ervaart. Specifieke parkeeroverlast als gevolg van het medisch centrum is inderdaad niet aan de orde. Klachten en/of meldingen van die strekking zijn niet bij ons bekend. De passage in de toelichting zal dan ook worden aangepast. Mocht er op termijn een wijziging in deze situatie optreden, bestaat overigens de mogelijkheid – op basis van het vastgestelde Addendum Parkeernota Heerlen 2010 – dat een blauwe zone wordt ingevoerd in de Ovidiusstraat zodat een te hoge parkeerdruk voorkomen wordt.

Inspreker 11

1. Sluit zich aan bij de reactie van de “verenigde burens Benzenraderweg/Ovidiusstraat” en de door hen ingebrachte standpunten.

2. Binnen het plangebied komen wel degelijk zwaardere beschermde soorten voor, zoals eekhoorn, steenmarter en diverse vogelsoorten. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is daardoor noodzakelijk om ecologisch onderzoek uit te laten voeren alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

3. Het plangebied grenst aan vele zijden aan hoogwaardige natuurgebieden, waardoor onderzocht dient te worden wat die wederzijdse relatie betekent voor het behoud, de versterking en de migratie van de bedoelde natuurwaarden. De omstandigheid dat de aangewezen gebieden zich op beweerdelijke afstand bevinden, laat onverlet dat de richtlijnen niet enkel betrekking hebben op deze gebieden als zodanig, maar ook op omliggende invloeden.

4. Verzoekt uitdrukkelijk om het bestemmingsplan MAB in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, alsmede de recente ontwikkelingen nabij de Waszinkstraat en de Van Weerden Poelmanstraat.

5. Het is wenselijk het ontwerpplan op het POL2014 af te stemmen.

Reactie gemeente

1. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze uitgebreide antwoorden op de reactie van inspreker 10.

2. Net als inspreker zijn wij ons ervan bewust dat er binnen het plangebied diverse beschermde soorten voorkomen. De stelling dat het om die reden onzorgvuldig is wanneer wij in het kader van

de onderhavige bestemmingsplanprocedure geen natuurwaardenonderzoek uitvoeren, onderschrijven wij echter niet.

Gelet op de conserverende werking van het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring van die beschermde soorten zouden kunnen opleveren. Voor de binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Deze houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

Indien er op enig moment sprake is van ontwikkeling van met het voorliggende bestemmingsplan strijdige zijnde plannen dient in het kader van de dan te voeren procedure onder andere door de initiatiefnemer onderzocht te worden of de in dat kader te verrichten handelingen niet leiden tot een schending van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet.

3. Zoals reeds hiervoor in ons antwoord op reactie 2 van inspreker is benadrukt, maakt het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De - uiteindelijke - vaststelling van het bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot verslechtering van deze natuurgebieden of de daarin aanwezige natuurwaarden.

De door inspreker aangehaalde, maar niet nader geconcretiseerde richtlijnen zien, naar het zich laat aanzien op de onderzoeksverplichting voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken en niet op, zoals hier aan de orde, plannen met een conserverend karakter.

4. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen gelet op het beheerkarakter van het plan niet meegenomen. Ontwikkelpannen doorlopen een aparte vergunning en/of bestemmingsplantraject. Deze werkwijze is ook gehanteerd bij de Multifunctionele accommodatie Bekkerveld en zal worden gehanteerd bij de plannen voor de uitbreiding van de supermarkt.

5. Zoals inspreker terecht aangeeft, ontbreekt het ontwerp van het POL2014 nog. In het ontwerp van het bestemmingsplan zal dit alsnog worden toegevoegd en voor zover relevant worden afgestemd.

2. Verslag hoorzitting

datum notulen: 29 mei 2015

vergaderdatum: 28 mei 2015

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan "Heerlen Zuid"

aanwezig: de hoorcommissie bestemmingsplannen:

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

reclamanten:

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

afwezig: n.v.t.

notulist:

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

De heer [REDACTED] - voorzitter van de hoorcommissie - opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe. Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan mevrouw [REDACTED] zodat zij de door haarzelf en de namens de Verenigde Buren Benzenraderweg – Ovidiusstraat en de Stichting Vrije Natuur Zuid-Limburg ingediende zienswijzen nader toe kan lichten.

Mevrouw [REDACTED]

Mevrouw [REDACTED] overhandigt op verzoek van de voorzitter een machtiging aan de heer [REDACTED]. Vervolgens merkt mevrouw [REDACTED] op dat niet de vaste leden van de hoorcommissie aanwezig zijn. Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat de heer [REDACTED] de enige persoon is met een RO achtergrond en vraagt wie van de aanwezige leden een RO achtergrond heeft.

De voorzitter merkt op dat iedereen goed is geïnformeerd over de zaken. Mevrouw [REDACTED] stelt dat het noodzakelijk is om een RO achtergrond te hebben om de juiste strekking van de termen en om de termen op de juiste wijze te kunnen aanvoelen. Zij geeft aan dat het jammer is dat niemand met een RO achtergrond aanwezig is.

Mevrouw [REDACTED] wil graag de mogelijke vragen van de hoorcommissie schriftelijk beantwoorden. De voorzitter geeft aan dat dit niet gebruikelijk is en dat de eventuele vragen van de hoorcommissie meteen moeten worden beantwoord. Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat ze hiermee in haar rechtsbeschermingsmogelijkheden wordt beperkt en dat zij geen bezwaren ziet om de vragen achteraf schriftelijk te beantwoorden. Mevrouw [REDACTED] vraagt aan de voorzitter waarom zij de vragen niet achteraf schriftelijk kan beantwoorden en de voorzitter geeft aan dat dit niet de gebruikelijke werkwijze is. De voorzitter verzoekt mevrouw [REDACTED] om haar standpunten nader toe te lichten. Mevrouw [REDACTED] leest voor uit haar pleitnota die als bijlage aan dit verslag (bijlage 1) is bijgevoegd en als letterlijk herhaald en ingevoegd te beschouwen is.

Gedurende de voordracht van haar pleitnota geeft de voorzitter aan dat de spreektijd van mevrouw [REDACTED] is verstreken en dat eventuele vragen niet kunnen worden gesteld.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat ze stukken heeft om te bewijzen wat ze betoogt.

De voorzitter geeft aan dat mevrouw [REDACTED] haar bezwaren naar voren dient te brengen. Mevrouw [REDACTED] antwoordt dat zij inhoudelijke bezwaren kan hebben als de onjuiste procedure is gevolgd.

De voorzitter benadrukt dat de procedure hier niet aan de orde is. Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat de procedure wel degelijk van belang is en dat zij de opmerking van de voorzitter zal noteren.

Mevrouw [REDACTED] vraagt of mevrouw [REDACTED] aanvullende stukken heeft. Mevrouw [REDACTED] antwoordt dat dit het geval is en dat de stukken kunnen worden gekopieerd.

De voorzitter geeft aan dat hij dat net wilde voorstellen. Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat zij de stukken nog moet bewerken. De voorzitter stelt voor dat de heer [REDACTED] met mevrouw [REDACTED] meeloopt en haar in de gelegenheid stelt de stukken te bewerken om ze vervolgens namens de hoorcommissie in ontvangst te nemen.

De heer [REDACTED]

De Voorzitter geeft het woord aan de heer [REDACTED]. Voor het betoog van de heer [REDACTED] wordt verwezen naar de bijgevoegde pleitnotitie (bijlage 2). De heer [REDACTED] vult nog als volgt aan. Nogmaals wordt gevraagd het oude bouwblok, zoals in het bestemmingsplan "Caumerveld De Erk" is opgenomen, in bestemmingsplan "Heerlen Zuid" vast te leggen.

De heer [REDACTED] heeft begrepen dat de nieuwe Woonvisie wel de mogelijkheid biedt om woningen in het duurdere segment te bouwen. Ook lost een woning meer of minder de krimpproblematiek niet op.

De voorzitter van de hoorcommissie stelt de commissieleden in de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen te maken naar aanleiding van het betoog van de heer [REDACTED].

Mevrouw [REDACTED]

Dit beleid en de wijze van aanpak van de krimp is al langer bekend. Welke stappen heeft u, wetende dat er krimp, is ondernomen om te voorkomen dat uw bouwtitel verdwijnt. Heeft u ooit een aanvraag bouwvergunning ingediend?

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] geeft aan dat hij niets ondernomen heeft. De laatste keer dat een bouwvergunningaanvraag is ingediend was omstreeks 1985.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] vraagt aan de heer [REDACTED] wat dan de reden is, dat hij niet eerder een bouwvergunning heeft aangevraagd.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] geeft aan dat de redenen hiervoor in de privé-sfeer liggen.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] vraagt aan de heer [REDACTED] hoe hij bekend is geraakt met dit ontwerpbestemmingsplan.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] zegt dat hij twee dagen voor het einde van de zienswijzentermijn er bij toeval achter kwam doordat een broer vertelde dat er iets aan het bestemmingsplan ging veranderen. Hij werd erdoor overvallen.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] vraagt aan de heer [REDACTED] wat hij nadat hij met het plan bekend raakte, gedaan heeft.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] vraagt of dit ter zake doet.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] geeft aan dat dit helpt een beeld te schetsen.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] geeft aan dat hij een pro forma-zienswijze heeft ingediend en verzocht heeft om een termijn om deze aan te vullen.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] vraagt aan de heer [REDACTED] of er verder nog contact met de gemeente is geweest.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] geeft aan dat hij met de heer [REDACTED] gesproken heeft.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] vraagt aan de heer [REDACTED] dat in het hypothetische geval hij een bouwblok zou krijgen, op welke termijn hij dan zou willen bouwen.

De heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] geeft aan dat hij dat zo niet kan zeggen. Op dit moment kan het sowieso niet.

De voorzitter sluit de hoorzitting.

Geachte

Onze inspraak is niet serieus genomen.

Ook hebben wij geen 'kaart' mogen indienen voor vooroverleg, want 'de kaarten waren op'.

Dat wij niet serieus zijn genomen blijkt uit de samenvatting, die niet op onze wezenlijke kernpunten ingaat.

Deze kernpunten zijn:

Men maakt onderscheid bij het planontwerp, dat niet is toegestaan: wij bewoners zijn achtergesteld, en zijn daarmee oneerlijk behandeld.

Men laat met het plan ons woongebied met opzet verloederen

Men maakt gebied dat nooit openbaar was openbaar, zonder enige noodzaak, integendeel, en tegen de uitdrukkelijke en uitvoerig gemotiveerde standpunt van de bewoners in

Men doet dit zelfs ondanks het feit dat uit diverse informatie blijkt dat dit onwenselijk is

Men doet dit terwijl er andere afspraken zijn gemaakt

Men houdt belangrijke informatie achter

Men verdraait, verdoezelt, verzwijgt, en komt beloftes niet na.

Gebleken is dat men geen nader onderzoek heeft gedaan nav onze inspraak, wat wel in de lijn had gelegen.

Gezien deze omstandigheden bleef ons niets anders over dan onze inspraakreactie als zienswijze hernieuwd in te dienen, met een uitdrukkelijk bezwaar tegen de 'behandeling'.

Groot was onze verrassing toen vervolgens bleek dat men kennelijk geen enkele consequentie verbond aan ons protest tegen de reactie op onze inspraak.

Naast het nietszeggende 'wij herkennen ons niet in het verwijt' bleek dat de in nota of toelichting of verbeelding/regels staande fouten wederom niet waren gecorrigeerd.

Wij hebben hiermee onze zienswijze dan ook niet naar behoren naar voren kunnen brengen, en de publicatie in de Bijlagen wijkt hierdoor af van de feiten alsmede van de strekking van onze inspraakreactie, en voorts is de mogelijkheid van een nadere zienswijze op een wel integere en adequate ambtelijke nota ons daarmee ontnomen. Daarmee wordt ons schade berokkend

Een structuurvisie is bindend kader voor de gemeente en zij moet in de geest van deze visie handelen. Met ons burgers ('stakeholders') moet dan ook overlegd worden voorafgaand aan voorgenomen ontwikkeling, ook in casu.

Ter plaatse van Ovidiusstraat 135 (H 550) is sprake van ontwikkeling, met impact op bestaande belangen.

Wij hebben geen bezwaar tegen een strook met bestemming groen ten behoeve van parkeerplaatsen voor de huisarts naast diens oprit, mits deze parkeerplaats enkele ten behoeve van de artsen is, afgesloten wordt, en niet openbaar (- toegankelijk) wordt. Het gebied is nooit openbaar geweest. Voor het overige deel van het braakliggend perceel wensen wij dat de bestemming groen wordt veranderd in groen landschappelijk, mede om verharding te voorkomen, en met stilte, en eveneens niet openbaar (- toegankelijk), en als zodanig wordt vastgesteld in het plan, zonder (hoogte) afwijkmogelijkheid.

Omtrent de vigerende rechten: het enige 'vigerende' recht ter plaatse is het recht om 25% van het totale terrein van 2860 m² te bebouwen, ergo het recht van omwonenden dat 75% van het perceel niet is bebouwd.

Het is niet redelijk nu om dit volledig te concentreren in een uithoek van het perceel, waardoor er voor een bepaalde groep mensen een extreem en onevenredig nadeel zal ontstaan.

Dit is eens te meer wrang nu men wel bij vrijstaande, halfvrijstaande of hoekwoningen aan burgers tegen onze opvatting in, nieuwe eisen stelt, aan o.m. transparantie, maar zelf openheid in casu juist aantast.

Daarbij heeft men, ook bij de rechter, reeds gesteld dat er hier sprake was van een gat in de bebouwing, waardoor er juist verloedering zou gaan optreden. Deze visie werd onder meer ondersteund door het rapport van de welstandscommissie. Echter er bestaan daarnaast bv ook handhavingrapporten. Door nu juist een extra bebouwingsconcentratie toe te staan, wordt er stedenbouwkundig juist nog meer een gat wordt gevormd waardoor verloedering niet langer denkbeeldig blijft en dus het tegendeel zal plaatsvinden van fysieke kwaliteitsverbetering: NB let wel: ook volgens gemeente zelf!

Het gehele gebied aan de Ovidiusstraat 117-135 heeft van oudsher de bestemming maatschappelijk. Het heeft nimmer de bestemming wonen gekend. Deze bestemming maatschappelijk is er nu nog, overigens ook volgens vaste rechtspraak. Om dit nog steeds anders te presenteren is volgens ons onbehoorlijk, nu men al zo vaak op deze fout is geattendeerd.

Wij willen dan ook, mede in dit verband, ter plaatse geen nieuwe woonfunctie en vinden o.m. in deze zin het **nieuwe** 'maatschappelijk' ter plekke veel te ruim, aangezien daarmee substantieel nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, omdat, anders dan in het vigerend bestemmingsplan, nu aan de Benzenraderweg/Ovidiusstraat wordt voorzien in een woonzorgcomplex. Dat is overigens een functie die in Heerlen ruim voorhanden is. Wij willen daarnaast in deze bestemming overigens geen uitbreiding van de gebruikstijden ten opzichte van de vigerende gebruikstijden, die zijn gekoppeld aan de onderwijswet. Wij vinden dan ook dat de stappen genoemd uit artikel 3.1.6 Bro wel degelijk moeten worden uitgevoerd. Dit te meer nu de regels in het Bor zijn gewijzigd en in werking getreden waardoor er ook ter plaatse vele (mantel)zorgwoningen kunnen worden bijgebouwd maar e.e.a. niet is meegewogen, en daarnaast mede vanuit oogpunt van herstructurering de vraag naar zorggeschikte woningen volgens de structuurvisie vooral dient te worden ingevuld door het zorggeschikt maken van bestaande woningen, waartoe de gemeente inmiddels nieuw (subsidie-) beleid heeft ontwikkeld. Wij vinden daarnaast, maar mede ook in dit verband, dat tenminste het kwantitatieve uitgangspunt van de provincie gehandhaafd moet worden, zeker gezien het feit dat men al jarenlang ter plekke fout op fout stapelt, en de wal het schip heeft gekeerd*, waardoor de feiten nu voor zich spreken, maar men nog steeds ontkent, bijvoorbeeld door nieuwe (zorg)woningen toe te staan, en ook doordat de niet benutte bouwtitels nog steeds bestaan.

Wij willen dat op de verbeelding de vergunde vergunningsaanduiding niet wordt weergegeven, de kadastrale perceelsgrenzen zijn vastgesteld, en dat deze als ondergrond worden gebruikt. Daarbij kan dan eventueel nog een meer topografische inkleuring plaatshebben.

Het nationale hoofddoel van ruimtelijke ordening is waarborgen van leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn: decentraal wat kan.

* woningen zijn niet verkocht.

Hoe gaat men daarmee om?

Zelfs een bindende wettelijke plicht wordt aan de gemeentelijke laars gelapt.

Is er dan geen bezwaar gemaakt of hoort men de burgers dan niet?

Men licht burgers onjuist voor over plannen, verdraait bezwaren en trekt zich niets aan van protest daartegen. Het is begrijpelijk dat de ambtenaren de reacties van burgers bekijken en samenvatten. (Om dat alles zelf te doen ontbreekt het de raadsleden simpelweg aan tijd of aan deskundigheid). Maar dan moet de raad zich wel op een behoorlijke werkwijze kunnen verlaten. En daaraan ontbreekt het.

Hoe gaat dit in zijn werk?

En hoe behandelt men burgers?

Er zijn legio voorbeelden

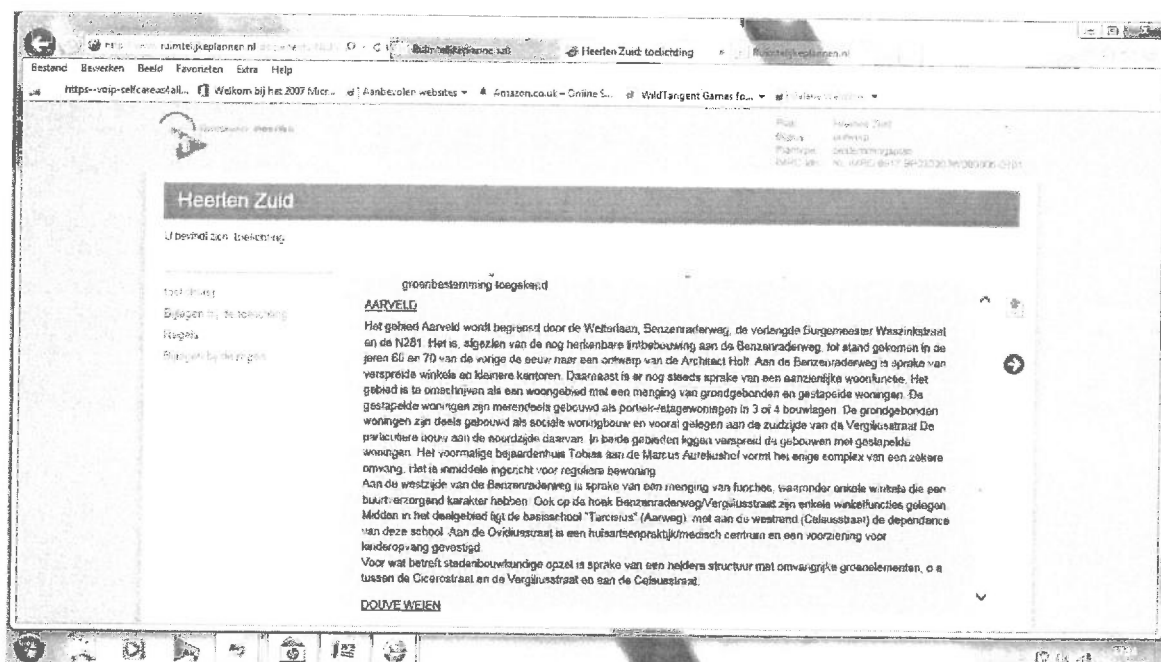
Enkele daarvan bij de Benzenraderweg-Ovidiusstraat:

- Er is een aangekondigde inloopavond om mondeling zienswijzen naar voren te brengen maar helaas: mensen komen naar het stadhuis maar niemand blijkt aanwezig
- Men stelt 'wijkraden' in om de buurt te 'registreren' op een duistere ondemocratische en onbehoorlijke wijze: wat sommige burgers willen, ook een objectief goed plan, wordt genegeerd en geweerd als het gemeente of wijkbaas niet uitkomt, terwijl anderen juist worden gesubsidieerd: men manipuleert en zet mensen tegen elkaar op uit eigenbelang
- een aangekondigde avond waarin men mee mag praten over het MAB. Helaas blijkt dat anders: er is alleen voorlichting. Geen nood: de wijkraad dient wel een 'zienswijze' in (voor de Bühne uiteraard, zij verzoekt niet om burgers alsnog aan te horen)
- Men belooft als antwoord op deze zienswijze beterschap!
- Men legt een 'aangepast' rapport over geluidsonderzoek ter inzage bij het ontwerp bij de zienswijze-termijn (dwz de alarmerende bevindingen zijn uit het origineel weggeknipt). Het origineel krijgen alleen de raadsleden.
- Er zijn middelhoog en hoge verwachtingen van romeinse en middeleeuwse vondsten. Daarom is onderzoek verplicht volgens wetenschappelijk strikt bepaalde normen. Men start het maar mag niet doorgaan van de voetbalclub, 'het kunstgras wordt beschadigd'. Men legt zich daarbij neer: Men (ondeskundige) vindt: dat moet kunnen.
- Men laat vervolgens de grond 'aantrillen' door een gigantische on-nederlands grote machine, waardoor men er zeker van kan zijn dat er in ieder geval in de toekomst geen resten meer gevonden kunnen worden die voor problemen gaan zorgen
- Men informeert burgers niet of te laat of onjuist over op handen zijnde plannen bv omtrent Arcus zorgacademie en college
- Ondanks plicht om europees natuurnetwerk te behouden/ cq te versterken (Imstenrade-Geleenbeek-Terworm) (vraagje: waarom ook weer?) kiest Gemeente ervoor om juist daar scholen neer te leggen, ondanks de leegstand van bestaande scholen
- Men trekt zich daarbij niets aan van alle petitie's in (van bv 97% van alle ondernemers uit Heerlen centrum, 98% van alle direct omwonenden in, 95% van de scholieren/studenten)
- Men belooft 'compensatie' terwijl dat niet kan, het gaat juist om de specifieke habitat.
- Men vernielt vorige zoekplaats van de verbinding tussen de beken en wil ze nu op ongeschikte plaatsen

natuur;

(En last but not least:) *niet gezegd*

- men presenteert de raad eerst een onjuiste toelichting
- vervolgens maakt men zelf een onjuiste samenvatting van de inspraak/zienswijze
- en vervolgens doet men daar nog een schepje bovenop door een onzorgvuldige, niet-adequate reactie op de inspraak en zienswijze te schrijven
- door deze herhaling van fouten lijkt het of er geen integriteit, maar opzet in het spel is
- sluitstuk is soms de burgemeester, die op de raadsvergadering beslist dat klachten over onjuistheden in de nota niet ter zake doen omdat de ambtenaar de nota mag opstellen en niet de burger.



Wij zijn weliswaar geheel in de problematiek en de feiten, maar willen toch graag uw vragen schriftelijk beantwoorden.

Bijlage

We hebben het hier ook over:

BIJLAGE HOORCOMMISSIE dd 28 mei 2015

Verenigde Buren Benzenraderweg Ovidiusstraat

Uit een lezing van Hoogleraar Rechtstheorie en Algemene Rechtsleer aan de VU en de UvA voor de Raad voor het Openbaar Bestuur te Den Haag, 12 sept 2006

Sociale binding: hoe ontstaat zij, onder welke voorwaarden

Als reactie op de schade in verband met onenigheid ontstaat een collectief verlangen naar samenleven en vrede, dat wordt opgeroepen door de verbeeldingskracht van de mens.

Dit verlangen naar vrede leidt uiteindelijk tot sociaal vertrouwen, mits de angst (het wantrouwen jegens de ander) kan verdwijnen, doordat er een bemiddelende instantie is, die door partijen wordt aanvaard, en waarin men zich kan herkennen.

Dit sociale vertrouwen leidt op zijn beurt in een proces van eeuwen tot duurzame sociale verhoudingen tussen mensen. De instantie die de partijen uit elkaar haalt en vervolgens bindt is de taal, religie (bv 10 geboden) en vooral het recht, dat het verlangen naar sociale vrede structureert en organiseert.

Die normering gebeurt in de eerste plaats door aan de bemiddelende instantie (dit is in de moderne samenleving de rechtsstaat) soevereiniteit en autoriteit te verlenen, en in de tweede plaats d.m.v. 'verbond-sluitende' teksten, zoals de Déclaration in Frankrijk, de VN-verdragen of het EVRM (zgn 'textes fondateurs'). Deze teksten impliceren dat het verbond te goeder trouw moet worden nageleefd (pacta sunt servanda).

De kern van dit genoemde historische proces is de norm van Goede Trouw als primair oriëntatiepunt van de rechtsorde. De goede trouw is de ratio legis. Dit geldt in het dagelijks verkeer tussen mensen onderling, maar ook op het niveau van de gemeenschap. Daarom bevatten de teksten juist deze norm: Gij zult u houden aan uw gegeven woord en gij zult de waarheid spreken. Deze norm is de interne referentie, en zelfs een gewetenskwestie.

Op de derde plaats concretiseert en normeert het recht het verlangen naar sociale vrede door de interpretatie van genoemde teksten in de democratische en publieke ruimte, waarbij alle argumenten aan bod moeten kunnen komen. Deze interpretatie is uitgegroeid tot een constitutioneel systeem, met daarin de idee van bindende grenzen, bij bv de machtscheiding, scheiding tussen ambt en ambtsdrager, tussen privaat en publiek domein etc. De grenzen bedoelen grensoverschrijding te voorkomen en bewaken zo de integriteit van de rechtsorde.

Hierdoor kan het sociaal vertrouwen worden gewekt en door dit alles is sociale binding mogelijk.

Sociale binding: de noodzakelijke referenties en kenmerken van het openbaar bestuur

De constitutionele waarden van het publiek domein zijn voor het openbaar bestuur de belangrijkste referenties. Ambtenaren en professionals in de non-profit sector behoren onpartijdig, voorspelbaar, professioneel, dienstbaar aan en verantwoordelijk voor de publieke zaak te zijn. De burgers moeten erop kunnen vertrouwen dat de informatie van de overheid op juistheid berust, dat de regels fatsoenlijk zullen worden toegepast, dat ambtenaren in staat zijn hun discretionaire bevoegdheid weloverwogen uit te oefenen, dat zij geen persoonlijk belang hebben, en dat de waarheid wordt gesproken. Het publieke domein zou daadwerkelijk zijn sociaal integrerende functie verliezen indien burgers geen vertrouwen meer konden hebben in ambtenaren, agenten, rechters, hulpverleners, docenten, wetenschappers enz.

Dit alles geldt overigens ook voor de media: zij nemen direct deel aan het publieke debat en bepalen in hoge mate de perceptie daarvan. Zij behoren daarom gebonden te zijn aan de goede trouw: in objectieve verslaggeving en onderscheid te maken tussen informatie en amusement, en zij dienen hun primaire functie niet door verkoopcijfers onder druk te laten zetten.

Indien men aan deze normen trouw is, blijkt dergelijke samenleving een groot sociaal vertrouwen te genereren, met solidariteit, particuliere initiatieven ter behartiging van algemene belangen, burgers die zichzelf durven te organiseren, tot participatie komen, en genereren deze normen een grote sociale cohesie.

Tegelijk met bovengenoemde ontwikkeling begon de markt te groeien en de handel, die in beginsel vredeachtig is, en werden de sociale grondrechten en het contractenrecht gericht op het humaniseren van reële bestaanscondities overeenkomstig het beginsel van de goede trouw en het daarin opgesloten waarheidsgebod.

Misleiding van het publiek: afnemende sociale binding

Tegenwoordig zien we echter ook in het publieke domein afnemende binding en toenemende uitsluiting, en een fatale verschuiving binnen het openbare bestuur van het primaat van het normatieve bestuursrecht naar de pragmatische op economische modellen georiënteerde bestuurskunde. Fataal omdat daarbij niet de goede trouw het oriëntatieprincipe is, maar het economisch concurrentiebeginsel, met maar één denkbare manier voor de behartiging van publieke belangen: de bedrijfsmatige. Sommige publieke belangen zijn inmiddels geprivatiseerd, andere aan bureaucratisch economische rationaliteit onderworpen, bij voorkeur in de vorm van zbo's (op afstand!).

De hierdoor ontstane cultuurveranderingen zijn u welbekend. De in het kader van zijn POP roulerende chef wordt manager 'regisseur' (!) van resultaatgerichte processen, de ambtenaar een 'smiling professional' die met een flirt-diploma zijn conduitestaat kan opfleuren. Het is een toneelwereld van schijn en impression-management geworden, waarin kennis van feiten, vakkennis en professionaliteit niet meer belangrijk zijn, maar slechts de competentie om competent te lijken; symbolisch daarvoor is de groei van de communicatie-afdelingen binnen de publieke sector. Marketing, presentatie en public relations zijn belangrijker dan de diensten die geleverd moeten worden. De vorm wordt belangrijker dan de norm. *Het misleiden van het publiek door aan reclame ontleende beeldtaal belangrijker dan betrouwbare dienstverlening.*

De grenzen tussen het ambt en de persoon van de *ondernemende* ambtenaar vervagen. Met het gezonde verstand heeft het openbaar bestuur ook zijn goede trouw verloren, de voorbeelden, bv fraude, corruptie enz. liggen jaarlijks bij de Raad van State voor het oprapen, ook uit Heerlen, waar de ambtenaar vandaag als antwoord geeft dat hij 'zich niet herkent' in deze constatering.

Aldus dreigt politiek zonder recht te ontstaan, onder grote schending van de goede trouw en het waarheidsgebod. Deze ontwikkeling is een ernstige bedreiging voor de democratische rechtsstaat, en daarmee voor de sociale binding. Ook in Heerlen.

Bijlage Stichting Vrije Natuur Zuid-Limburg
 Stichting Vrije Natuur Zuid-Limburg : *verduidelijking (zienswijze)-(inspraak)*

De Stichting vindt het onbegrijpelijk dat men nog steeds de twee natuurrichtlijnen niet kent die zich in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bevinden, en die bindend zijn voor Heerlen, en dat men dient te beseffen dat deze twee richtlijnen, nu Natura2000 in Heerlen wordt bedreigt, bij een nieuw plan aan de orde zijn, nu het groenbeleid- onvoldoende is en het beleidsplan in deze niet voldoende adequaat is ingericht om in het licht van ontwikkelingen voor juiste of verbeterde omstandigheden te zorgen, denk bv aan de groene verbinding tussen de beken (die overigens de dragers zijn van onze ruimtelijke structuur), die zoals gepland ter plaatse niet adequaat is.

14 mei 2014

Geachte lezer,

Het braakliggend veldje aan de Ovidiusstraat (tussen de huisartsenpraktijk en kinderopvang Beerengoed) is eigendom van de gemeente. Op het veldje rust de bestemming wonen en het laatste bouwplan voorzag in de bouw van vijf woningen.

Mede vanwege de economische situatie enerzijds en de gevolgen van o.a. vergrijzing anderzijds is dat bouwplan ingetrokken.

De bestemming blijft weliswaar wonen, maar het is niet te verwachten dat die bestemming in de komende jaren ook gerealiseerd kan worden. In de tussentijd zal de gemeente het terrein op dezelfde wijze onderhouden als nu, dat wil zeggen dat het twee keer per jaar 'geklepeld' wordt.



De gemeente stemt er mee in wanneer we als buurt aan het veldje tijdelijk een andere bestemming geven, rekening houdend met het feit dat op termijn de bouwplannen weer uit de kast gehaald zouden kunnen worden.

Je zou voor die tijdelijke invulling bijvoorbeeld kunnen denken aan:

- Een speelplek, wellicht ook met een wat ruwere invulling (graven, hutten bouwen)
- Een buurtmoestuin
- Beplanting met boompjes, met de mogelijkheid bomen te planten voor een bijzondere gelegenheid (geboorte, huwelijksjubileum, behalen diploma,)
- Een doolhof van hoog opgroeiend gewas (bv. maïs)

Bij de invulling moeten we natuurlijk rekening houden met zaken als veiligheid, overlast en dergelijke. Ook moet de invulling financieel haalbaar zijn.

Graag nodigen we u als direct omwonende uit met ons mee te denken over een mogelijke invulling. We organiseren daarvoor een bijeenkomst op 4 juni a.s., om 19.30 uur. De bijeenkomst vindt plaats in het IVN-gebouw aan de Gallusstraat, tegenover het rosarium.

Mocht u voor die tijd al een idee of een andere opmerking met ons willen delen, dan kan dat via info@aarbek.nl of telefonisch via 06-47600307.

Met vriendelijke groet,
Namens de wijkraad Aarveld/Bekkerveld

Deze brief is verspreid aan bewoners van wie de voor- of achtertuin (nagenoeg) grenst aan het betreffend veldje.

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Het document bestaat uit 1 bladzijden.

Aan Het College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Heerlen

Onderwerp: zienswijze omtrent ontwerp-besluit Ovidiusstraat (B – 10 – 0129)

Heerlen, 20 juli 2010

Geacht College

Hierbij mijn zienswijze omtrent uw voornemen een vergunning te verlenen voor het plaatsen van een bouwboard, i.v.m. een verleende bouwvergunning, aan de Ovidiusstraat.

Allereerst merk ik op dat er reeds geruime tijd een bord illegaal geplaatst is, waarvoor nu dan eindelijk een vergunning wordt aangevraagd.

- * De vergunning voor het plaatsen wordt aangevraagd door een andere rechtspersoon dan die rechtspersoon aan wie de bouwvergunning is verleend.

De bouwvergunning/annex vrijstelling van de woningen is nog niet onherroepelijk.

Toch is door de h[et college] aan de voorzieningenrechter meegedeeld dat hij voornemens was te starten met de bouw in najaar 2008 omdat er inmiddels drie van de vijf woningen waren verkocht. Ofschoon er juridisch toestemming was om te starten is men tot op heden echter niet met de bouw begonnen.

Gemeente Heerlen heeft eind april 2008 tot vrijstelling/vergunning verlenen besloten, ofschoon in Parkstad reeds in 2006 de Regionale Woonvisie was vastgesteld met een woningbouwprogramma waarin dit bouwplan niet is opgenomen, de Gemeente Heerlen reeds in januari 2008 het Uitvoeringsprogramma Regionale woningbouwprogrammering 2007-2010 heeft vastgesteld, en ze deze gegevens reeds in de Stadskrant van april 2008 heeft gepubliceerd.

Bij het verlenen van deze vergunning heeft de gemeente bovendien onzorgvuldig gehandeld en onvoldoende oog gehad voor of in strijd gehandeld met – internationale – regels omtrent bedreigde en/ of beschermde soorten en hun habitat, waardoor handelen in strijd met deze belangen mogelijk wordt.

Daarnaast dient de Gemeente juist als overheid het goede voorbeeld te geven, en moet ze haar doelen op publiekrechtelijke weg bereiken als dat langs deze weg mogelijk is.

De Gemeente Heerlen heeft op 16 april 2008 het Intrekkingsbeleid Bouwvergunningen vastgesteld.

Daarnaast is er onlangs in Parkstadverband de Herstructureringsvisie vastgesteld, waarbij het gebied waarvoor de vergunning is verstrekt is aangewezen als Verdunningsgebied.

Inmiddels is er al meer dan twee jaar gewacht met het starten van de bouwwerkzaamheden: het is dan ook gezien het door de Gemeente vastgestelde Verdunningsbeleid aan de orde dat de gemeente de verstrekte bouwvergunning intrekt, temeer daar er geen andere plannen tot verdunning in het gebied van het huidige bestemmingsplan Aarveld-Overlendecken-dePaal bestaan.

Het is in dit kader dan ook helemaal niet aan de orde dat er een vergunning tot het plaatsen van een bouwboard wordt verleend, met nota bene een aanvraag voor een geldigheidsduur van vijf jaren!

Gezien het bovengenoemde en gezien de aangeduide belangen die door het verlenen van de bouwvergunning tot plaatsing kunnen worden geschaad verzoek ik de aanvraag van deze bouwvergunning af te wijzen. Ik verzoek u daarnaast tot handhaving over te gaan en het illegaal geplaatste bord per direct te doen verwijderen.

Hoogachtend

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Mw. M. [naam]

Toelichting BP Hrln Zd ^{1 v2}

zie ← toelichtingprint v. BP Hrln Zd in pleitnota

zijn typerende gevels en bijbehorende kapel en individuele herenhuizen aan de Molenberglaan en de Akerstraat.

(Potentiële) ontwikkelingen

In het gebied zijn enkele locaties gelegen waar ontwikkelingen gaande of in voorbereiding zijn. Deze locaties, voor zover bij ons bekend, worden hieronder genoemd en daar waar mogelijk wordt een indicatieve stedenbouwkundige handreiking gedaan.

Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

A. Voormalige HTS

Het voormalige HTS-gebouw bestaat uit een oudbouw en een nieuwbouw. De oudbouw ligt aan het Bakkerveld (tussen huisnummers 17 en 31), de nieuwbouw loopt door tot aan de Dr. Jaegerstraat (tussen huisnummers 32 en 50). De huidige eigenaar is op zoek naar een andere invulling. In het voorliggende plan is de bestaande toestand geregeld.

B. Voor de hoek Molenberglaan/St. Franciscusweg is een bestemmingsplan in voorbereiding waarin de mogelijkheid wordt geboden een aantal woningen te realiseren.

C. Burg. Van Rooystraat

Op de locatie aan de Burgemeester van Rooystraat heeft een tijd geleden aan de achterzijde van de voormalige meisjes kweekschool gedeeltelijke sloop plaats gevonden waardoor een braakliggend perceel is ontstaan. Tegenover deze locatie is een nieuwbouwproject (woningen) gerealiseerd. De locatie ligt in een typische woonstraat in een zeer karakteristieke woonwijk en is daardoor zeer interessant voor bebouwing. Eerder bouwinitiatieven onder andere appartementen op deze locatie zijn niet doorgegaan. Het laatste bouwinitiatief betrof een CPO project (collectief particulier opdrachtgever schap). Deze CPO projecten zijn zeer interessant maar in Limburg nog niet erg bekend. Het initiatief betrof 10 aaneengesloten woningen.

Stedenbouwkundig gezien was dit voor deze locatie veel te dicht bebouwd. Bij ons is geen actueel en concreet bouwinitiatief bekend. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming Maatschappelijk en voor het beschermen van groenstructuur aan de Hoek van de Burgemeester van Rooystraat- Sint Annalaan een groenbestemming toegekend.

AARVELD

Het gebied Aarveld wordt begrensd door de Welterlaan, Benzenraderweg, de verlengde Burgemeester Waszinkstraat en de N281. Het is, afgezien van de nog herkenbare lintbebouwing aan de Benzenraderweg, tot stand gekomen in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw naar een ontwerp van de Architect Holt. Aan de Benzenraderweg is sprake van verspreide winkels en kleinere kantoren. Daarnaast is er nog steeds sprake van een aanzienlijke woonfunctie. Het gebied is te omschrijven als een woongebied met een menging van grondgebonden en gestapelde woningen. De gestapelde woningen zijn merendeels gebouwd als portiek-/etagewoningen in 3 of 4 bouwlagen. De grondgebonden woningen zijn deels gebouwd als sociale woningbouw en vooral gelegen aan de zuidzijde van de Vergiliusstraat. De particuliere bouw aan de noordzijde daarvan. In beide gebieden liggen verspreid de gebouwen met gestapelde woningen. Het voormalige bejaardenhuis Tobias aan de Marcus Aureliushof vormt het enige complex van een zekere omvang. Het is inmiddels ingericht voor reguliere bewoning.

Aan de westzijde van de Benzenraderweg is sprake van een menging van functies, waaronder enkele winkels die een buurtverzorgend karakter hebben. Ook op de hoek Benzenraderweg/Vergiliusstraat zijn enkele winkelfuncties gelegen.

Midden in het deelgebied ligt de basisschool "Tarcisius" (Aarweg), met aan de westrand (Celsusstraat) de dependance van deze school. Aan de Ovidiusstraat is een huisartsenpraktijk/medisch centrum en een voorziening voor kinderopvang gevestigd. Voor wat betreft stedenbouwkundige opzet is sprake van een heldere structuur met omvangrijke groenelementen, o.a. tussen de Cicerostraat en de Vergiliusstraat en aan de Celsusstraat.

(Potentiële) ontwikkelingen

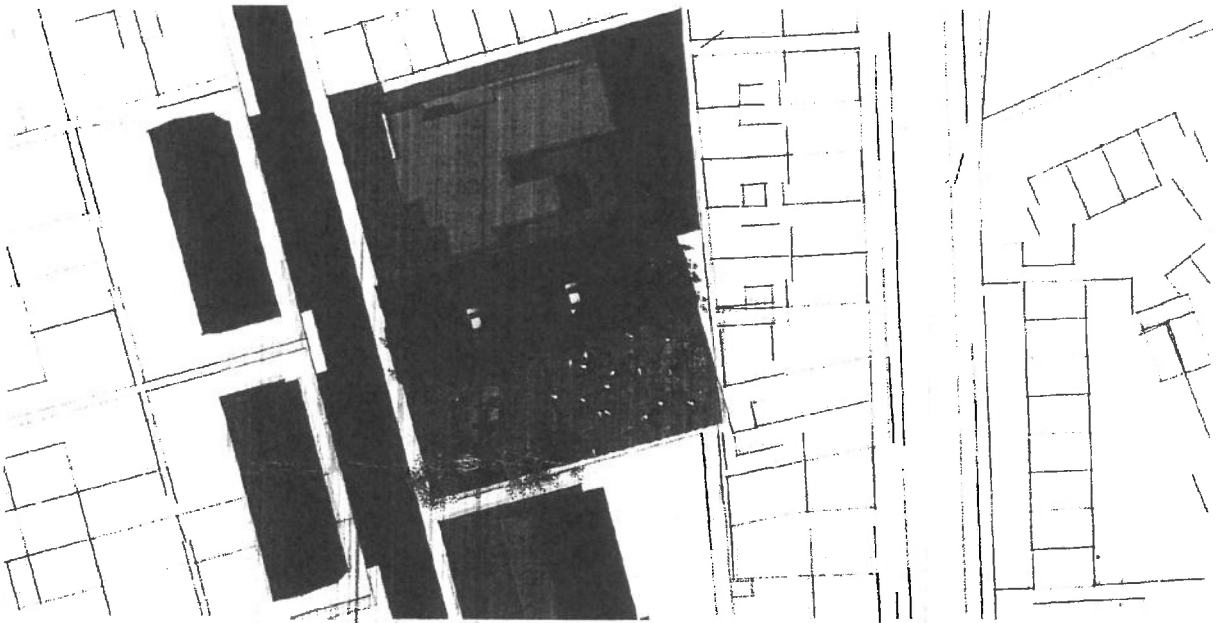
Gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan kan geen recht op realisatie van dit aangereikte stedenbouwkundige beeld worden ontleend. Iedere aanvraag zal te zijner tijd op al zijn merites worden beoordeeld.

Ovidiusstraat

De locatie aan de Ovidiusstraat na nummer 125 is in het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van wonen bestemd. De gronden tussen de vrijstaande woning en de basisschool zijn van de gemeente en er zijn plannen geweest op een drietal woningen te realiseren. In de vrijstaande woning is een artspraktijk gevestigd. Gelet het feit dat er geen animo was om woningen daadwerkelijk te realiseren, bleef deze locatie braak liggen.

Doordat er weinig onderhoud werd gepleegd, kreeg deze plek een verpauperd karakter. Dit is voor de woonkwaliteit van de straat niet bevorderlijk. Om dit probleem op te lossen heeft onze gemeente onderzocht of deze plek ingericht kan worden als een schapenweide ten behoeve van de school gecombineerd met een openbare speelplek. Daarnaast zal ook een deel van de door de artspraktijk veroorzaakte parkeerdruk worden opgevangen. Het plan is echter op dit moment financieel niet haalbaar.

Het realiseren van woningen op deze locatie is stedenbouwkundig gezien niet (meer) wenselijk aangezien de woningen aan deze zijde van de woonstraat niet passen binnen de huidige structuur en gelet op de uitgangspunten van het structuurvisiebesluit Wonen Parkstad niet meer opportuun. In het bestemmingsplan is de bestaande en de gewenste toestand opgenomen met een extra mogelijkheid voor parkeren.



voorstel schapenweide en speelplek

DOUVE WEIEN

Het deelgebied Douve Weien wordt begrensd door de Heesbergstraat, de John F. Kennedylaan (voormalige Martin Luther Kingweg), de N281 en de Burgemeester Waszinkstraat. Het is een omvangrijk woongebied, dat in verschillende fasen is gebouwd. Tussen de Burgemeester Waszinkstraat en de Gerben Sondermanstraat liggen portieketageflats uit de jaren zestig van de vorige eeuw en grondgebonden woningen, in stroken gebouwd, uit diezelfde periode. Het winkelcentrum aan de Van Weerden Poelmanstraat heeft een duidelijke buurtfunctie.

Zuidelijk van de Gerben Sondermanstraat ligt Douve Weien, een royale woonbuurt met hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden woningen in de koopsector uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Aan de randen bevinden zich gestapelde woningen, met name aan de westzijde tussen de Benzenraderweg en de N281 ook uit de jaren tachtig, in een voor die tijd typerende vorm. Verspreid in het gebied liggen clusters van patio-woningen.

Het gebied tussen de Parmentierstraat, de Vrusschemigerweg, de Zandweg en de Van der Hoopstraat wordt eveneens gekenmerkt door grondgebonden vrijstaande woningen, met 'Villabouw'. Aan de Parmentierstraat, de Zandweg en de K.L.M.-straat is de bebouwing deels van oudere datum, deels recenter. Het gebied is zeer geaccidenteerd dat onderdeel uitmaakte van een oude landschappelijke holle weg. Het gebruik van deze landschapkenmerken in de architectuur levert een spannend maar ook een afwijkend beeld op. Dit is ter plekke van een aantal woningen duidelijk herkenbaar. In dit bestemmingsplan is dan ook om die reden voor een aantal woningen een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen.

Heerlen

2014

rdt **TERREINTJE OVIDIUSSTRAAT**

ies

dt.

in-

Als kind heb ik er nog kuilen gegraven en was het vaste halte op weg van huis naar de kleuterschool.

or-

de

Nu is het het laatste restantje braakliggende grond van die route, want de huizen naast de apotheek, die daar tegenover en de huisartsenpraktijk namen bezit van de rest van de grond.



Ook dit terreintje, tussen huisartsen en Beerengood, zou bebouwd worden, waarvan een bouwboard al jaren staat te getuigen.

Maar het gaat er niet van komen, althans voorlopig niet.

Reden voor de wijkraad om aan de gemeente te vragen of bewoners, als ze dat zouden willen, een eigen invulling aan zouden kunnen geven. Voorwaarde voor de gemeente was dat het terrein weer beschikbaar moest komen zodra de bouwplannen weer actueel zouden worden.

Op 4 juni heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden en geïnteresseerde bewoners verder uit de buurt. ■

Heerlen

Hallo allemaal,

Gisteren hebben we op verzoek van de gemeente nog een keer bij elkaar gezeten i.v.m. het braakliggend terrein aan de Ovidiusstraat. In de loop van 2013 is gebleken dat de afdeling Stadsplanning, gemeente Heerlen, in de gelegenheid is om de grond te verkopen of in erfpacht (voor 10 jaar) uit te geven. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren. Zoals aangegeven in mijn onderstaande e-mail was het gesprek bedoeld om onderling te peilen of er, vooral naar aanleiding van de recente ontwikkelingen, bij alle partijen (nog steeds) een serieuze intentie is om het terrein een andere inrichting/bestemming te geven. En zo ja: dat we onderling, in tegenstelling tot het laatste overleg, concrete afspraken kunnen maken over een vervolg.

Bijlage 2 Pleitnota van de heer [REDACTED]

- ① *Perceel heeft woonbestemming: dat staat niet ter discussie en kan ook geen onderdeel van discussie worden.*
- ② *Wij vragen u concreet om een bouwblok met bouwvlak in te tekenen omdat dit kennelijk vergeten is.*
- ③ *Uw beroep op de woonvisie faalt. Indien u dit betoog zou volgen had u geen woonbestemming moeten toekennen. Dat is wel gebeurt! Bij een woonbestemming hoort een bouwblok met bouwvlak! Wie A zegt moet ook B zeggen.*
- ④ *De woonvisie stimuleert het bouwen van woningen in het duurdere segment in Heerlen Zuid. De bestemming vrijstaande woningen voorziet hierin en het bouwen van een vrijstaande woning realiseert dit beleid.*
- ⑤ *Bovendien past de bouw van 1 woning op 1 particulier perceel binnen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft afgedongen bij de vaststelling van de woonvisie.*