



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

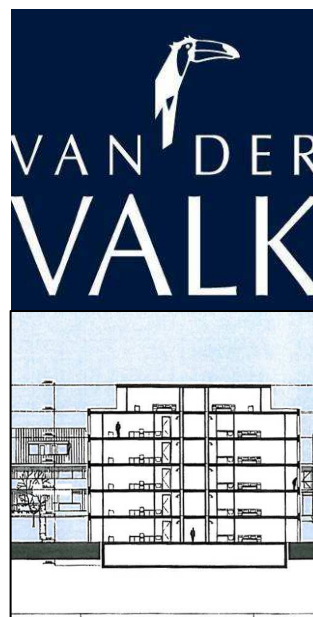
VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:



**bestemmingsplan
Hotel van Der Valk**

gemeente Heerlen

Toelichting

status:

vastgesteld

datum:

1 februari 2011

projectnummer:

PS0003

auteur:

Rob Verkooijen



1 Inleiding	
1.1 Hotel van der Valk	1
1.2 Noodzaak herziening bestemmingsplan	1
1.3 Opzet bestemmingsplanherziening	1
1.4 Leeswijzer	2
2 Geldend bestemmingsplan	
2.1 Geldend bestemmingsplan	3
2.2 Hotel van der Valk	4
2.3 Wijziging bestemmingsplan	4
3 Gebieds- en projectomschrijving	
3.1 Inleiding	5
3.2 Het plangebied	5
3.3 De directe omgeving	6
3.4 De uitbreiding	8
4 Ruimtelijke en Planologische aspecten	
4.1 Ruimtelijk- functionele ligging	10
4.2 Stedenbouwkundige inpassing	12
4.3 Landschappelijke inpassing	14
5 Beleidskader	
5.1 Inleiding	16
5.2 Rijksbeleid	16
5.3 Provinciaal beleid	21
5.4 Regionaal en Gemeentelijk beleid	23



6 Sectorale aspecten

6.1 Milieu	24
6.2 Kabels en leidingen	33
6.3 Flora en Fauna	34
6.4 Archeologie en cultuurhistorie	36
6.5 Plaats voor water	38
6.6 Verkeer	41

7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	44

8 Procedure

8.1 De te volgen procedure	46
8.2 Watertoets	46
8.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en Provincie	46
8.4 Ter inzage legging ontwerp	47
8.5 Vastgesteld bestemmingsplan	47

Bijlage 1: Preadvies Waterschap Roer en Overmaas

Bijlage 2: Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas

Bijlage 3: Exploitatieovereenkomst

Bijlage 4: Overeenkomst financiële tegenprestatie

Bijlage 5: Flora en fauna quickscan

Bijlage 6: Aanvullende vleermuizen onderzoek

Bijlage 7: Verslag vooroverleg art 3.1.1. Bro

Regels

Verbeelding





1 Straatnamen



1 Inleiding



1.1 Hotel van der Valk

Hotel van der Valk in Heerlen heeft aangegeven te willen uitbreiden om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen. Het concrete plan bestaat uit de uitbreiding van het hotel met hotelkamers en dienstruimten.

1.2 Noodzaak herziening bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het uitbreiden van het hotel op deze locatie niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen heeft derhalve besloten om deze ontwikkeling te regelen door middel van een bestemmingsplanherziening.



1.3 Opzet bestemmingsplanherziening

Voor het realiseren van de uitbreiding in afwijking van het bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Hierdoor wordt het realiseren van de uitbreiding van Hotel van der Valk mogelijk gemaakt. In deze toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en tevens wordt onderbouwd dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden.

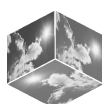
1. impressie plangebied en omgeving
2. Ligging plangebied (luchtfoto)
3. Ligging plangebied (topografische ondergrond)



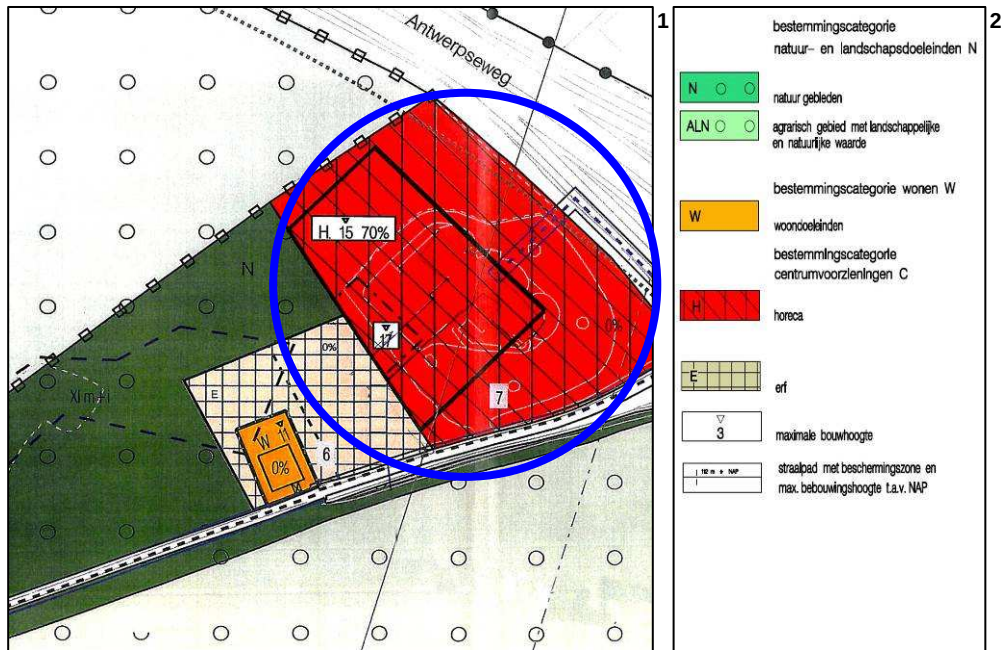
1.4 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- toetsing aan het geldend beleid;
- de relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsomschrijving;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.



2 Geldend bestemmingsplan



2.1 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft “Terworm-Prickenis” van de gemeente Heerlen en is vastgesteld d.d. 11 mei 2004 en goedgekeurd d.d. 30 november 2004. De locatie waarop het planvoornemen betrekking heeft, is gedeeltelijk bestemd als “horeca” en heeft gedeeltelijk de bestemming “erf”.

De als “horeca” aangewezen gronden vallen binnen de bestemmingscategorie “centrumvoorzieningen” en kennen de bestemming “Horeca H”. Ingevolge artikel 8, eerste lid van de planvoorschriften, mogen deze gronden worden gebruikt voor een logiesverstrekkend bedrijf met bijbehorend restaurant.

De als “erf” aangewezen gronden vallen onder de bestemmingscategorie “diverse doeleinden” en zijn bestemd voor tuin en/of parkeren. Hierbij zijn de volgende differentiaties toegestaan:

- horecadoeleinden, bedoeld voor het gebruik van terras tot maximaal 0% van het tot erf bestemd gebied;

- 1 uitsnede geldend bestemmingsplan Terworm-Prickenis
- 2 legenda



2.2 Hotel van der Valk

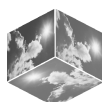
De locatie van het huidige hotel is bestemd als “horeca”. Het bijbehorende bouwvlak mag tot maximaal 70% bebouwd worden met een maximale hoogte van 15 c.q. 17 meter. Er is 1 bouwvlak met een hoogtescheidingslijn.

- grootste vlak: 15 meter;
- kleinste vlak: 17 meter.

Het voorgenomen plan voor de uitbreiding van het hotel valt deels buiten dit bestemmingsvlak en bouwvlak. Het gedeelte wat buiten het bestemmings- en bouwvlak valt ligt binnen de bestemming “erf”. Hier is een bebouwingspercentage toegestaan van 0%.

2.3 Wijziging bestemmingsplan

Het verzoek om op deze locatie een uitbreiding van het bestaande hotel te realiseren, is in strijd met het bestemmingsplan. Een aanpassing van de functie en de bouwmogelijkheden van de bestemming erf in het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk. Voor de beoogde ontwikkeling is deze bestemmingsplanherziening opgesteld en wordt de realisering van de uitbreiding van Hotel van der Valk juridisch/planologisch mogelijk gemaakt. Om een eenduidige regeling te krijgen voor het hotel is het gehele perceel van Hotel van Der Valk meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.



3 Gebieds- en projectomschrijving

3.1 Inleiding

Deze bestemmingsplanherziening heeft betrekking op de gehele perceel van Hotel van Der Valk. De uitbreiding zelf heeft echter alleen betrekking op een gedeelte van het perceel, ten westen van het bestaande hotel. De locatie en zijn omgeving worden hierna beschreven.

3.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele perceel van Hotel van Der Valk en gedeeltelijk het perceel aan Terworm 7a.

De voorgestelde locatie voor de uitbreiding van het hotel is gelegen aan de westzijde van het bestaande hotel. Gedeeltelijk op het terrein van Hotel van der Valk en gedeeltelijk op het erf behorende bij de voormalige hoeve aan Terworm 7a. Deze hoeve staat ook wel bekend als "Overste worm". Het terrein van Hotel van Der Valk is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie L, perceelsnummer 1034. Het erf behorende bij Overste worm heeft perceelsnummer 1035.

Het terrein van het hotel bestaat uit geasfalteerde parkeervoorzieningen en toegangswegen. Verder bestaat het gebied uit groenvoorzieningen in de vorm van gras, loofbomen, een beukenhaag en bodembedekkende planten. Op het grensgebied met het erf van Overste worm staan tevens enkele speelvoorzieningen en banken. De erfafscheiding tussen het terrein van het hotel en het erf van Overste worm bestaat hier uit een hek van geplastificeerd gaas met aan de bovenzijde prikkeldraad. Het plangebied ter hoogte van het erf bij Overste worm bestaat uit een weiland met loof- en fruitbomen.

Het plangebied heeft een duidelijk gemengde uitstraling. Ter hoogte van het hotel overheerst het versteende uiterlijk en ter hoogte van het erf van Overste worm heeft het gebied een groene uitstraling.



1



2



3

- 1 impressie plangebied
- 2 luchtfoto omgeving
- 3 topografische kaart





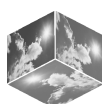
3.3 De directe omgeving

Hotel van der Valk ligt in het westen van de kern Heerlen. De Antwerpseweg, ook wel de N281, ligt direct ten oosten van het bestaande hotel. Het hotel wordt aan de noordoostzijde begrensd door de afslag Parkstad 9200-9400. De zuidoost grens wordt gevormd door de straat Terworm die de hoofdontsluiting van het terrein van het hotel is. De zuidwest grens wordt gevormd door het erf van Overste worm en aan de noordwest grens zijn weilanden gelegen die deel uitmaken van het natuurgebied van landgoed Terworm.

De Antwerpseweg is een belangrijke verkeersader in Zuid-Limburg. Oorspronkelijk is de weg de stadsautoweg van Heerlen. Het heeft echter alle kenmerken van een autosnelweg omdat het geen gelijkvloerse kruisingen kent en twee rijstroken per richting heeft. De N281 loopt in de richting noord naar zuid.

De straat Terworm is naast de ontsluiting van het hotel, ook de hoofdontsluiting van Landgoed Terworm waar Hotel Van der Valk deel van uitmaakt. Het landgoed ligt in een heuvelachtige omgeving met veel groen en op loopafstand van Heerlen. Landgoed Terworm is een cultureel erfgoed en een toeristische trekpleister.

- 1 informatiebord landgoed Terworm
- 2 Afslag Parkstad 9200-9400



Natuurmonumenten, de gemeente Heerlen en de Provincie Limburg investeren samen in de cultuur en natuur die het landgoed te bieden heeft. Belangrijk cultureel onderdeel van het landgoed is kasteel Terworm. Dit kasteel raakte in de laatste decennia van de 20^{ste} eeuw in verval, tot het werd opgekocht door hotelketen Van der Valk. Deze restaureerden het kasteel in de periode 1997-1999. Op dit moment is er hotel restaurant “Kasteel Terworm” gevestigd.

Ook de voormalige hoeve genaamd Overste worm behoort tot het landgoed. Het is een karakteristiek en beeldbepalend pand binnen landgoed Terworm. Het gebouw bestaat voor een gedeelte uit één laag met een kap en voor het grootste gedeelte uit twee lagen met een kap. Door de ligging aan de straat Terworm, voorheen de oprijlaan voor het kasteel, vormt het gebouw de entree van het landgoed.

Hotel van der Valk Heerlen bestaat overwegend uit 2 tot 4 lagen met een kap en is gebouwd in 1979. Sinds die tijd is het hotel diverse keren aangepast en uitgebreid. Het gebouw is voor het grootste gedeelte opgetrokken uit gele baksteen en donkerrode dakpannen. Het hotel is opgedeeld in verschillende vleugels waar diverse faciliteiten worden aangeboden.

De hoofdactiviteit bestaat uit het aanbieden van accommodaties ten behoeve van overnachting. Ook is er een restaurant in het hotel gevestigd. Verder worden accommodaties aangeboden voor vergaderingen of voor feesten en partijen, bruiloften en koffietafels. In een rond, losstaand gebouw met twee lagen en een kap, aan de noordwestzijde van het hotel, bevindt zich het fitness- en wellnesscenter van het hotel. Dankzij de uitgebreide voorzieningen en de overnachtingaccommodaties sluit het hotel goed aan bij de toeristische functie van het gebied.

De beoogde uitbreidingslocatie van het hotel ligt fysiek aan de achterzijde van het hotel. Aan deze achterzijde vindt tevens de expeditie plaats. Een gedeelte van de achterzijde, ter hoogte van de uit te breiden vleugel, heeft hierdoor een verwaarloosde indruk.



1



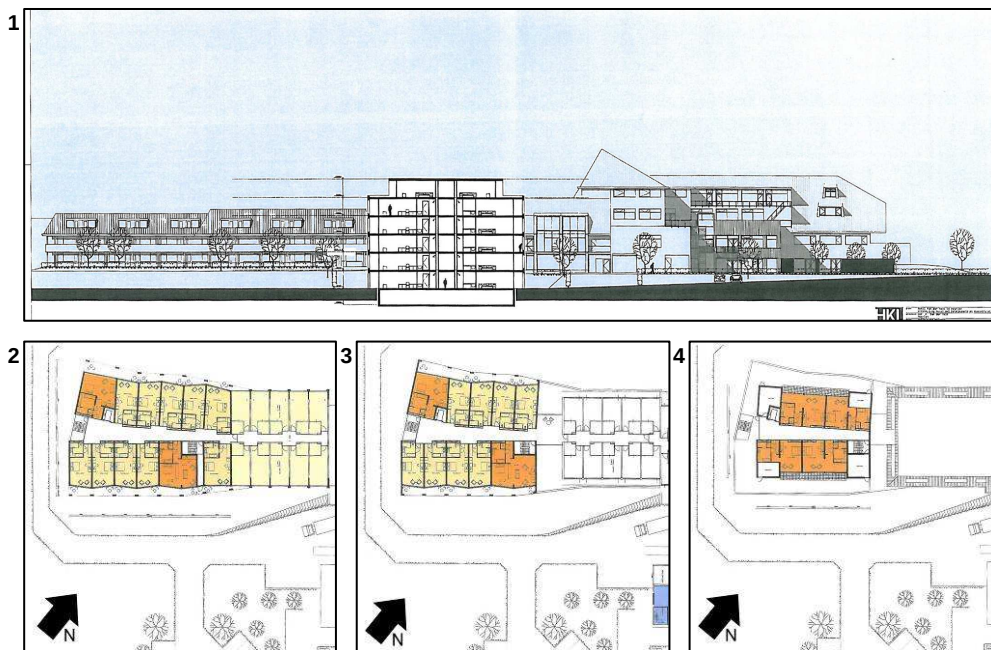
2



3

- 1 kasteel Terworm
- 2 wellness en fitnesscenter
in een groene setting
- 3 verwaarloosde achterzijde



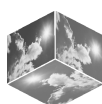


3.4 De uitbreiding

De voornaamste overweging voor de uitbreiding van het Hotel is dat het na ca 15 jaar tijd is om een extra product toe te voegen en te renoveren. Het huidige kamerbestand is verouderd en de standards zijn gewijzigd. Er is vraag naar grotere kamers en meer faciliteiten. Voor een hotel is het van levensbelang om te blijven innoveren. In de huidige markt zal het te verhuren aantal kamers beslist niet toenemen. Door innovatie kunnen we wellicht ons volume weer uitbreiden. Hotel van der Vlak moet concurreren voor de leisure markt met de goedkope vakantie landen en andere regio's. Met een up-to-date aanbod (een vernieuwd kamerbestand en gerenoveerde ruimten) kan Hotel van der Valk deze concurrentie aan.

Het bestaande hotel wordt aan de westzijde uitgebreid. De meest noordelijk gelegen vleugel aan de achterzijde zal worden verlengd. De uitbreiding bestaat uit een 7 verdiepingen tellende vleugel. Twee verdiepingen hiervan zullen in het souterrain worden gerealiseerd. Het reliëf op het bestaande terrein zorgt ervoor dat alleen de onderste verdieping van het souterrain, -2, geheel ondergronds zal worden gerealiseerd. De uitbreiding op deze verdieping zal bestaan uit 22 kamers met verschillende oppervlakten.

- 1 ontwerp
- 2 plattegrond souterrain -2
- 3 plattegrond verdieping -1, BG, 1 en 2
- 4 plattegrond setback



De bovenste verdieping van het souterrain, -1, ligt 1 verdieping lager dan de bestaande bebouwing van het hotel. In westelijke richting loopt het terrein echter af waardoor deze souterrainverdieping wel bereikbaar is via het maaiveld. De uitbreiding van deze verdieping is hetzelfde als de uitbreiding van de begane grond en de 1^{ste}, 2^{de} en 3^e verdieping. Per verdieping zal het hotel hier worden uitgebreid met 2 grote suites en 8 kleinere hotelkamers.

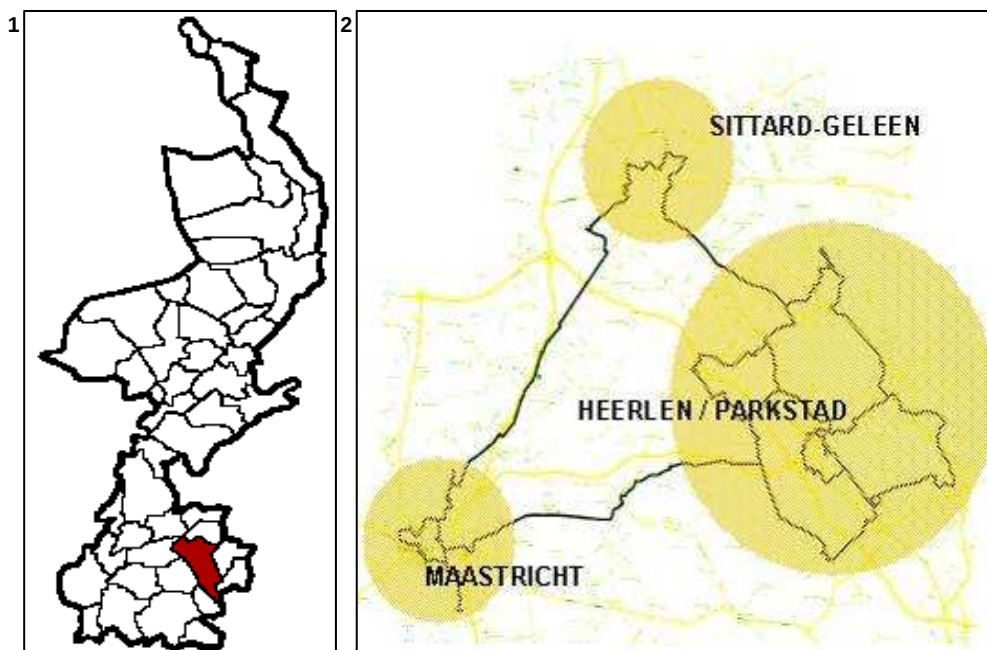
De bovenste verdieping van de uitbreiding, de setback, zal bestaan uit 4 grote hotelkamers, een dakterras en een tweetal bergingen.

Een trap aan de westzijde van de uitbreiding verbindt alle verdiepingen met elkaar. Ook in het midden van de uitbreiding is een trap voorzien. Tevens zijn alle verdiepingen te bereiken via de bestaande vleugel van het hotel waarmee de toegankelijkheid voor mensen met beperkingen via een lift wordt gewaarborgd.

De uiterlijke kenmerken van de uitbreiding zullen aan de bestaande bebouwing worden aangepast. Dezelfde materialen zullen worden gebruikt waardoor de uitbreiding op zal gaan in het bestaande gebouw. De uitbreiding zal ook worden ingepast in de groene omgeving van het hotel, met respect voor de karakteristieke eigenschappen van het landgoed waar het hotel deel van uitmaakt.

In totaal zullen 54 nieuwe hotelkamers worden gerealiseerd. Met de kwalitatieve uitbreiding van het hotel wordt tevens beoogd de verwaarloosde achterzijde van het hotel nieuwe impulsen te geven waardoor het geheel een frisse aanblik krijgt.





4.1 Ruimtelijk-functionele ligging

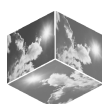
Het plangebied ligt in de gemeente Heerlen. Heerlen is een gemeente in het zuidoosten van de provincie Limburg en is de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek. Met bijna 90.000 inwoners maakt Heerlen deel uit van het bestuurlijk samenwerkingsverband Parkstad Limburg, waar in totaal ongeveer 240.000 mensen wonen. De stad maakt deel uit van de stedendriehoek Heerlen/Parkstad, Sittard-Geleen, Maastricht.

1 ligging in Limburg

1 stedendriehoek

Heerlen is gelegen in een groene omgeving, vlakbij natuurgebied de Brunssummerheide. De stad heeft een mooi centrum waarin men de indrukwekkende St. Pancratiuskerk en het moderne 'glaspaleis' kan bezichtigen. Heerlen is gesitueerd in de meest zuidelijke punt van Nederland, waardoor steden in België en Duitsland goed bereikbaar zijn.

Het plangebied heeft van oorsprong een agrarische functie en maakt deel uit van landgoed Terworm met voorzieningen in de toeristisch recreatieve sector. Voorheen was het landgoed 1500 hectare groot en telde het 9 pachthoeves.





Door uitbreiding van de stad Heerlen en de aanleg van wegen zijn er nu nog 220 hectare over. Het landgoed wordt gekenmerkt door veel afwisseling en contrasten. Van lage moerassen tot hoger gelegen akkers en bossen, van dichte struikgewassen tot Franse stijltuin, van holle weg tot statige oprijlaan en van slingerende beken tot rechte grachten. Het kasteel, de ruïnes en de hoeves geven het landgoed zijn historische sfeer.

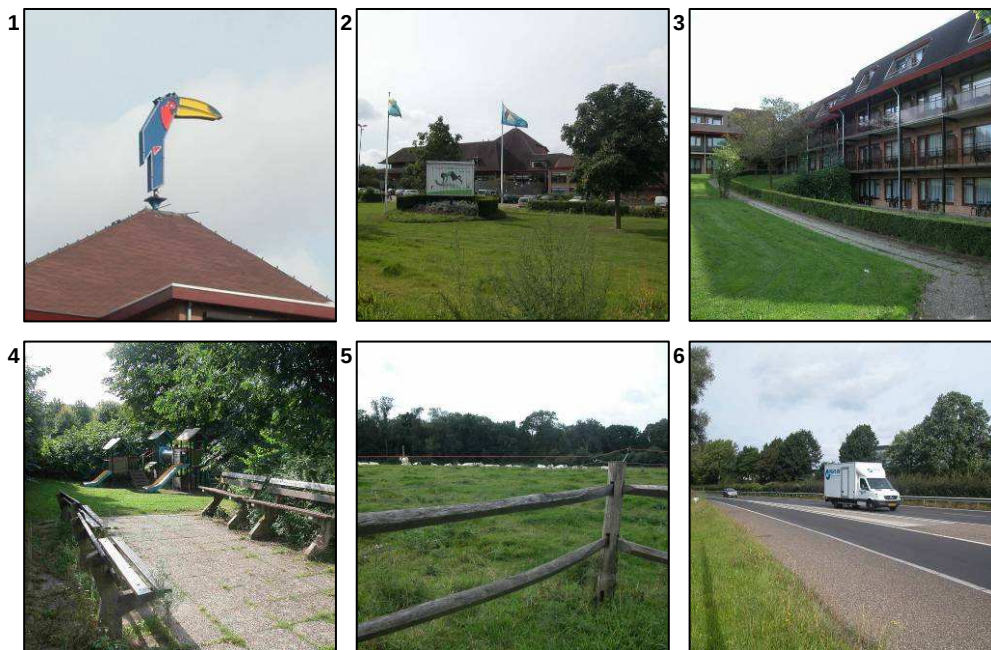
Het landgoed is door middel van verschillende ingrepen aantrekkelijk gemaakt voor toeristen. Zo zijn er fiets en wandelroutes aangelegd, heeft men de Geleenbeek weer door het landschap laten slingeren en zijn de boomgaarden, de ruïnes, hoeves en erven weer in hun oorspronkelijke toestand hersteld of teruggebracht. De mergellandschappen lopen onder de typerende fruitbomen en de koeien lopen in de graslanden om de natuur en het open landschap in toom te houden.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het bestaande hotel ligt vrij in de open en groene omgeving van landgoed Terworm en heeft toegevoegde waarde wat betreft de toeristisch- recreatieve functie van het gebied. Om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen is het noodzakelijk om het aantal kamers van het hotel uit te breiden en deels te renoveren.

2 Historische kaart rond
1900





De toeristische aantrekkingskracht van het landgoed groeit en de vraag naar overnachtingaccommodaties neemt toe. De uitbreiding van een bestaande voorziening zoals voorzien in onderhavig plan is bij uitstek geschikt om in deze behoefte te voorzien. Zo worden bestaande waarden en karakteristieke elementen ontzien en wordt de natuur van het landgoed van verdere verstening bespaard.

Slechts een klein gedeelte van het erf van Overste worm zal ruimtelijk en functioneel gewijzigd worden. Ook op het bestaande terrein van hotel van der Valk zal een ruimtelijke wijziging plaatsvinden. De uitbreiding van het hotel betekent een verdere verbreding van de aanwezige voorzieningen. Het betreft hier een grensgebied tussen de snelweg en het landgoed wat geschikt is voor dit soort toeristisch, recreatieve functies. Het realiseren van de uitbreiding van het hotel en het specifieke gebruik van het gebouw sluiten goed aan bij de kenmerken van een grensgebied. Wel dient hiervoor de uitbreiding van het hotel stedenbouwkundig ingepast te worden.

Gekozen is voor een uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande hotel omdat de landschappelijke inpasbaarheid hier beter te realiseren is. De uitbreiding aan deze zijde doet geen afbreuk aan de aanwe-

- 1 Hotel van der Valk
- 2 idem
- 3 idem
- 4 impressie omgeving
- 5 idem
- 6 idem



zige waarden hier. Verder is ervoor gekozen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (hoogte 17 meter toegestaan) niet te benutten. In plaats hiervan is gekozen voor een uitbreiding in de lengte, waardoor het bouwvlak wordt overschreden. Gezien het achterliggende landschap en de landschappelijke inpassing, geniet een uitbreiding in de lengte de voorkeur boven uitbreiding in de hoogte. Wanneer wel gekozen zou worden voor hogere bebouwing zou de bouwhoogte niet aansluiten op de bestaande bouwhoogte. De hoogte van de uitbreiding sluit nu aan bij de hoogte van de huidige bebouwing van het hotel.

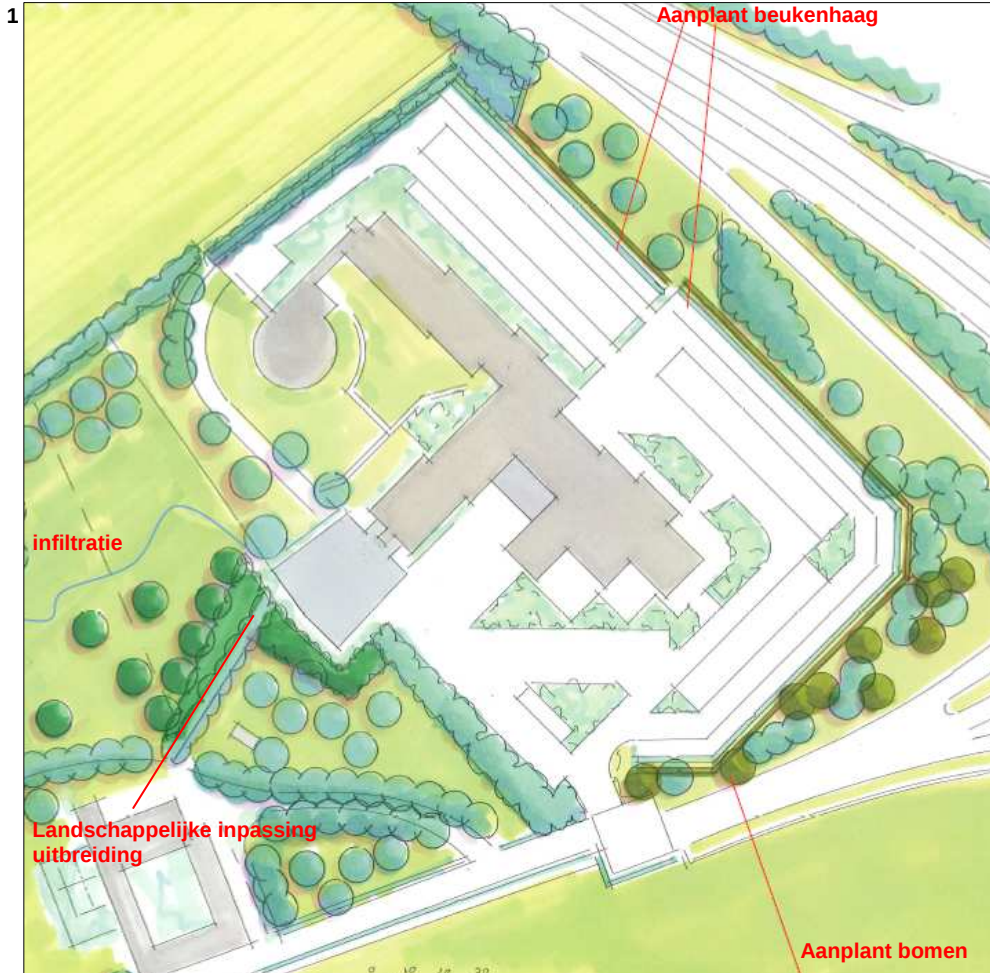
De overschrijding van het bouwvlak is in onderhavig planvoornemen slechts enkele meters. Deze minimale overschrijding is acceptabel gezien de grootte van de totale bouwmassa van de bestaande en de nieuwe bebouwing. Bovendien wordt ter compensatie de mogelijkheid om tot 17 meter hoog te bouwen in dit bestemmingsplan niet overgenomen. De maximale bouwhoogte wordt daarmee 12 meter 5 meter lager dan toegestaan in het vigerende bestemmingsplan).

Stedenbouwkundig gezien heeft de uitbreiding zoals voorgesteld, een herkenbare opzet met een eigen identiteit. De uitbreiding past goed in de huidige bebouwingsstructuur omdat deze in het verlengde van een bestaande vleugel wordt aangesloten. De uitbreiding zal, onder andere door het gebruik van dezelfde kleurtinten en materialen, zoveel mogelijk worden aangepast aan het bestaande gebouw.

De overschrijding vindt plaats op de voormalige Erfbestemming. Het noordelijk hiervan gelegen landschap (natuurbescherming) wordt dus bespaard.

Tevens zal de uitbreiding door de aanleg van extra groen worden ingepast in de natuurlijke en groene omgeving van het Landgoed. Hiermee past het planvoornemen stedenbouwkundig gezien goed in de bestaande c.q. nieuwe situatie.



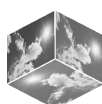


Landschappelijke inpassing
en tegenprestatie 'Uitbreiding
Hotel van der Valk Heerlen'
Terworm 10, 6411 RV Heerlen
(PNR 6411RV-071208)

4.3 Landschappelijke inpassing

Rondom het hotel en de beoogde uitbreiding heeft een inventarisatie met betrekking tot de kwaliteiten van het groen plaatsgevonden. Hieruit zijn enkele sterke en zwakke punten met betrekking tot de groenkwaliteit naar voren gekomen. Het plangebied bevindt zich voor een klein gedeelte binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Middels een overeenkomst met de provincie Limburg is overeenstemming bereikt. De EHS-status van het deel waar de uitbreiding van het hotel is geprojecteerd, zal op basis van deze overeenkomst komen te vervallen. De overeenkomst met de provincie Limburg is opgenomen in bijlage 4.

Ter compensatie hiervan zal de uitbreiding wel landschappelijk worden ingepast en zal aanvullende beplanting rondom het hotel worden toegevoegd. Hiervoor is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing en tegenprestatie.



Inpassing

Het gebouw opent zich in noordwestelijke en zuidoostelijke richting. Om de impact van het gebouw op de aangrenzende weide en boomgaard te beperken wordt voorgesteld:

- a. het gebouw aan deze zijde af te schermen met een bosje;
- b. de aanwezige singel aan te dikken;
- c. enkele Noten en Tamme kastanjes toe te voegen.

Tegenprestatie

Als tegenprestatie voor de uitbreiding wordt het navolgende voorgesteld:

- a. aanplanten van een beukenhaag rond de parkeerplaats;
- b. aanplanten van landschappelijk gezien beter passende bomen in het voorterrein.

Parallel aan de aanwezige ('rommelig bevonden') haag verloopt een infiltratiegreppel. Voorstel is de haag aan de 'buitenkant van de greppel' aan te planten. Ongeveer 5 jaar na aanplant kan de huidige haag (desgewenst) worden gerooid en omgevormd naar een strook met bodembedekking. De aanwezige bomen nabij het voorterrein zijn voorlopig alle te behouden. Ongeveer 5 jaar nadat de nieuwe aanplant is gerealiseerd kunnen enkele (minder fraaie) exemplaren van het momenteel aanwezige bestand worden gerooid. Aansluitend bij de sfeer van Terworm is gekozen voor de aanplant van Lindes, Eiken en Tamme Kastanje.

Infiltratie

Het van de daken van de uitbreiding (en delen van de aanwezige gebouwen) afkomstige hemelwater zal worden opgevangen in een bufferende voorziening zoals een greppel of wadi. Deze voorziening zal een inhoud krijgen van minimaal 5 m³ en zal voorzien worden van een geleidelijke leegloop over het weiland op eigen terrein waar het water kan infiltreren.





5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De bespreking van het rijksbeleid vindt plaats aan de hand van de “Nota Ruimte” en de nota “Belvédère”. Voor het provinciaal beleid wordt ingegaan op het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg”. Het gemeentelijke en regionale beleid wordt toegelicht aan de hand van het “Profiel Parkstad Limburg” en de nota “Lekker thuis in Parkstad Limburg”.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

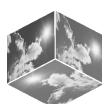
In de Nota Ruimte uit 2004 wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

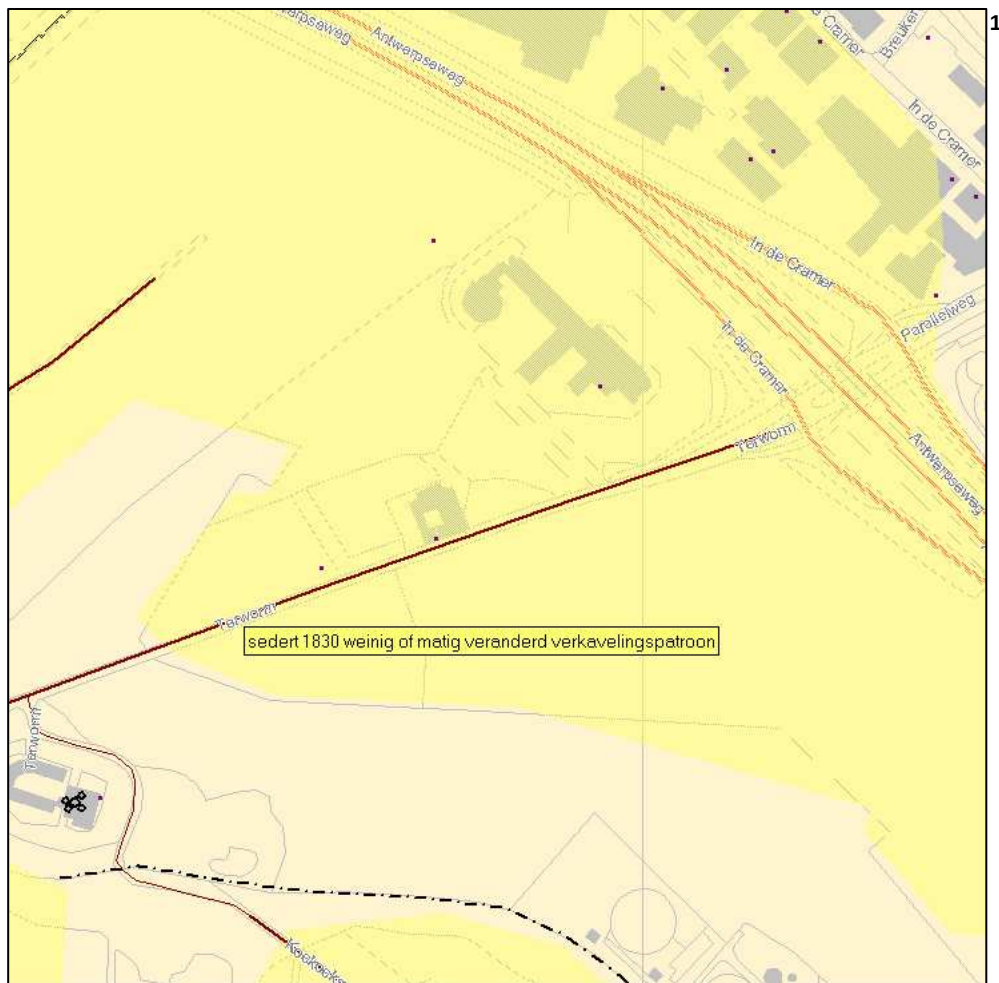
De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid;

Als uitwerking van deze doelen kiest het rijk voor bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking als strategie.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een uitbreiding van een bestaand hotel. De ontwikkeling vindt plaats binnen een grensgebied tussen stedelijk gebied en landelijk gebied. Met het planvoornemen wordt recht gedaan aan het beleid uit de Nota Ruimte, gericht op het intensiveren en vitaliseren van bestaand bebouwd gebied.





Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is “behoud in situ” oftewel behoud in de bodem op locatie. Met de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Monumentenwet van 1988 aangepast en uitgebreid met een Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die (deels) in werking is getreden op 1 september 2007.

Voor rijk en provincie, maar vooral voor gemeenten betekent de implementatie van het Verdrag van Malta in de wetgeving een omschakeling in de ambtelijke organisatie, ruimtelijke procedures en inhoudelijke overwegingen. In het bijzonder door de decentralisatie van archeologiebeleid naar gemeentelijk niveau en de verplichting om in het gehele proces van ruimtelijke

1 uitsnede cultuurhistorische
elementen Limburg



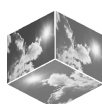
ordering rekening te houden met archeologie is er voor de gemeenten een belangrijke rol weggelegd. De gemeente is bevoegd gezag in het kader van dit beleid. Hierbij zijn verschillende instrumenten ontwikkeld die het gedachtegoed van 'Malta', maar ook de kwaliteit van archeologisch onderzoek als hoogste prioriteit hebben. De indicatieve archeologisch waardenkaart is hier een goed voorbeeld van.

Om aan te sluiten bij dit beleid wordt, op basis van historische gegevens en bestaand beleid, getoetst of archeologisch onderzoek ter plaatse noodzakelijk is. Mocht uit de toets blijken dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, zal dit plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zal worden bekeken hoe met de resultaten van het onderzoek omgegaan moet worden.

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en monumenten (RACM) zijn aangegeven op "Archeologische Monumentenkaart (AMK 2000)", alsmede eventueel te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2000)". Ook de gemeente Heerlen heeft een archeologische waarden- en beleidsadvieskaart opgesteld waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middel-hoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar de archeologische waarden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI). Aangezien het maar een relatief klein gebied betreft (circa 300 m²) en er geen vindplaats binnen 50 meter bekend is, is archeolo-



gisch onderzoek hier niet nodig. In overleg met RAAP Archeologisch Adviesbureau is dit advies afgegeven. Op basis van deze criteria is er geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

Natura 2000/ Vogel- en habitatrichtlijn

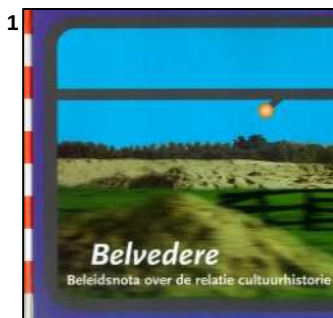
Natura 2000 is het initiatief van de Europese Unie om natuur zoveel mogelijk te behouden. Het is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet.

Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame planten, diersoorten en insecten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van tevoren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor een nieuw ruimtebeslag worden gemaakt.

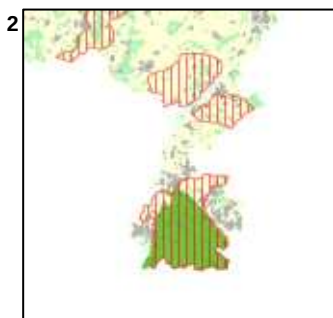
Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000 gebied en wordt niet beïnvloed door de vogel- en habitat richtlijn. Het is dan ook niet noodzakelijk om voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uit te voeren. In hoofdstuk 6 zal hier verder op ingegaan worden.





Nota Belvedere

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

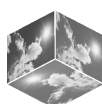


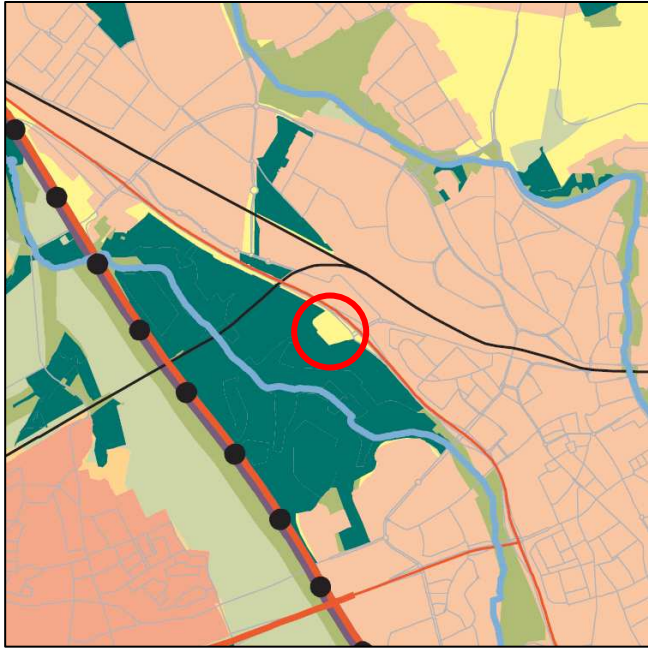
De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvederegebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn aangegeven in de "Nota Belvedere" uit 1999.

Voor de Belvederegebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied is gelegen binnen het Belvederegebied Heuvelland. Het planvoornemen heeft door zijn kleinschaligheid geen significant negatieve invloed op de cultuurhistorische bebouwingsstructuur binnen het gebied. Dankzij de uitbreiding van het hotel wordt de bedrijfcontinuïteit gewaarborgd en krijgt de toeristische sector een implus. Hierdoor is het mogelijk in het noodzakelijke onderhoud te voorzien en zodoende de cultuurhistorisch (landschaps)waarden te behouden en te versterken.

Bovendien valt het plangebied binnen de bestemming erf. Hier is het mogelijk ontwikkelingen door te voeren zonder respect voor de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het planvoornemen sluit daarom beter aan op het beleid van de Nota Belvedere dan de huidige functie. Voorts wordt er ook geen historisch wegennet verstoord. Zodoende voldoet het planvoornemen aan dit beleid.

- 1 Nota Belvedere
- 2 Uitsnede kaart nota Belvederegebied Heuvelland





5.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het huidige POL stamt uit 2006 en is een integraal plan, waarin naast het streekplan ook het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan zijn opgenomen. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd, voornamelijk in verband met de invoering van de Wet ruimtelijk ordening op 1 juli 2008.

De provincie stelt zich ten doel ervoor te zorgen dat de toeristische sector wordt versterkt door professionalisering en schaalvergroting samen met verbetering van de omgevingskwaliteit en versterking van het toeristische imago van Limburg. De volgende speerpunten maken deel uit van de Provinciale Hoofdstructuur:

- toerisme,
- gebieden met bestaande of in ontwikkeling zijnde concentraties van Toeristisch recreatieve voorzieningen.

Door toeristische functies onder te brengen in monumentale gebouwen, wil de provincie de instandhouding van het Limburgs cultuurhistorisch erfgoed bevorderen. Lokale en regionale overheden worden aangesproken op de kwaliteit van routenetwerken zoals recreatie toervaartnetwerken, lange afstand wan-

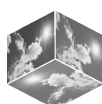
- 1 uitsnede POL kaart
perspectieven
- 2 Provinciaal Omgevingsplan
Limburg



delpaden netwerken, lange afstand fietspaden netwerken en Provinciaal fietsknooppunten netwerken.

De locatie van onderhavige uitbreiding is binnen het POL aangeduid als “Stedelijke ontwikkelingszone” en valt onder perspectief 8. Het plangebied wordt omringd door perspectief 1, de Ecologische HoofdStructuur (EHS). Landgoed Terworm valt binnen de ecologische verbindingszone zoals bedoeld in perspectief 1 van de POL.

Binnen perspectief 8 wordt onder andere plaats geboden voor mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Het planvoornemen ondersteunt de groei van het recreatief gebruik van landgoed Terworm en in concreto de overnachtingsmogelijkheden in dit gebied. Hiermee sluit het nadrukkelijk aan bij dit beleid.



5.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Profiel Parkstad Limburg

De gemeente Heerlen maakt onderdeel uit van Parkstad Limburg. Het in 1998 verschenen "Profiel Parkstad Limburg" beschrijft zeven ambities die het gezamenlijke doel hebben om Parkstad Limburg uit te laten groeien tot een kwaliteitsregio. Een regio waarin sprake is van een gezonde werkgelegenheidsstructuur, een sterke arbeidsmarkt, een verbeterde infrastructuur, een regio waarin de stad een zekere wisselwerking met natuur en landschap kent, waar sociale cohesie is, kortom een regio die openheid, dynamiek en kwaliteit uitstraalt.

Een van de ambities is een dusdanige economische structuur te realiseren dat de werkgelegenheid tenminste het landelijke niveau bereikt. Dit wordt onder andere bereikt door op de economische potentie van de vergrijzing aan te sluiten, zowel gericht op de eigen bevolking als op de aantrekkingskracht van het gebied voor ouderen uit andere regio's (de vergrijzing als markt voor cultuurtoerisme, verblijfsrecreatie en permanente bewoning en verzorging).

De economische structuur van Heerlen en van Parkstad Limburg wordt door het planvoornemen verbeterd. Met de uitbreiding van het hotel wordt het aantal overnachtingsmogelijkheden vergroot. Hiermee wordt aangesloten op de economische potentie van de vergrijzing en wordt de aantrekkingskracht van het gebied vergroot. Het planvoornemen sluit daarmee aan op dit beleid.



6.1 Milieu

Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Heerlen is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in diverse beleidsterreinen.

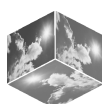
Bodemkwaliteit

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2005 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.

Als uitwerking van het bodembeleid is een bodembeheersplan en een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op basis hiervan is gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de diverse componenten (zware metalen, PAK, EOX en minerale olie) gebiedseigenwaarden opgesteld. De gebiedseigenwaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig-percentielwaarde. Op basis van een vergelijking tussen de gebiedseigenwaarde en de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgen al dan niet een aantal acties. Uitgangspunt hierbij is:

A. Buiten grootschalig diffuus verontreinigde gebieden:

- Fungeren de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
- Geldt de streefwaarde als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem (stand-still principe).



- Gelden de BGW als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.

B. Binnen grootschalig diffuus verontreinigde gebieden:

1. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (gebiedseigenwaarde lager is dan of gelijk is aan de BGW-1:

- Gelden de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
- Gelden de gebiedseigenwaarden (met als maximum de BGW-1) als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet.
- Gelden de BGW als minimale bodemkwaliteitseis bij nieuwe activiteiten zoals bestemmingsplanherzieningen en bouwplannen.

2. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (gebiedseigenwaarden) hoger is dan de BGW -1:

- Gelden de gebiedseigenwaarden als terugsaneerwaarde bij saneringen (gevalscontour).
- Gelden de gebiedseigenwaarden als minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij hergebruik van grond als bodem.
- Gelden de gebiedseigenwaarden als minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij nieuwe activiteiten zoals bestemmingsplanherzieningen en bouwplannen
- Daar waar de gebiedseigenwaarde groter is dan het aanvaardbaar risiconiveau geldt het aanvaardbaar risiconiveau als minimale kwaliteitsdoelstelling.

Voor alle situaties geldt dus dat de bodemkwaliteit van de omgeving (hetzij schoon, hetzij in bepaalde mate verontreinigd) het uitgangspunt vormt bij de aanpak van een bodemverontreiniging én dat de meest gevoelige functie binnen de bestemming bepalend is voor de te realiseren bodemkwaliteit. Het 'keren' van de bodem om zodoende de schone ondergrond uit te wisselen met de verontreinigde leeflaag is te allen tijde verboden.



Voor het grondwater geldt het standstillprincipe, met uitzondering uiteraard van de te saneren locaties waar lokaal een kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. Voor de gebieden met een bijzondere functie (het bodembeschermingsgebied Mergelland) zal telkens bepaald worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor niet gebiedseigen immobiele verontreinigingen en mobiele verontreinigingen geldt het beleid zoals geformuleerd in hoofdstuk 4 van het bodembeleidsplan.

Ter bepaling of sprake is van een nieuwe situatie en er derhalve een toetsing aan de gebiedseigenwaarden dient plaats te vinden geldt het gestelde in het bodembeleidsplan Heerlen:

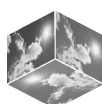
Er is sprake van een bodemhygiënisch nieuwe situatie indien aan tenminste één van de volgende twee voorwaarden is voldaan (zie ook het bodembeleidsplan Heerlen):

1. Er vindt meer dan 25 m³ grondverzet plaats.
2. Er is sprake van een verschuiving in de functie, de bestemming of het feitelijk gebruik die leidt tot een toename van het blootstellingsrisico.

De voor onderhavig deelgebied 'Hotel van der Valk' geldende gebiedseigenwaarden zijn opgenomen in de rapportage 'Bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen' (Arcadis, projectnr. 110504/ZC6/070/700110/004, d.d. 12 mei 2006). Er zijn gebiedseigenwaarden opgesteld voor de bodem tot 2 m-maaiveld. Uit dit onderzoek blijkt dat de navolgende gebiedseigenwaarden van toepassing zijn welke zijn weergegeven in tabel 1 bij dit onderzoek.

Nieuwe activiteiten binnen het plangebied dienen te voldoen aan de in tabel 1 weergegeven bodemkwaliteitseis in de vorm van de gebiedseigenwaarden. Ten aanzien van deze nieuwe activiteiten kunnen in het kader van deze toelichting genoemd worden:

- het realiseren van de uitbreiding van Hotel van der Valk.



Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken verricht.

- vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek Terworm 10 te Heerlen, opgesteld door Econsultancy bv en gedateerd 27 augustus 2008, project-nr. HRL.ARV.NEN;

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening (uitbreiding bestaande bebouwing).

In de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen. De ondergrond is echter licht verontreinigd met cobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De metaalverontreinigingen in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging met cobalt in de ondergrond, verworpen. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor het planvoornemen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Ook bij het mogelijk verwijderen van het funderingsmateriaal zoals dat onder het asfalt is aangetroffen, is het besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Geluidhinder

Wet geluidhinder

De uitbreiding van het hotel met verblijfsaccommodaties, zoals het planvoornemen, betreft geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Bovendien betreft het de realisatie van verblijfsaccommodaties aan de achterzijde van het bestaande hotel ten opzichte van de geluidsproducerende N281.



Daarmee is een akoestisch onderzoek ter ondersteuning van de ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk.

Wet milieubeheer

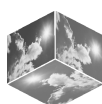
Op basis van de Wet milieubeheer valt het hotel inclusief uitbreiding onder het 'Activiteitenbesluit'. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen ter bescherming van het milieu waaraan het hotel dient te voldoen. De activiteiten wijzigen qua aard niet ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie kan het bedrijf voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van de huidige situatie zal wel het aantal bezoekers toenemen. Het enige milieuaspect waar dit invloed op kan hebben is geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking.

Verkeersaantrekkende werking

Het hotel is gelegen direct aan een afrit van de N281. De bezoekers van het hotel komen en vertrekken na genoeg allen via de N281. Tussen het hotel en de N281 zijn geen gevoelige objecten gelegen waarlangs bezoekers rijden. De N281 is een zeer drukke weg met gemiddeld circa 57.000 vervoersbewegingen per etmaal. De gewenste uitbreiding van het hotel verhoogt het aantal verkeersbewegingen met circa 100 per dag. Aangezien dit van een verwaarloosbare omvang is ten opzichte van het aanwezige verkeer op de N281 en de bezoekers geen gevoelige objecten passeren, kan er geen sprake zijn van zogenaamde 'indirecte hinder' vanwege de verkeersaantrekkende werking door de voorgenomen uitbreiding. Een nader akoestisch onderzoek is hiertoe niet noodzakelijk.

Bedrijven

Voor de ruimtelijke inpassing valt een hotel volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, onder de activiteiten van hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra. Een dergelijke activiteit kent een milieucategorie 1. Met betrekking tot geluid dient hier rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand tot geluidsgevoelige objecten van 10 meter. Het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object is op ruim 50 meter gelegen.



Hiermee voldoet het planvoornemen voor wat betreft de ruimtelijke scheiding aan de aan te houden afstand.

Aan de overzijde van de N281 is het bedrijventerrein in de Cramer gelegen. De afstand tussen het hotel en het bedrijventerrein is dermate groot, ruim 150 meter, dat er vanuit het bedrijventerrein geen geluidsoverlast plaatsvindt.

Bouwbesluit

Het bouwbesluit stelt geen grenswaarde aan het binnenniveau voor logiesfuncties. Gezien de ligging van het plangebied zal de initiatiefnemer voorafgaand aan de bouwvergunning uit zorgvuldigheid naar de gasten op eigen initiatief een onderzoek uitvoeren naar de geluidbelasting in de logiesruimtes.

Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Er zijn nu meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Op basis van artikel 5.16, eerste lid onder c van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit



besluit is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

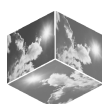
Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Hiermee is de 3% grens van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2,

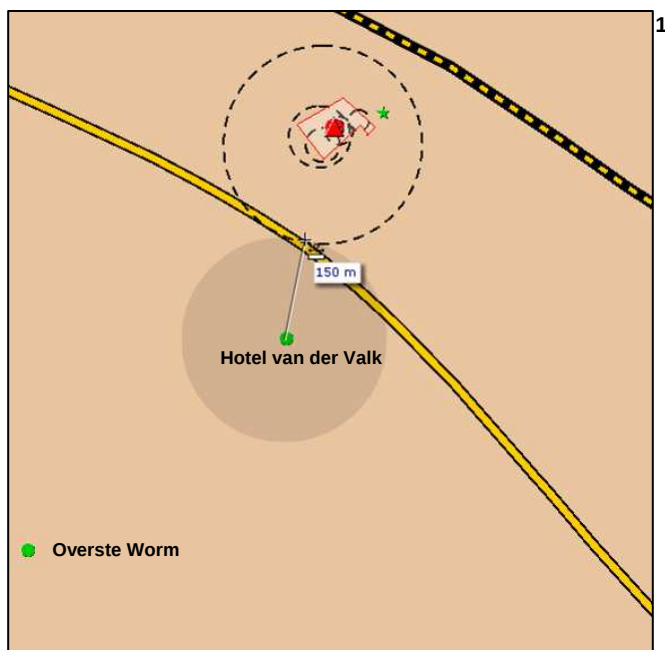
Besluit NIBM

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.





Een hotel behoort niet tot een in de regeling NIBM genoemde categorie. Voor het planvoornemen is het dan ook noodzakelijk een onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat het planvoornemen NIBM is.

Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, eerste lid, onder a) kan ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden. Gezien de lage blootstellingconcentraties, ver onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan.

Hiermee vormt de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitbreiding van het Van der Valk hotel Heerlen in de gemeente Heerlen. (Rapport: "Luchtkwaliteitonderzoek uitbreiding Van der Valk", Windmill, rapportnummer: 2008.048.01-5).

Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen van de risico's bij de ontwikkeling van het plangebied is uitgegaan van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009. Deze brochure bevat richtlijnen met betrekking tot de zonering rondom bedrijven. In de directe nabijheid van het plangebied, aan de overzijde van de N281 is be-

1 risicokaart provincie
Limburg



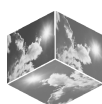
drijventerrein in de Cramer gelegen. De bedrijven hier kennen een zonering. Met deze zonering wordt de richtafstand vastgelegd tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een hotel. De richtafstanden gelden niet voor een dergelijke functie.

Op bedrijventerrein in de Cramer is wel een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen gevestigd. Het planvoornemen is echter op ruim 150 meter van de bijbehorende risicozonering gelegen. Derhalve wordt het planvoornemen niet door omliggende bedrijven belemmerd.

Een hotel valt volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, onder de activiteiten van hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra. Een dergelijke activiteit kent milieucategorie 1. De grootst aan te houden afstand tot woningen komt daarmee op 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is ruim 50 meter. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de aan te houden afstanden volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Externe veiligheid

Bedrijven zoals vermeld in de VNG brochure zijn tevens als risicobronnen op de risicokaart van de provincie Limburg opgenomen. Uit deze risicokaart blijkt dat er geen belemmeringen tengevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving zijn. Op de risicokaart worden naast risicobronnen, ook kwetsbare objecten weergegeven. Onder kwetsbare objecten worden onder andere gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden verstaan. Het onderhavige hotel is een van deze kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. De uitbreiding van het hotel legt ondanks dat het hotel is aangemerkt als kwetsbaar object niet meer beperkingen op aan bedrijven in de omgeving omdat de afstand tot deze bedrijven voldoende groot is.



De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Heerlen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De invloed van het planvoornemen op de externe veiligheid is verder onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, geen belemmeringen bestaan voor de uitbreiding van Hotel van der Valk.

Bij het planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico. Er is ook geen sprake van een verantwoordingsplicht van het groepsrisico die het bevoegd gezag bij haar ruimtelijke besluitvorming dient te betrekken. De regionale brandweer Zuid-Limburg heeft bij de afstemming van de onderzoeksdiepgang echter wel aangegeven, in de gelegenheid wenst te worden gesteld om advies uit te brengen met betrekking tot de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. p.m.

Het onderzoeksrapport naar de externe veiligheidsrisico's vervoer gevaarlijke stoffen bij het bouwplan Hotel van der Vlak te Heerlen, is als losse bijlage verkrijgbaar bij de gemeente Heerlen. (Windmill, rapportnummer: 2008.048.02-1).

6.2 Kabels en leidingen

Nabij het plangebied bevindt zich een waterleiding. Deze waterleiding heeft een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden. Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van de waterleiding. Zodoende is de waterleiding geen belemmering voor het planvoornemen.

Tevens is nabij het plangebied een straalpad gelegen. Het straalpad heeft een beschermingszone van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied valt echter buiten deze beschermingszone. Het straalpad heeft geen invloed op het planvoornemen.



1



Verder liggen er in of nabij het plangebied geen kabels of leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

6.3 Flora en fauna

Op basis van de Flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet ziet toe op soortenbescherming respectievelijk gebiedsbescherming.

De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode.

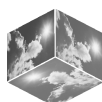
Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

1 Natura 2000 gebied

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontlasting nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Nabij het plangebied is het Natura 2000 gebied Geleenbeekdal gelegen. Het Geleenbeekdal is het beekdal tussen Heerlen en Geleen met (kwelafhankelijke) elzenbroekbossen en zeggevegetaties. Het bebouwde gebied zelf, en dus ook het plangebied, valt echter buiten het feitelijke Natura 2000 gebied. Beoordeeld moet worden of het project door deze nabije ligging negatieve gevolgen op het genoemde gebied kan hebben.



Om het planvoornemen mogelijk te maken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Faunaconsult, resultaten flora- en faunaquickscan Heerlen hotel Van der Valk, 23 juni 2010). Uit deze quickscan kan worden geconcludeerd dat de bestaande bebouwing van hotel Van der Valk weinig openingen heeft die geschikt zijn om als vleermuizen verblijf te dienen. Aan de achterzijde van de uitbreidingslocatie, bevinden zich echter balkons, waarboven een houten betimmering aanwezig is. In deze plafonds bevinden zich drie rotingsgaten, waarlangs een vleermuis naar binnen kan. Het is mogelijk dat hier vleermuisverblijven aanwezig zijn.

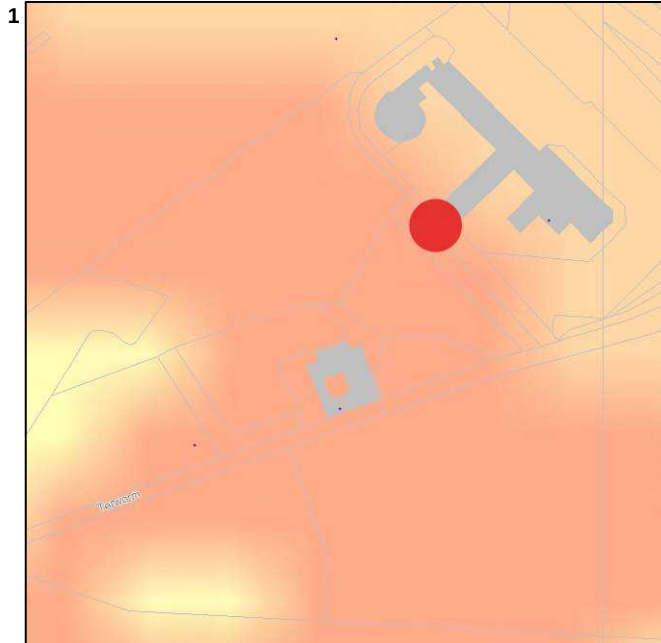
In de bomen binnen het plangebied bevinden zich geen gaten die als vleermuizenverblijf kunnen dienen. Wel is het mogelijk dat de bomen en struiken in het plangebied deel uitmaken van een vaste vliegroute van vleermuizen. Omdat het om een zeer klein deel van de lijnvormige structuren gaat, is het effect van het kappen van bomen en struiken in het plangebied marginaal. De bomen en struiken in het plangebied vormen daarom geen onmisbaar onderdeel van een eventueel aanwezige vaste vliegroute.

Overige zoogdieren

Dassenwissels, -burchten en eekhoornnesten zijn afwezig in en rond het plangebied. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de beschermingscategorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Wel is het mogelijk dat een aantal algemeen in Nederland voorkomende zoogdiersoorten in het plangebied voorkomt.

Op basis van de quickscan is een aanvullend vleermuizen onderzoek uitgevoerd (Faunaconsult, juli 2010). Uit dit aanvullende vleermuizenonderzoek kan worden geconcludeerd dat tijdens het onderzoek geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen werden gevonden en dat deze vermoedelijk afwezig zijn. Bij de verdere planvorming hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.





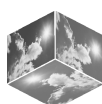
Aangaande de ligging van een deel van de uitbreiding van het hotel binnen de EHS is met de provincie overeenstemming bereikt in de vorm van een daartoe strekkende overeenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage 4 bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. De EHS-status van het deel, waar de uitbreiding van het hotel is geprojecteerd, zal op basis van de genoemde overeenkomst komen te vervallen.

Onderhavig plangebied behoort verder niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn. Het planvoornemen brengt verder geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee.

1 cultuurhistorische waardenkaart

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

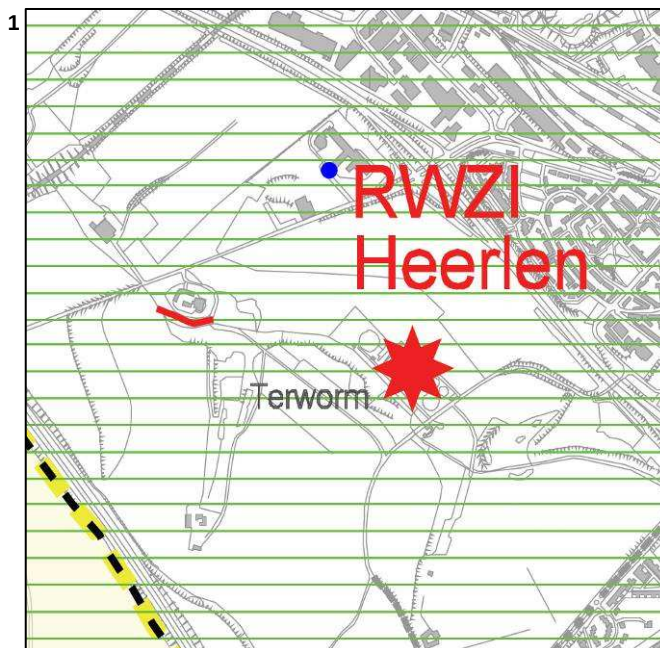
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) én de archeologische waarden- en beleidsadvieskaart van de gemeente Heerlen, een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er in dit gebied een archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd alvorens met de bouw gestart kan worden. Echter, omdat het een projectlocatie betreft met een oppervlakte van slechts 300 m², en er geen archeologische vondsten zijn gedaan binnen een straal/zone van 50 meter, is het planvoornemen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Op basis van de archeologische waardenkaart zijn er namelijk geen archeologische vondsten bekend binnen een straal van 50 meter rond de planlocatie. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Tevens is geen sprake van bestaande archeologische monumenten. In het plangebied liggen evenmin gemeentelijke of rijksmonumenten en wordt er geen historisch wegenpatroon verstoord. Op basis van deze argumenten is er geen archeologisch onderzoek vereist.





6.5 Plaats voor water

Watertoets

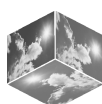
Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

- 1 waterketenkaart
Wateratlas met de uitbreidingslocatie aangegeven met de blauwe stip

In het kader van het planvoornemen is deze paragraaf voorgelegd aan het Watertoetsloket Roer en Overmaas ten behoeve van een prewateradvies. Het preadvies van het waterschap is opgenomen in bijlage 2. De opmerkingen van het waterschap zijn deze bestemmingsplanherziening verwerkt.

Veiligheid en wateroverlast

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. Het hierbij gehanteerde toetsingscriterium heeft betrekking op afkoppeling van verhard oppervlak van het riool (bij nieuwbouw van minimaal 80%, gestreefd wordt naar 100%, en bestaande situaties minimaal 20%).



De navolgende ruimtelijke ontwerplijnen dragen bij aan realisering van de doelstelling:

- maximaal benutten van infiltratiecapaciteit, met name binnen infiltratiegebieden door afkoppeling van verhard oppervlak van het riool;
- bij afkoppeling hemelwater van riool hanteren van de voorkeursvolgorde: hergebruik, infiltratie, lozing oppervlaktewater, lozing op riolering;
- beperken verhardingen (eventueel gebruik open verharding).

Waterplan

De belangrijkste aandachtspunten zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente.

Voor dit plan zijn voornamelijk de eerste twee onderwerpen relevant.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater met infiltratie of afvoer naar een waterbuffer en het beperken van verhard oppervlak kunnen in het plangebied worden uitgevoerd.

Daarnaast zou gedacht kunnen worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. Deze zijn echter pas rendabel gebleken bij projecten met 1000 of meer woningen. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorzieningen toe te passen.

Bij nieuwbouw dienen voorzieningen te worden getroffen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse te infiltreren. De capaciteit van de voorzieningen moet, gebaseerd op de eisen van waterschap Roer en Overmaas ten minste 4 m³ per 100 m² verhard oppervlak bedragen.

Momenteel is het perceel voor een groot deel verhard. In de toekomstige situatie zal een gedeelte als tuin in gebruik zijn. De uitbreiding zelf zal voornamelijk



plaatsvinden op reeds verhard terrein. Voor de ontsluiting van de hotelkamers zal echter een smalle weg worden aangelegd. Het verharde oppervlak zal hierdoor licht toenemen.

Het van de daken van de uitbreiding (en delen van de aanwezige gebouwen) afkomstige hemelwater zal worden opgevangen in een bufferende voorziening zoals een greppel of wadi. Deze voorziening zal een inhoud krijgen van minimaal 5 m³ en zal voorzien worden van een geleidelijke leegloop over het weiland op eigen terrein waar het water kan infiltreren.

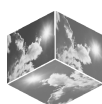
Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en lood) zullen verder tot een minimum worden beperkt.

Wateratlas

De waterketenkaart geeft aan dat de planlocatie is gelegen binnen een infiltratiegebied. Deze gebieden zijn overwegend hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater. Waterschap Roer en Overmaas streeft echter naar 100% afkoppeling. Het planvoornemen vormt echter geen bedreiging voor de infiltratiecapaciteit in het gebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor de uitbreiding van een hotel met 54 kamers wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.



Op advies van het Waterschap Roer en Overmaas zal het hemelwater worden geborgen en worden afgevoerd naar de openbare weg Terworm. Benadrukt wordt dat niet wordt afgewaterd naar het brongebied van de Gitsbacherbeek.

Het préwateradvies (bijlage 1) van het Waterschap heeft geresulteerd in een overleg tussen medewerkers van het waterschap, de gemeente en het betrokken adviesbureau. Op basis van dit overleg heeft het Waterschap een wateradvies afgegeven. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

De oppervlakte van de uitbreiding van het hotel is ongeveer 150 m². Het dakwater van deze uitbreiding kan eenvoudig worden opgevangen. Hiervoor zal een bufferende voorziening, zoals een greppel of een wadi, worden aangebracht. Deze voorziening zal een inhoud krijgen van minimaal 5 m³ en zal voorzien worden van een geleidelijke leegloop over het weiland op eigen terrein waar het water kan infiltreren. Dit zal naar verwachting geen negatief effect hebben op het brongebied van de Gitsbacherbeek (Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal') dat op ruim 150 meter afstand van de nieuwbouw is gelegen. Het Waterschap geeft dan ook een positief wateradvies voor onderhavig bestemmingsplan.

Riolering

De uitbreiding van het hotel wordt aangesloten op de bestaande gescheiden rioleringsstelsel, wat het afkoppelen van verhard oppervlak binnen het plangebied mogelijk maakt. Het vuil water zal afgevoerd worden naar de nabijgelegen regionale RWZI Heerlen.



6.6 Verkeer

Parkeren

In de huidige situatie heeft het hotel 149 hotelkamers en voorziet het terrein van het hotel in 340 parkeerplaatsen. Voor een hotel geldt binnen de gemeente Heerlen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per hotelkamer. In de huidige situatie geldt dus dat er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is. Het planvoornemen voorziet in de realisering van 54 nieuwe hotelkamers. Dit komt neer op maximaal 81 extra parkeerplaatsen. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen in de nieuwe situatie komt hiermee op ruim 300. Met de 340 parkeerplaatsen die reeds aanwezig zijn wordt hierin voorzien. Er is zelfs nog steeds sprake van een overcapaciteit. Extra aandacht van de initiatiefnemer gaat uit naar de optimalisering van het parkeerterrein met duidelijke markeringen.

Verder worden op basis van het aantal kamers (ongeveer 200) minimaal 30 fietsklemmen (1 fietsklem per 6 kamers) gerealiseerd.

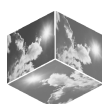
Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied en het bestaande hotel worden op dit moment ontsloten via de straat Terworm. Deze straat is verkeersluw in westelijke richting naar Kasteel Terworm en derhalve geschikt voor de ontsluiting van voetgangers en fietsers. Dit zal niet wijzigen. Aangenomen mag worden dat het aantal verkeersbewegingen per hotelkamer als volgt kan worden berekend:

50% van de bezoekers zal een enkele overnachting bij het hotel boeken. Dit houdt in dat voor 50% van de hotelkamers 2 verkeersbewegingen plaatsvinden. De overige 50% zal meerdere nachten bij het hotel boeken. Hier mag worden aangenomen dat per kamer gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden. Deze aannames komen neer op het volgende aantal verkeersbewegingen:

$50\% \times 54 \text{ kamers} \times 2 \text{ verkeersbewegingen} = 54 \text{ verkeersbewegingen.}$

$50\% \times 54 \text{ kamers} \times 4 \text{ verkeersbewegingen} = 108 \text{ verkeersbewegingen.}$



$54 + 108 = 162$ verkeersbewegingen per dag extra voor de gehele uitbreiding. Het bestaande hotel brengt volgens dezelfde aannames 447 verkeersbewegingen met zich mee. Voor de toekomstige situatie geldt dus een totaal van ongeveer 600 verkeersbewegingen per dag. De ruime opzet van het hotel terrein en de straat Terworm is berekend op dit aantal verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een zodanige toename van het verkeer dat deze niet op een normale manier via deze wegen kan worden afgewikkeld.

Verkeersveiligheid

Het planvoornemen leidt niet tot wijzigingen van de bestaande verkeerssituatie. Er is geen sprake van nieuwe uitritten of nieuwe vaste parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen van het hotel zullen voorzien in het opvangen van de extra parkeercapaciteit. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Het geringe aantal extra verkeersbewegingen wat door de uitbreiding wordt voorzien heeft geen nadelig effect op de verkeersveiligheid.



7.1 Economische haalbaarheid

De gemeente Heerlen en de initiatiefnemer hebben de afspraken tussen deze beide partijen in een anterieure exploitatieovereenkomst vastgelegd. Met de overeenkomst en de daarbij behorende bijlage stellen de partijen de randvoorwaarden vast waarbinnen de ontwikkeling van het exploitatiegebied moet plaatsvinden en zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, risico's en verantwoordelijkheden.

Onder andere is vastgelegd dat de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg draagt het geschikt maken van het plangebied voor de gewenste bebouwing en aanleg van voorzieningen. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Heerlen zijn er, buiten advieskosten, geen andere kosten aan het plan verbonden.

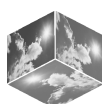
Tevens is er een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de Provincie Limburg aangaande een financiële bijdrage in het kader van de uitbreiding het hotel ter plaatse van de EHS. Hierin is vastgelegd wat de financiële bijdrage voor de initiatiefnemer is.

De exploitatieovereenkomst is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De overeenkomst met betrekking tot de financiële tegenprestatie aangaande de ligging binnen de EHS is opgenomen in bijlage 4. Middels deze overeenkomsten is de financiële haalbaarheid van het planvoornemen gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat er tegen het plan geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan gelet op de aansluiting op en de versterking van het toeristisch recreatieve netwerk van het Landgoed en zijn omgeving. Bovendien wijkt het planvoornemen in beperkte mate af van het geldende bestemmingsplan en wordt de toegestane hoogte verlaagd naar 12 meter.

De realisatie van de uitbreiding van het hotel leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering



betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de planlocatie en een aanvulling op het accommodatieaanbod in Heerlen en de omgeving van het Landgoed Terworm.



8.1 De te volgen procedure

De herziening van het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

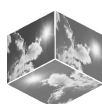
8.2 Watertoets

In het kader van de watertoets zal het ontwerp bestemmingsplan ingediend worden bij het watertoetsloket Roer en Overmaas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het advies wat daaruit voortvloeit zal besproken worden met het waterschap.

8.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties zoals beschreven in Artikel 3.1.1 van het Bro.

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen



aan te geven. De belangen zijn vervolgens door middel van de regels beschermd. Een verslag van het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro is opgenomen in bijlage 7.

8.4 Ter inzage legging ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 september 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'straalpad' is toegevoegd. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

8.5 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hotel van der Valk' is door de raad van de gemeente Heerlen d.d. 1 februari 2011 ongewijzigd vastgesteld.

