

Zorgvallei onderbouwing nieuwe bebouwingspercentages

Juridische status

Binnen het plangebied Zorgvallei liggen de twee vigerende bestemmingsplannen Zorgacademie en Geleendal.

Bestemmingsplan Zorgacademie

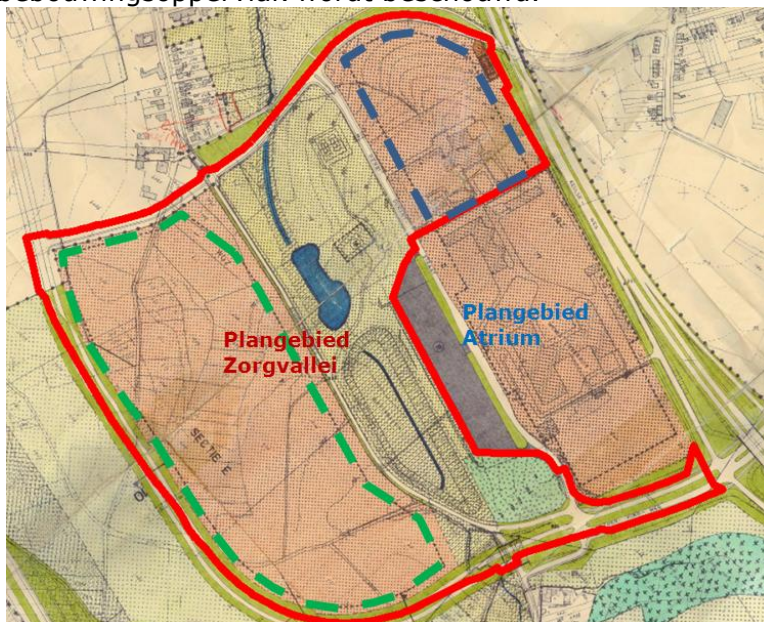
Bestemmingsplan Zorgacademie is een redelijk recent plan dat onder de huidige Wro tot stand is gekomen. Voor deze "nieuwe"-Wro-plannen is in Heerlen een uniforme bouwvlak systematiek gehanteerd, waarbij per hoofdgebouw en afzonderlijk bouwperceel een bouwvlak is opgenomen.

Vigerende regeling Bestemmingsplan Geleendal

In het bestemmingsplan Geleendal is een ruime bouwvlaksystematiek toegepast, waarbij het totaal aan gebouwen, binnen twee grote bestemmingsvlakken, "bouwkavels" genaamd, is opgenomen. Het bepalen van de omvang van het bouwkavel gebeurt aan de hand van de hieronder in fig. 3 en fig. 4 opgenomen bepalingen. In de regels (voorschriften) wordt het totaal aan toegestaan bebouwd (grond)oppervlak beperkt, door middel van het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage, dat gekoppeld is aan een bouwkavel.

De situering van de bebouwing, dient binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen te liggen en mag deze grenzen niet overschrijden. De aaneengesloten bebouwingsgrenzen (zie fig. 3 begripsbepalingen) vormen het bebouwingsoppervlak, hetgeen wij in onze huidige systematiek (SVBP2012) aanduiden als "bouwvlak".

Om enkele ontwikkelingen mogelijk te maken, zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld, en wel de bestemmingsplannen Zorgacademie en Atrium. Dit heeft ook gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Geleendal. Aangezien deze gebieden wegvallen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan Geleendal. In concreto betekent dit een "nieuw" planologisch regime, waarbij het meest noordelijke gedeelte van het plangebied Zorgvallei (fig.1; blauwe stippellijn), als nieuw bebouwingsoppervlak wordt beschouwd.



Figuur 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan Geleendal, plangebied Zorgvallei (rode begrenzing)

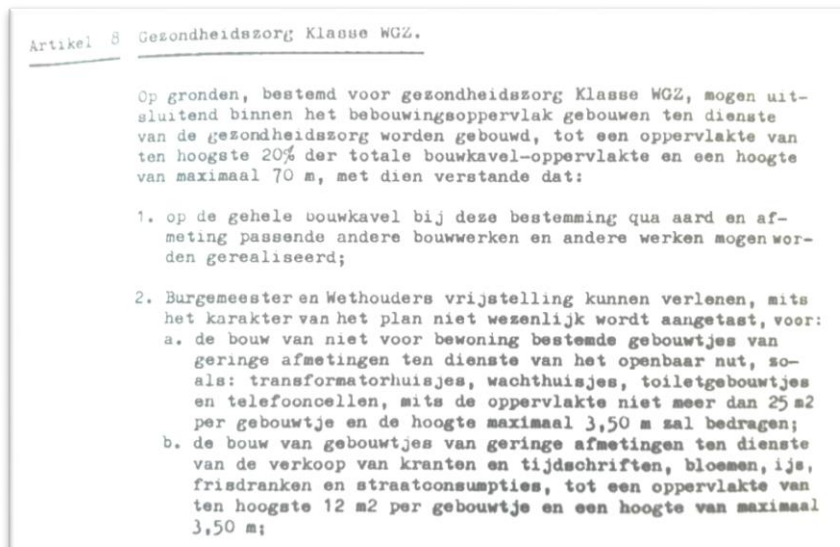
Nieuwe bestemmingsplanregeling Zorgvallei

Om een eenduidige bouwvlaksystematiek en regeling te krijgen voor het gehele plangebied worden de ruime bouwvlakken opgedeeld in meerdere kleinere bouwvlakken. Twee belangrijke redenen hiervoor zijn:

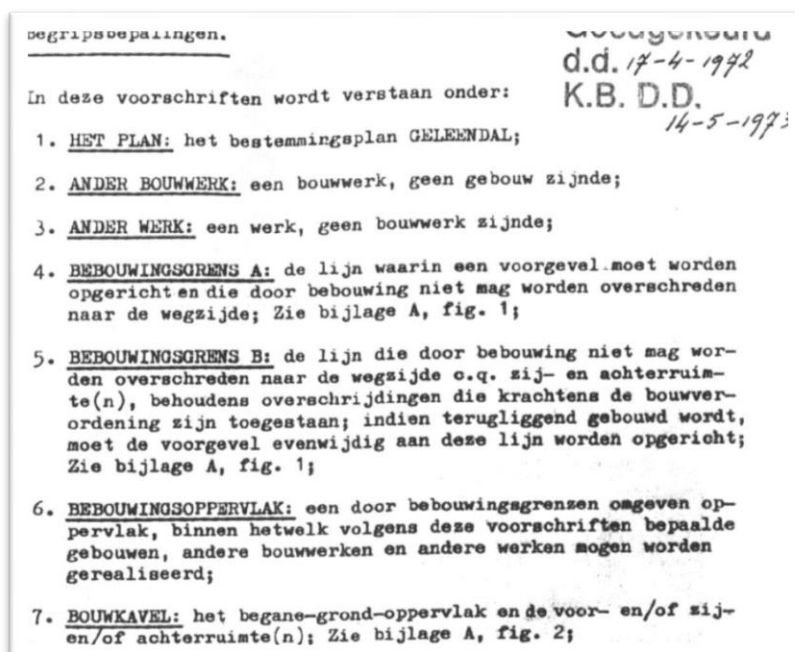
- het creëren van een beter hanteerbaar toetsingskader en;
- een meer evenwichtige toedeling van de bebouwingsmogelijkheden.

Uitgangspunt hierbij is dat het op basis van de vigerende bestemmingsplannen toegestaan (te realiseren) percentage aan bebouwing van 20% (zie fig. 2) niet mag

afnemen noch toenemen. Hierna wordt onder het kopje 'Werkwijze' nader ingegaan op de redenen voor deze andere werkwijze.



Figuur 2 uitsneden Voorschriften: art.8 WGZ, Bestemmingsplan Geleendal



Figuur 3 uitsnede Voorschriften: art.1 begripsbepalingen, Bestemmingsplan Geleendal

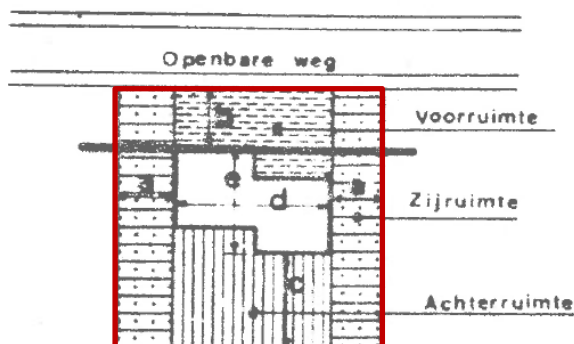


fig 2

Figuur 4 uitsnede Bijlage A fig 2 (ter bepaling van het bouwkveld= rode begrenzing)

Vertaling bebouwingspercentage naar nieuwe systematiek BP Heerlen SVBP2012

In het vigerende bestemmingsplan Geleendal is het bebouwingspercentage gerelateerd aan het bouwkvak. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek van gemeente Heerlen wordt het bebouwingspercentage standaard gekoppeld aan het bouwvlak (Het voormalige bebouwingsoppervlak BP Geleendal). De vigerende bebouwingspercentages worden naar de nieuwe systematiek omgerekend.

Uitgangspunten bouwvlakbepaling

Algemene uitgangspunten

- Het nieuwe bouwvlak mag de bouwrens van het vigerende bestemmingsplan niet overschrijden, behoudens daar waar dit d.m.v. een vrijstelling/ontheffing in het verleden is toegestaan.
- De bouwvlakken worden zijdelings vastgelegd op de meest naar buiten gelegen zijgevelijn en evenwijdig aan de langste zijgevelijn of zijdelingse perceelsgrens met dien verstande dat er een minimale bebouwingsvrije zone van 5 meter wordt gerespecteerd.

Locatie specifieke uitgangspunten

De locatie Sevagram wordt opgeknipt in twee bouwvlakken, waarbij het huidige parkeerterrein buiten het bouwvlak wordt gehouden om zodoende de huidige parkeercapaciteit te kunnen handhaven. De bouwwerken welke zijn opgericht middels een tijdelijke vergunning waarvan de instandhoudingstermijn is overschreden (zie gebouw nr. 14 fig. 5) zijn eveneens buiten het bouwvlak gehouden. De locaties van Stichting Alterius en Stichting Mondriaan zijn opgedeeld in bouwvlakken per eigenaar. Hierbij is tevens rekening gehouden met de sloopopgave van het hoogbouwcomplex van Stichting Mondriaan.

Beleidsmatige uitgangspunten

- actualiserend bestemmingsplan: bestendiging vigerende rechten;
- Inperking bouwrechten vanuit externe veiligheid;
- Inperking bouwrechten vanuit ecologie (verbindingzones/Goudgroene natuurzones).

Werkwijze

1. Bepaling nieuwe bouwvlakken

Als eerste worden de nieuwe bouwvlakken bepaald. Hiervoor wordt het totaal aan gebouwen op een logische wijze geclusterd. Hiervoor kan uitgegaan worden van de eigendomssituatie en de functionele verbondenheid (hoofd- en bijgebouwen), waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de bij ons bekende concrete bouwvoornemens.

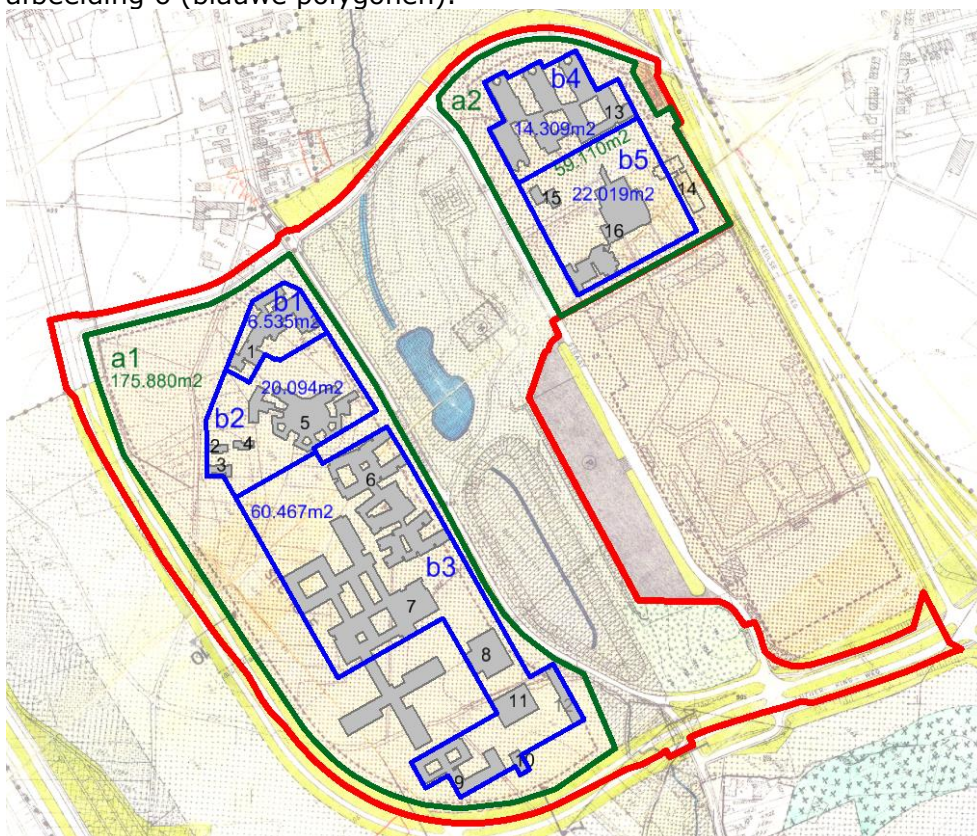
2. Bepaling restcapaciteit en omrekening maximum toegestane bebouwingspercentage van bouwkvak (oude regeling) naar bouwvlak (nieuwe regeling)

De fysiek aanwezige bebouwde oppervlakten worden afgezet tegen de oppervlakten van de twee vigerende bouwkvaks binnen het plangebied. (*fig.1; groene en blauwe stippellijn*). Hiermee wordt de eventuele restcapaciteit aan bebouwingspercentage berekend. Indien de restcapaciteit positief is, zal deze in de nieuwe bouwvlakpercentages worden meegenomen. Als er geen restcapaciteit is of de huidige bebouwing - middels een afgegeven vergunning/ontheffing - het maximum bebouwd oppervlakte van BP Geleendal overschrijdt, wordt het fysiek bebouwd oppervlak bevroren, door deze waarde via een matrixvergelijking om te rekenen naar een maximum bebouwingspercentage binnen het nieuwe bouwvlak (fig. 6 laatste kolom). Hierbij heeft een afronding naar boven plaatsgevonden, op een geheel getal nauwkeurig. De oppervlakte van de eerder genoemde sloopopgave is hierbij gerespecteerd (mag elders binnen het bouwvlak worden teruggebouwd).

Resultaat

3. Bepaling nieuwe bouwvlakken

Het resultaat van de bepaling van de nieuwe bouwvlakken is weergegeven in afbeelding 6 (blauwe polygonen).



Figuur 5 Uitsnede plangebied, situering nieuwe bouwvlakken.

4. Bepaling restcapaciteit en omrekening maximum toegestane bebouwingspercentage van bouwkaavel (oude regeling) naar bouwvlak (nieuwe regeling)

bouwkavels nieuw	opp in m2	bouwvlak	opp in m2	Gebouw	opp. in m2	Fysiek bebouwd % (t.o.v. bouwvak nieuw)	nieuw % afronding	
a1	175880	b1	6535	1	3286	50,3	51	
		b2	20094	2	195	25,1	26	
				3	294			
				4	195			
				5	4352			
				b3	60467			6
		7	13629					
		8	1812					
		9	2796					
		10	313					
		11	1429					
		12	811					
					87096			35963
Fysiek bebouwd % (t.o.v. bouwkaavel nieuw)						20,4		

a2	59110	b4	14309	13	7802	54,5	55	
		b5	22019	15	451	22,1	23	
				16	4410			
					36328			12663
Fysiek bebouwd % (t.o.v. bouwkaavel nieuw)						21,4		

Figuur 6 Tabel bepaling nieuwe bebouwingspercentages.

De nieuwe bouwkvavels a1 en a2 zijn voor respectievelijk 20,4% en 21,4% bebouwd. (zie tabel fig. 6) Hiermee wordt het maximum toegestane bebouwingspercentage van 20% overschreden en is te concluderen dat het maximum bebouwingspercentage is bereikt.

Conclusie

Voor de nieuwe bouwvlakken wordt het maximum bebouwingspercentage gelimiteerd tot het fysiek bebouwd percentage van het bouwvlak. Dit resulteert in de volgende, nieuwe bebouwingspercentages. (fig. 7).



Figuur 7 nieuwe maximum bebouwingspercentages bouwvlakken