

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Juridische status.....	6
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Planologische beleidskaders	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Europees beleid en Rijksbeleid	8
3 Gebiedsbeschrijving	24
4 Planbeschrijving	25
4.1 Perceel Valkenhuizen onroerend goed BV (Starwash)	25
4.2 Percelen van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232	25
4.3 Overige percelen.....	25
5 Het bestemmingsplan	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Het bestemmingsplan	26
5.3 Beschrijving toekomstige (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen	27
6 Omgevingsaspecten	30
6.1 Milieuaspecten	30
6.2 Overige planologische aspecten	35
7 Uitvoerbaarheid en handhaving	38
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2 Economische uitvoerbaarheid	38
8 Overleg en procedure	39
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	39
8.2 (Data) procedurestappen	39
Bijlage 1 Reactie vooroverleg	40



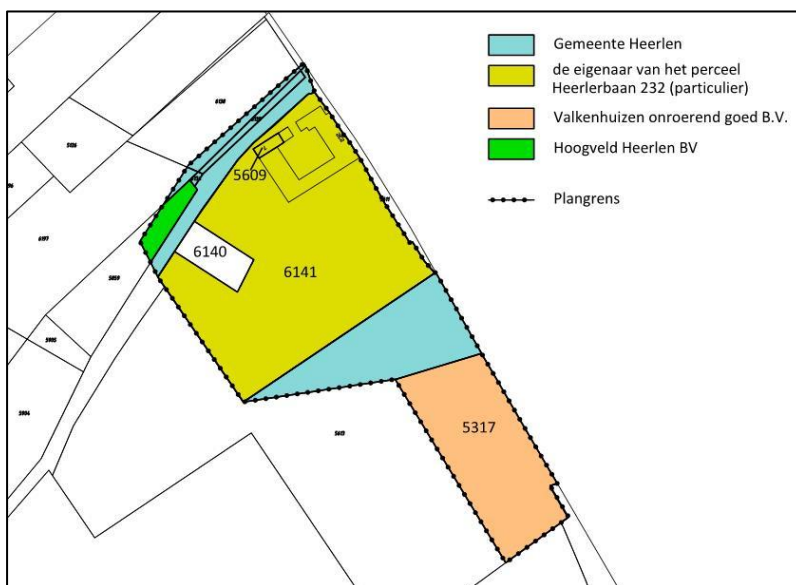
1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Heerlen dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Dit houdt concreet in dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Naast de legessanctie die van kracht is bij plannen die ouder zijn dan tien jaar, kan een goede ruimtelijke ordening onder druk staan indien de bestemmingsplannen niet tijdig worden geactualiseerd.

1.2 Situering plangebied

Het onderhavige plangebied 'Heerlerbaan 232-240' omvat percelen die deels in eigendom zijn van de gemeente Heerlen en deels van private partijen. De voor dit specifieke bestemmingsplan belangrijkste partijen zijn Valkenhuizen onroerend goed B.V. en de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232. Op deze percelen hebben gedurende het afgelopen decennium op basis van verleende omgevingsvergunningen diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Ook is een aantal omgevingsvergunningen verleend waarvan (deels) nog geen gebruik is gemaakt (hierover meer in het vervolg van deze paragraaf). De overige percelen van de gemeente Heerlen en Hoogveld Heerlen B.V. (weiland) worden in dit plan meegenomen om de bestaande situatie planologisch vast te leggen. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven met daarop de percelen en de eigendomsverhoudingen. Voor de percelen van Valkenhuizen onroerend goed B.V. en de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232 zijn de bijbehorende perceelnummers vermeld:



Perceel 5317: Valkenhuizen onroerend goed B.V. (Servicestation Valkenhuizen Jo Brouwers B.V.)

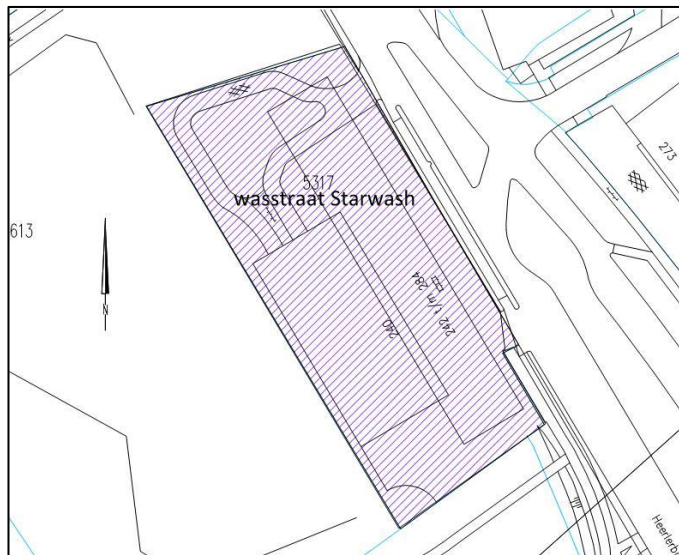
Op het perceel van Servicestation Valkenhuizen Jo Brouwers B.V. is d.d. 08.07.2003 bouwvergunning verleend voor het bouwen van wasplaatsen en een tankstation met LPG-vulpunt. De bouwvergunning voor de thans gevestigde 'Starwash' is verleend op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 (oude) WRO, waarbij is afgeweken van het destijds geldende Hoofdzakenplan Heerlen. Deze Starwash is thans conform vergunning als zodanig in gebruik en dient planologisch-juridisch te worden verankerd in het voorliggende bestemmingsplan.



Op onderstaande foto's is de Starwash weergegeven:



Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de huidige situatie:

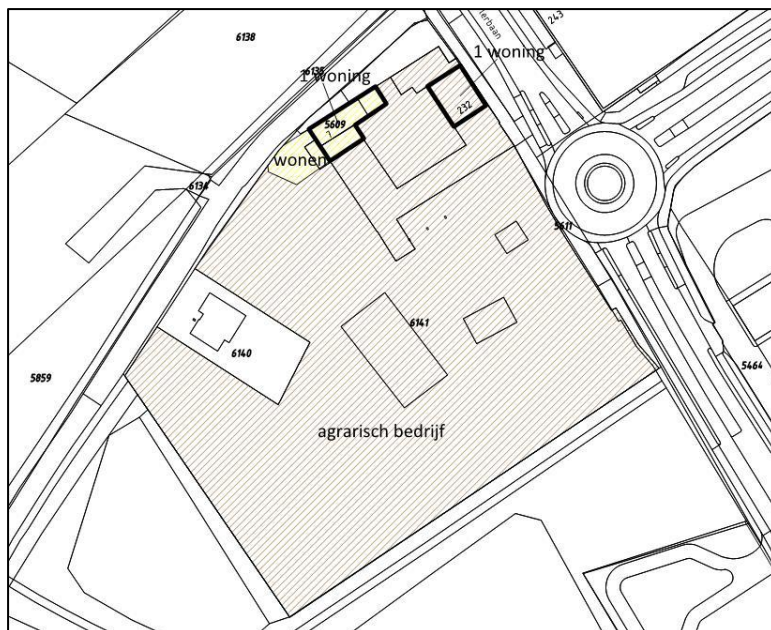


Percelen 5609 en 6141: de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232

Op het perceel 6141 (Heerlerbaan 232 en 234) is sinds lange tijd een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een hoeve en bedrijfsgebouwen. In de hoeve zijn twee bestaande woningen aanwezig, formeel op de adressen Heerlerbaan 232 en Wiënweg 7. De laatstgenoemde woning ligt op het perceel met nummer 5609. De onderstaande foto's geven een impressie van de situatie ter plaatse (van deze percelen):



Op de onderstaande afbeelding is de huidige functionele situatie weergegeven:

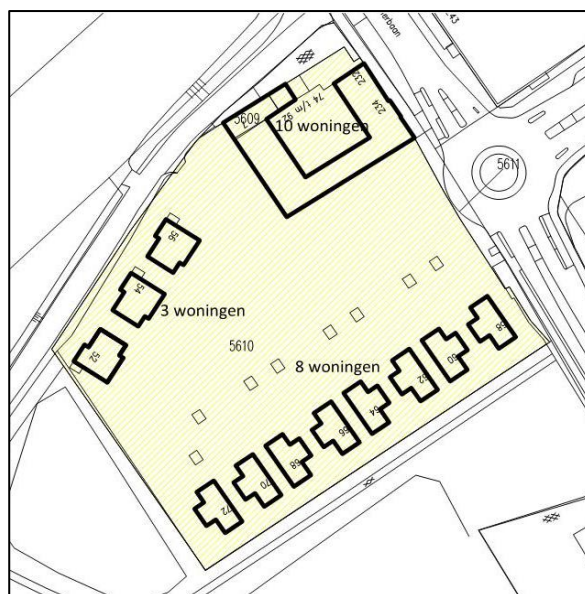


Tussen maart 2015 en augustus 2015 zijn voor deze percelen of gedeelten daarvan de volgende drie omgevingsvergunningen afgegeven:

- voor het perceel aan de Heerlerbaan, achter nummer 232, (gedeelte van (toen nog) perceelnummer 5610 van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232) is d.d. 04.03.2015 omgevingsvergunning verleend voor de realisering van 3 woningen op kavel 1 t/m 3 (adres: Heerlerbaan 232, dossiernummer 1465665);
- voor de percelen met nummer 5609 en (toen nog) 5610 (de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232) is d.d. 04.03.2015 omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de hoeve aan de Heerlerbaan 232 tot 10 woningen en bedrijfsruimten (adres: Heerlerbaan 232, dossiernummer 1465617);
- op het perceel (gedeelte van perceelnummer (toen nog) 5610 van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232) is d.d. 23.07.2015 omgevingsvergunning verleend voor de realisering van 8 woningen op kavel 4 t/m 11 (adres: Heerlerbaan 232, dossiernummer OLO-1799481).

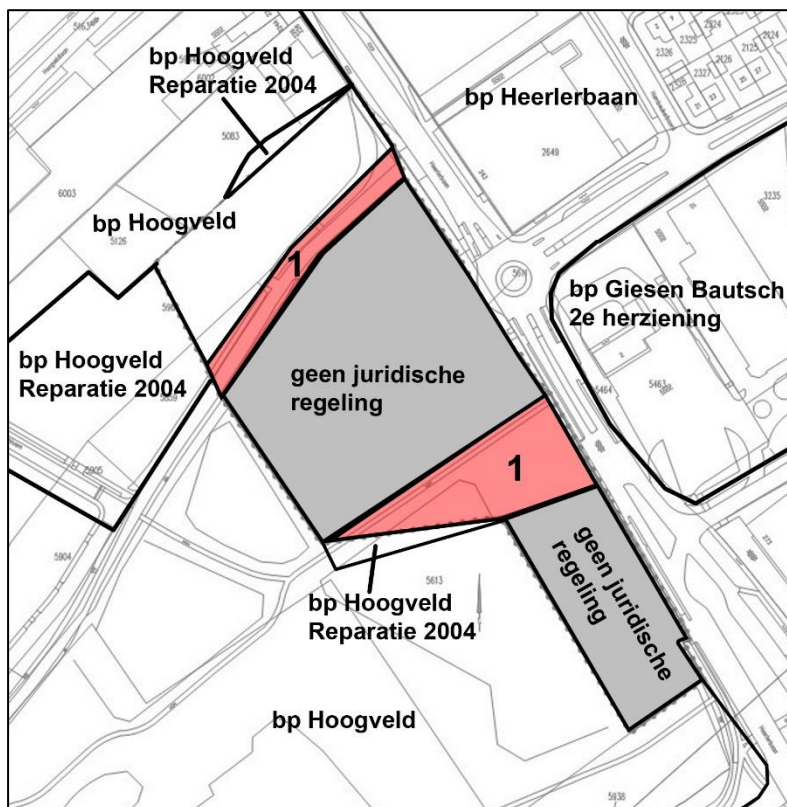
Het doel van voornoemde verleende omgevingsvergunningen is de functionele wijziging van de hoeve en bijbehorende gronden tot woon-/werkgebied met in de eindsituatie 21 woningen (waarvan tien woningen in de hoeve) en drie bedrijfsruimten in de hoeve. Door de verleende omgevingsvergunningen is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Op de nevenstaande afbeelding is de beoogde en vergunde eindsituatie weergegeven.

De verleende omgevingsvergunningen worden in het voorliggende bestemmingsplan planologisch verankerd.



1.3 Juridische status

De gronden die deel uitmaken van het voorliggende plangebied zijn deels planologisch-juridisch geregeld in de onderstaande vigerende bestemmingsplannen (tevens zijn de namen van de aangrenzende vigerende bestemmingsplannen aangegeven):



Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Opmerking
1.	Hoogveld Reparatie 2004	18.09.2004	n.v.t.	Deel goedkeuringsbesluit vernietigd

Toelichting

Het meest zuidelijke gedeelte van het voorliggende plangebied (het perceel van Servicestation Valkenhuizen Jo Brouwers B.V) is thans niet van een planologisch-juridische regeling voorzien. Tot 1 juli 2013 was het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' de planologische onderlegger. Door de invoering van de huidige Wet ruimtelijke ordening in 2008 en de daarbij behorende Invoeringswet (waarin is voorzien in een verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te herzien en waarin is bepaald dat hoofdzakenplannen vanaf die datum hun werking verliezen) is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' niet meer in werking. Hierdoor is er geen planologische 'achtervang' meer.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de voornoemde percelen aan de Heerlerbaan 232-240. Omdat voor deze gronden thans geen actueel juridisch-planologisch kader bestaat, heeft de gemeente Heerlen besloten deze locatie op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Hiertoe dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wro te worden doorlopen. In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe



ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gronden worden bestemd conform het huidige gebruik.

De opbouw van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (Staatscourant 2008, nr. 377) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0917.BP040100W000006-0401;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Naast de standaarden van het SVBP2012 is aangesloten op de Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Heerlen. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Heerlen. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan kort beschreven aan de hand van enkele afbeeldingen. In hoofdstuk 5 wordt de voor het plangebied opgestelde juridische regeling toegelicht en wordt per bestemming een korte toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 handelt over de milieuplanologische aspecten en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het plan verwoord en is de handhavingsparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 8 handelt tenslotte over de verschillende fasen van de bestemmingsplanprocedure en wordt afgesloten met een overzicht van de doorlopen stadia.



2 Planologische beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders op de verschillende overheidslagen kort toegelicht. Het betreft alleen beleidskaders die op enigerlei wijze relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt, in de paragrafen 2.2 t/m 2.5, respectievelijk het Europees beleid, het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid behandeld. Daarbij wordt steeds aangegeven welke uitgangspunten in algemene zin van belang zijn voor het plangebied en, waar relevant en voorhanden, eventueel specifieke uitgangspunten voor het plangebied zijn opgenomen.

2.2 Europees beleid en Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen. Onderstaand zijn de 13 nationale belangen schematisch weergegeven.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. excellente ruimtelijk-economische structuur door aantrekkelijk vestigingsklimaat, een goede internationale bereikbaarheid stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;



	11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	--

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Ze zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plangebied geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van dit plan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In het voorliggende plangebied wordt de bestaande en/of vergunde situatie in het op te stellen bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de aanwezige en vergunde functies en opstallen in dit plangebied heeft reeds een afweging plaatsgevonden op basis van de destijds geldende wet- en regelgeving. Het op te stellen bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor het op te stellen bestemmingsplan niet aan de orde.

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;



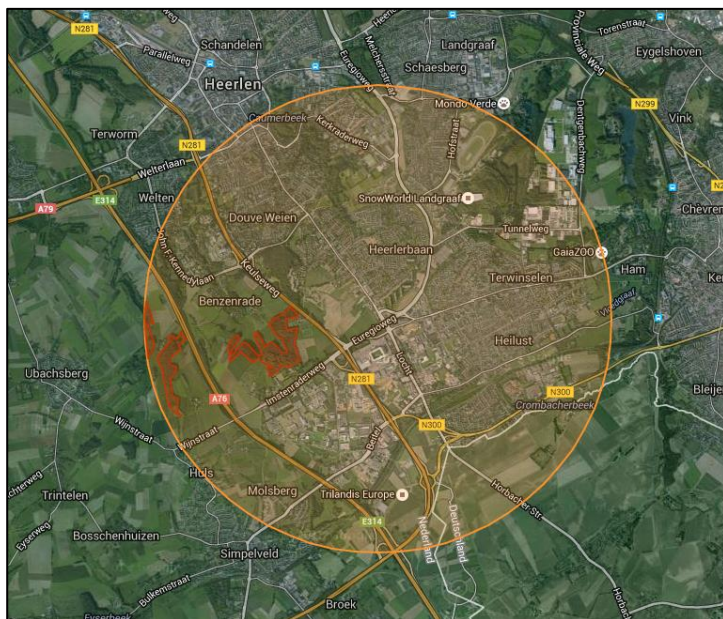
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

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

Plangebied

Tussen de Keulseweg en de A76 is een gedeelte van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' gelegen (zie rode arcering met de letter 'G' op onderstaande luchtfoto, bron: Alterra). De Geleenbeek is een zijrivier van de Maas, die langs de noordrand van het Mergelland loopt en ontspringt op de noordflank van het Plateau van Ubachsberg. De Geleenbeek stroomt vervolgens in noordwestelijke richting naar Geleen en van daar naar de Maas. Het reliëfrijke beekdal wordt gevoed met kwelwater waardoor soortenrijke broekbossen en natte graslanden worden aangetroffen, met daarin onder meer de grootste populatie van de zeggekorfslak in Nederland. Van grote betekenis is ook het kalkmoeras van de Kathagerbeemden met zeldzame soorten als schubzegge en gele zegge. Het natuurgebied is op circa 900 meter van de uiterste westgrens van het plangebied gelegen. Omdat sprake is van een consoliderend plan waarin alle vastgelegde ontwikkelingen reeds een ruimtelijke afweging hebben doorlopen, heeft de vaststelling van dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor dit natuurgebied.

Ten westen van de A76 is het natuurgebied 'Kunderberg' gelegen (zie rode arcering met de letter 'K' op de onderstaande luchtfoto). De Kunderberg ligt op de flank van het Plateau van Ubachsberg.



Het plateau ligt op de Kunraderbreuk en heeft daardoor steile randen en dagzomend kalkgesteente. Op de hellingen komen soortenrijke kalkgraslanden, met veel orchideeën, kalkbossen, met struweel begroeide graften en holle wegen voor. Op een aantal plaatsen liggen oude kalksteengroeves. De Putberg bestaat grotendeels uit oud eiken-haagbeukenbos en in het bos is een bron aanwezig. Dit natuurgebied is op circa 2,4 kilometer van de uiterste westgrens van het plangebied gelegen. Omdat sprake is van een consoliderend plan waarin alle vastgelegde ontwikkelingen reeds een ruimtelijke afweging hebben doorlopen, heeft de vaststelling van dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor dit natuurgebied.



Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek (verwezen wordt naar subparagraaf 2.3.3 'Regionaal beleid'). De wijze waarop met het aspect archeologie in dit plan rekening wordt gehouden is verwoord in paragraaf 2.3.4 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen. De gemeente Heerlen valt qua wateraangelegenheden onder het Waterschap Roer en Overmaas. In het beleid, de keur en de leggers van de waterschappen zijn de nationale uitgangspunten ten aanzien van water verankerd.

2.3 Provinciaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. 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. Kwaliteit staat daarbij 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

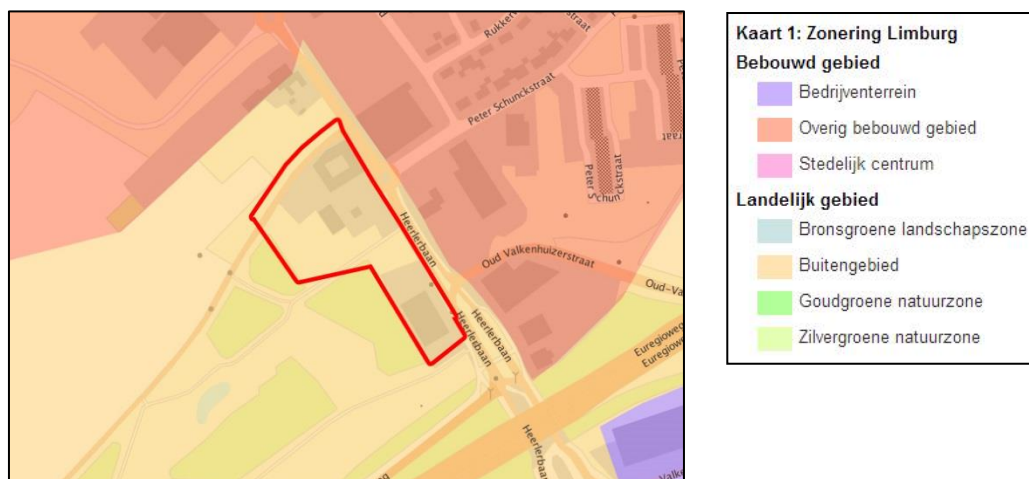


van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Zoneringskaart Limburg

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

In de werkelijke situatie vormt het plangebied thans de uiterste grens van de bebouwing langs de Heerlerbaan. Alleen de hoeve doet nog denken aan een agrarische (buitengebieds)functie, maar voor het overige maakt dit plangebied geen onderdeel uit van het buitengebied. Het is op dit moment het best te karakteriseren als een stadsrandzone. Een aanzienlijk deel van het plangebied is bebouwd en was dit al geruime tijd voor vaststelling van het POL2014. De Heerlerbaan is aan weerszijden bebouwd met hoofdzakelijk bedrijfs-, (perifere) detailhandels- en woonfuncties en behoort hiermee eerder tot het stedelijk gebied. Onderstaand is de uitsnede uit de 'zoneringskaart' voor het plangebied opgenomen:



Omdat het in het op te stellen bestemmingsplan met name gaat om het vastleggen van de bestaande en/of vergunde situatie hoeft thans geen afweging te worden gemaakt inzake de zoning uit het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. De belangrijkste aandachtspunten vanuit de Omgevingsverordening zijn dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de verordening in beginsel een plaats dienen krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (doorwerking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Ook dient op grond van de verordening bij het toestaan van nieuwe functies de mogelijkheid betrokken worden deze nieuwe functies onder te brengen in leegstaande gebouwen. Voorts mag een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Voor de relatie tot dit plan wordt verwezen naar de beschrijving onder 'Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in paragraaf 2.4 van deze toelichting.



Het op te stellen bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad als gevolg van de inwerkingtreden van dit nieuwe bestemmingsplan. De woningen in kwestie zijn reeds vergund en dienen derhalve als bestaande situatie te worden vastgelegd.

Provinciale Woonvisie 2011

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 vastgesteld. Doel van de woonvisie is om te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien. De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies.

Om de lange termijn doelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte (in Zuid-Limburg vanaf 2014, in Noord- en Midden-Limburg vanaf 2025/2029) en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Voor heel Zuid-Limburg wordt voor de periode 2010-2030 een afname van de woningvoorraad met 16.000 woningen verwacht. De Stadsregio Parkstad Limburg neemt hierbij een bijzondere positie in. De kwantitatieve sloopopgave voor Parkstad Limburg is becijferd op ruim 13.000 woningen tot 2020. Om dit te bereiken hanteert de provincie als uitgangspunt: "een erbij, twee eraf". Zowel Heerlen als Parkstad hebben van meet af aan bedenkingen geuit tegen dit kwantitatieve uitgangspunt. Reden daarvoor is, dat een stringente toepassing van dit principe, investeringen in het verbeteren van de woningvoorraad in veel gevallen 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.

2.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt



de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu (het plangebied is gelegen aan de rand van de stad en is derhalve gelegen in het suburbaan woonmilieu): meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan regelt uitsluitend verleende omgevingsvergunningen (uit 2015, dus ruim vóór inwerkingtreding van de regionale structuurvisie), inhoudende de bouw van 21 woningen aan de Heerlerbaan 232 en 234. Deze omgevingsvergunningen moesten worden verleend daar er geen ander planologisch kader was dan de gemeentelijke bouwverordening (omdat het oude hoofdakenplan wettelijk is komen te vervallen). Er worden 10 appartementen in de bestaande hoeve gerealiseerd en 11 vrijstaande grondgebonden woningen voor gezinnen. Het plangebied is gelegen in de woonsfeer 'suburbaan' en het woonmilieu 'ruim opgezet wonen'. Voor dit woonmilieu wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen.

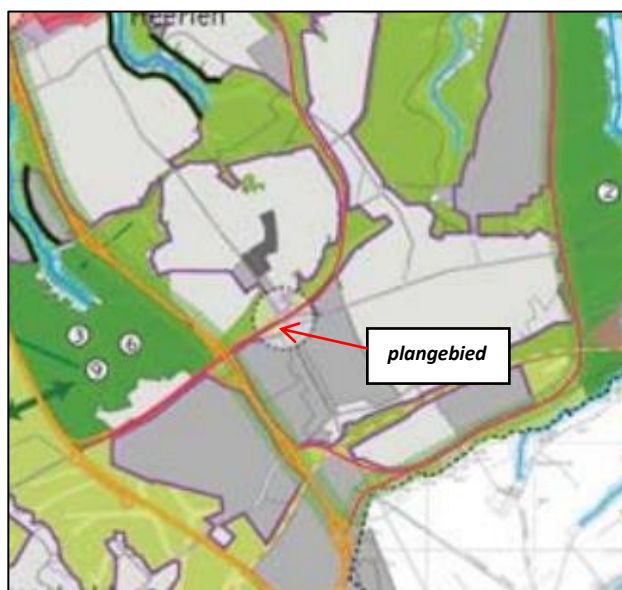


Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg (ISVP, 2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg (hierna: ISVP) zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's: ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Deze thema's vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Parkstadregio voor de komende decennia. Deze zijn in de ISVP vervolgens vertaald in zes pijlers, die het fundament vormen voor de inhoudelijke keuzen en zullen steeds fungeren als toetssteen van ontwikkelingen en initiatieven. Het betreft de volgende zes pijlers:

1. 'landschap leidt': robuuste landschappelijke structuren, grensoverschrijdend landschap;
2. één hoofdcentrum: één kern met een Europese, regionale en hoogstedelijke uitstraling;
3. energie als fundament: economische en cultuurgeschiedenis actueel door innovatie en duurzaamheid;
4. netwerk van park en stad: combinatie stedelijk-landelijk gebied, natuurwaarden, kernen en subkernen en een fijnmazige infrastructuur op lokaal en regionaal niveau;
5. economische slagader N281: hoofdas van de economie en zichtbare identiteitsdrager;
6. Buitenring = Parkstadring: de ring verankert Parkstad stevig in het internationale netwerk om beter het economisch potentieel van het gebied te kunnen benutten.

In de ISVP heeft bij de beschrijving van elk van de aangegeven vier thema's een vertaling van de pijlers plaatsgevonden. Vervolgens is per thema een ontwikkelingslijn en een beheer- en sturingslijn aangegeven. Het voorliggende plangebied ligt op de overgang van stedelijk naar buitengebied. Het plangebied ligt in het gebied 'landschap'; deels ligt het plangebied ook in een 'Parkstad Design'-plek. Deze plek is gesitueerd aan het kruispunt Heerlerbaan/Locht/Euregioweg:



De Structuurvisie is een ontwikkelingsgericht document. Voor het onderhavige bestemmingsplan, dat puur een consoliderende functie heeft, zijn voor dit plangebied geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020

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 krimp-opgave. 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.

Plangebied

De wijk Heerlerbaan is aangewezen als verdunningsgebied. In deze gebieden is puur nieuwbouw, zonder dat daarbij sloop plaatsvindt dan wel woningen worden samengevoegd of kwalitatief worden verbeterd, niet het uitgangspunt. Echter in voorliggend geval is ten aanzien van het in ontwikkeling zijnde woongebied 'Hoogveld' sprake van een bij de visievorming reeds voldongen feit. Hoogveld is een onderdeel van Heerlerbaan waar de bouw van circa 450 woningen planologisch is vastgelegd. Dat de betreffende woningen die in het op te stellen nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd, zijn vergund is het gevolg van het vervallen van de werking van de onderliggende verouderde bestemmingsplannen.

Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016

De regionale woningmarktprogrammering is opgesteld op het niveau van woongebieden. Per woongebied is de opgave uit de 'envelop 2012-2020' als uitgangspunt genomen. Hier wordt de netto ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van de programmering bijgeteld. Het saldo is het resultaat van de opgave waarbij de sloop- en nieuwbouwplannen t/m 2016 zijn opgeteld. Voor de wijk Heerlerbaan geldt een opgave van 120 woningen (envelop) en een programmering van 745 woningen. Per saldo worden in totaal 865 woningen toegevoegd.

In deze regionale woningmarktprogrammering is een onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe projecten. In beide gevallen geldt dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve toetsing plaats heeft gevonden. De kwantitatieve toets is voor beide gelijk, de kwalitatieve toets verschilt. De bestaande woningbouwprojecten zijn getoetst door middel van het Kwalitatief Afwegingskader voor woningbouwprojecten, vastgesteld door de Parkstad Raad op 7 oktober 2013. Deze bestaande projecten zijn vanuit een markttechnisch perspectief getoetst op de locatie van het woningbouwproject en de productmarktcombinatie.

De in Heerlerbaan te realiseren aantallen komen grotendeels voor rekening van de woningbouwprojecten Hoogveld, Parc Imstenrade en Caumerpoort (samen 736 woningen). Woningbouwprojecten in woongebieden met een positieve transformatieopgave, die nog niet wordt



ingevuld door de bestaande woningmarktprogrammering, met een netto toevoeging kleiner dan/gelijk aan 0 kunnen aan de programmering worden toegevoegd. Daarnaast kunnen ook woningbouwprojecten met een netto toevoeging groter dan 0 worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering. Het gaat hier dan om woningbouwprojecten in woongebieden met een positieve transformatieopgave, die voor dit woongebied nog niet wordt ingevuld door de bestaande regionale woningmarktprogrammering. Ook moeten deze woningbouwprojecten voldoen aan een kwalitatieve toevoeging, op basis van de overschotten/tekorten.

Plangebied

Op basis van het vorenstaande beleid zou realisatie van deze plannen alleen mogelijk zijn indien elders woningen worden gesloopt dan wel woningbouwaantallen worden geschrapt en indien wordt voldaan aan de kwantitatieve én kwalitatieve uitgangspunten. Echter in voorliggend geval is sprake van vergunde woningen. Restricties in het huidige beleid vormen geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.

Regionale Woonstrategie 2012-2020

De Regionale Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering, die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven. En de Woonstrategie roept betrokken partijen op samen te blijven werken aan een duurzaam vitaal Parkstad.

Met de Herstructureringsvisie en de systematiek van de Envelop staat een stevig en helder woonbeleid. Een grote uitdaging voor komende jaren is in Parkstad gelegen in de koopsector: aan de orde zijn het terugdringen van het overaanbod aan koopwoningen en het zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de bestaande voorraad. Dat vraagt niet om nieuw beleid, maar wel om concrete, uitvoeringsgerichte experimenten. Het mobiliseren van de huiseigenaren is daarbij een voorwaarde: bij hen ligt letterlijk en figuurlijk de sleutel tot een betere woning(markt). Door de herstructurering in zowel de huur- als koopsector in te zetten, kan een betere balans tussen beide sectoren worden gerealiseerd. Tegelijk zal voor de woningmarkt als geheel de komende jaren verder moeten worden ingezet op het terugbrengen van de plancapaciteit.

De Regionale Woonstrategie 2012-2020 schetst de aanpak voor bovenstaande thema's. De focus op de koopvoorraad, op de plancapaciteit en op een goed gedifferentieerde woningmarkt, zijn in deze woonstrategie uitgewerkt. Met voor elk thema een eigen aanpak waarbij het maken van een kwalitatieve slag in de woningvoorraad het uitgangspunt vormt en duurzaamheid een belangrijke rol zal spelen.

Leegstand koopwoningen

De leegstand lijkt zich meer en meer te manifesteren in de koopvoorraad. Een van de oorzaken is dat de woningmarkt op slot zit als gevolg van de economie. Starters kunnen moeilijker een hypotheek afsluiten en doorstromers worden belemmerd doordat zij hun woning niet kunnen verkopen. De stagnatie op de koopwoningmarkt wordt verder versterkt door de daling van het aantal huishoudens. De verwachting is dan ook dat – ook wanneer de economie weer aan zal trekken – knelpunten op de koopwoningmarkt in Parkstad zich niet zonder meer zullen oplossen en dat leegstand een structureel knelpunt kan worden als niet ingegrepen wordt.

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 ander thema is om mogelijk te maken dat ouderen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen en dat zij zelf voorzorgsmaatregelen nemen om bij optredende beperkingen in de gezondheid, passende maatregelen te nemen. Het doel is ook om een afname van de omvang van de koopvoorraad en een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen.



Doorstroming/focus op doelgroepen

Doorstroming, ofwel dynamiek, wordt bevorderd om huishoudens zo prettig mogelijk laten wonen. Dit betekent een woonsituatie die in kwalitatieve zin past bij de leefstijl, huishoudenssamenstelling en het inkomen. Alleen bij een aantrekkelijk aanbod – beter passend dan de huidige woonsituatie – zullen huishoudens in beweging komen. Kwantitatief is de woningmarkt gebaat bij een beperkte mate van schaarste op de woningmarkt.

Nieuwbouw

De nieuwbouwopgave is anders van 'kleur' dan de trends van ontgroening en afname van het aantal gezinnen en vergrijzing doen vermoeden. Ouderen hebben een lage verhuisgeneigdheid, veel jongeren zullen de regio verlaten vanwege studie of werk elders, tenzij de regio er in slaagt een aantrekkelijk leer- en werkklimaat te realiseren. Huishoudens van middelbare leeftijd (vaak gezinnen) hebben – onder normale omstandigheden – vaker een verhuishwens die zij ook in de regio willen verzilveren. Traditioneel is het ook deze groep die de nieuwbouw betreft. Deze groep neemt echter in alle gemeenten in aantal af. Tegelijkertijd komt, door gedwongen verhuizing van senioren of overlijden, veel aanbod van het type eengezins koopwoningen, vrij. Dit is geen reden om helemaal niet te bouwen voor gezinnen. Dat is zelfs nodig om deze groep te behouden (kwaliteit). Daarbij is het verstandig om (eengezins)nieuwbouw levensloopbestendig te laten zijn zodat dit ook aantrekkelijk is voor senioren. Het is echter wel belangrijk te beseffen dat deze gezinnen al in Parkstad wonen, in de huidige gemeente of een buurgemeente. Nieuwbouw zal dus gepaard moeten gaan met het onttrekken van woningen om per saldo geen leegstand te creëren. Doorstroming en aansluiting van de woningmarkt wordt via woongebiedsvisies en plannen door elke gemeente afzonderlijk gerealiseerd. Van belang is om kennis te blijven delen over de werking van de woningmarkt en de afstemming die daarbij nodig is tussen bestaande voorraad en nieuwbouw.

Plangebied

In het voorliggende plangebied is sprake van het vastleggen van de bestaande legale situatie met vergunde woningen. Dit leidt tot een netto-toename van 19 woningen op de percelen van de eigenaar.

Structuurvisiebesluit Wonen en Retail 2011Wonen

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien 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.

Besloten is dat, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich dient te bewegen binnen de gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen of past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingsvergunning worden ingetrokken.



Plangebied

Voor de realisering van de in het bestemmingsplan voor dit plangebied vast te leggen woningen zijn in 2015 omgevingsvergunningen verleend. Het betreft hier derhalve een bestaande, legale situatie.

2.3.4 Gemeentelijk beleid***Structuurvisie Heerlen 2035***

De Structuurvisie Heerlen 2035 is op 7 juli 2015 vastgesteld. Met dit planologisch instrument kan de gemeente de ruimtelijke sturing beter afstemmen op de ruimtelijke opgaven van de toekomst. 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.

Omdat het op te stellen bestemmingsplan alleen de bestaande en/of vergunde situatie regelt en daardoor een consoliderend karakter heeft, kent de Structuurvisie (die meer ontwikkelingsgericht is) hiervoor geen specifieke uitgangspunten.

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”. Voor het onderhavige consoliderende plan kent de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten.

Visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015)

Aan deze visie op hoofdlijnen zijn de volgende doelstellingen gekoppeld:

1. het herstructureren van de voorzieningen, met name de wijkverzorgende winkels;
2. het verbeteren van leefbaarheid in Heerlerbaan;
3. het verbeteren/aantrekkelijk maken van de uitstraling van Heerlerbaan-centrum alsook de straat Heerlerbaan.

In de visie voor Heerlerbaan is het volgende eindbeeld geschetst:

- de leefbaarheid, met name in Heerlerbaan - Centrum, is goed (openbare orde, beheer en onderhoud en verkeer);
- het stadsdeel Heerlerbaan heeft een krachtig en toekomstbestendig voorzieningencentrum;
- De Bautsch is een ruimtelijk samenhangend gebied met een krachtige openbare ruimte met verblijfskwaliteit. Het gebied wordt gezien als de 'huiskamer' van de wijk;



- de straat Heerlerbaan (entreegebied met PDV en GDV) kenmerkt zich door nieuwbouw in een lossere en kleinschaligere structuur, met daaromheen veel groen;
- er is een sterke verbinding met het groengebied rondom Hoogveld en een sterke aansluiting en ruimtelijke samenhang met de woonbuurten ten oosten van de Heerlerbaan;
- de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Hoogveld zet zich krachtig voort;
- de wijk heeft een heldere en logische verkeersstructuur en de verkeersveiligheid is goed;
- de Heerlerbaan is een sterk 'lint' met een krachtige en veilige openbare ruimte;
- de groenstructuur is ook in oost-westrichting goed;
- de wijk is logisch aangesloten op de binnenring en heeft een kwalitatieve stadsentree langs de Heerlerbaan.

Het entreegebied Heerlerbaan omvat grofweg de het gebied vanaf Truckstop Brouwers in het meest zuidelijke deel tot en met de winkels van Weller Shopping. Voor dit gebied is in deze visie aangegeven dat een nieuwe wijkentree met een goede uitstraling gewenst is. Een belangrijk aanknopingspunt daarvoor is de transformatie van perifere en/of grootschalige winkels tot woningbouwlocatie; deze zou het gebied een positieve impuls kunnen geven. Wat dit punt betreft past de woningbouwontwikkeling op het perceel van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232 binnen deze visie.

Archeologische beleidskaart Parkstad/Heerlen

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Heerlen en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. 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. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld op 1 oktober 2013.

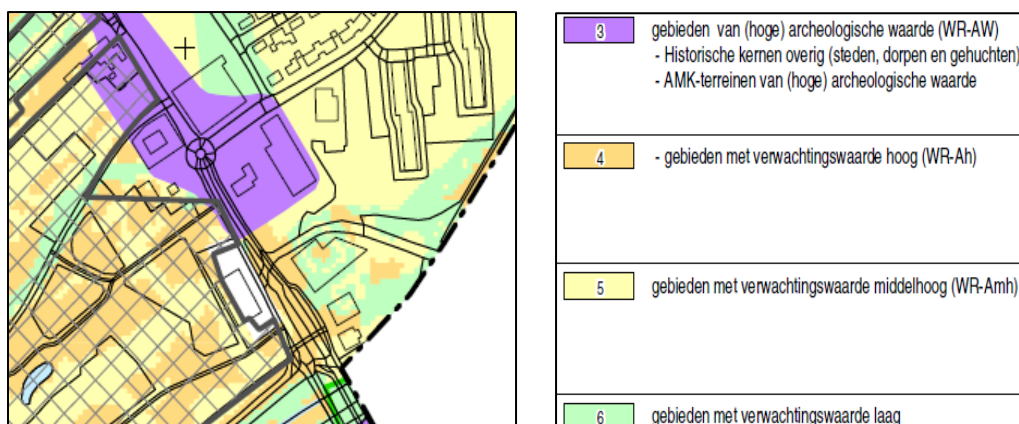
Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten (altijd vergunning Erfgoedwet vereist).
- Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen (onderzoek vereist vanaf 100 m². In de gemeente Heerlen is geen onderzoeksplicht bij 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 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoekspliktig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.
- Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde (ondergrens is 10.000 m² en meer dan 40 cm diepte);
- Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde (hier geldt geen onderzoeksplicht).

Onderstaand is een fragment uit de archeologische verwachtingenkaart voor de omgeving van het plangebied opgenomen. In het plangebied (rood omlijnd) komen gronden in de categorieën 3 t/m 6 voor. De gronden in de categorieën 3, 4 en 5 worden voorzien van een planologisch beschermende



regeling (via dubbelbestemmingen) in het op te stellen bestemmingsplan. In paragraaf 4.2 van deze uitgangspuntennotitie is meer informatie over deze dubbelbestemmingen opgenomen.



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".

Waterplan 2001-2015

In september 2001 is het Waterplan 2001-2015 voor de gemeente Heerlen opgesteld. In het waterplan is de gezamenlijke visie van het waterschap Roer en Overmaas, Zuiveringschap Limburg en de gemeente op het stedelijk waterbeheer weergegeven. Het watersysteem is een samenhangend systeem van riolering (afvalwater), oppervlaktewater (zowel kwaliteit als kwantiteit), grondwater en natuur. Integraal waterbeheer is een sleutelbegrip in het waterplan. Per deelgebied is een ambitieniveau aangegeven, dat aangeeft welke doelen bereikt moeten zijn in 2015.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone "Caumerbeekdal-oorsprong" (ambitieniveau 'heerlijk water'). Het bronnengebied van de Caumerbeek is een gebied dat vanwege bijzondere natuurwaarden verder beschermd dient te worden (een 'pareltje'). Hier moet de recreatieve druk verminderen en de ontwikkeling van het gebied ter hand worden genomen. De Caumerbeek is op een aantal plaatsen in dit deelgebied overkluisd. Onderzoek wordt uitgevoerd naar de wijze waarop deze overkluizing kan worden opgeheven. In totaal is in de toekomst 975 meter beek zichtbaar die nu overkluisd is. Voor het plangebied heeft dit waterplan geen specifieke uitgangspunten. Wel dient in algemene zin zorgvuldig te worden gekeken naar mogelijkheden voor afkoppeling van hemelwater.

Parkeernota 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 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. Elk bouwplan dient te voldoen aan



de parkeernormen van de gemeente Heerlen. Deze parkeernormen worden in het bestemmingsplan opgenomen en gekoppeld aan de regels.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011

In augustus 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heerlen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011 vastgesteld. Deze nota is een geactualiseerde versie van de eerdere Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2004. Voor de gemeente Heerlen is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderwerp. Kwaliteit wordt in hoofdzaak bepaald door stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur, welstands- en monumentenzorg. Hierin ligt de basis voor een goed vestigingsklimaat opgesloten voor zowel wonen als voor bedrijvigheid. Ruimtelijke kwaliteit heeft te maken met uitstraling. Heerlen werkt aan deze uitstraling en baseert haar beleid hierop. Imagoverbetering tot ver over de grenzen, een 'houden van Heerlen' voor de burger en het stimuleren van toerisme wordt door de nota nagestreefd. Reden genoeg voor het gemeentebestuur om de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011 op te stellen. De nota zal gebruikt worden bij het beoordelen en stimuleren van de culturele belevingswaarde en de economische toekomstwaarde. Ook de functionele gebruikswaarde van plannen zal getoetst worden aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Als belangrijk onderdeel van de nota geldt de kaart Ruimtelijke Kwaliteit van Heerlen. Deze kan, geholpen door de verklaring (thema's, groengebieden en aanduidingen), als een kwaliteitsatlas gelezen worden. De nota is geen standaardnorm voor kwaliteit, maar beoogt veeleer een 'preventief denken' bij de ontwikkeling van plannen te stimuleren. Via gebiedsgebonden kwaliteiten, welstandsniveaus en een ruimtelijke visie bespreekt de nota een aantal thema's, zoals op bijbehorende kaart aangegeven. De thema's worden in het algemeen en met hun specifieke kenmerken besproken.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is op de Gebiedskaart behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit deels aangewezen als 'Historisch lint' (de hoeve en bijbehorende gronden) en voor het overige als 'parken, landgoederen'. Langs historische linten is meestal sprake van een matige dynamiek. Het gaat daarbij onder andere om functieverandering van panden, om schaalvergroting en verdichting van de bebouwing etc. Deze veranderingen komen incidenteel voor, maar kunnen op den duur tot ingrijpende en onbedoelde verandering van het bebouwingsbeeld leiden. Het behoud van het afwisselende karakter van de historische bebouwingslinten is van belang voor het functioneren en de identiteit van een kern/buurt als geheel. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de bebouwingslinten. Dit houdt in dat het eigen architectonisch karakter van de panden voorop staat.

Ten aanzien van de categorie 'parken, landgoederen' is het uitgangspunt dat hier slechts zeer beperkt bebouwing voorkomt, waardoor er ook nauwelijks dynamiek is. Gestreefd wordt naar het behoud van het groene karakter van deze gebieden. Eventuele bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het natuurlijke karakter van het gebied.

Groenbeleidsplan gemeente Heerlen

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is d.d. 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het voorgaande 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.



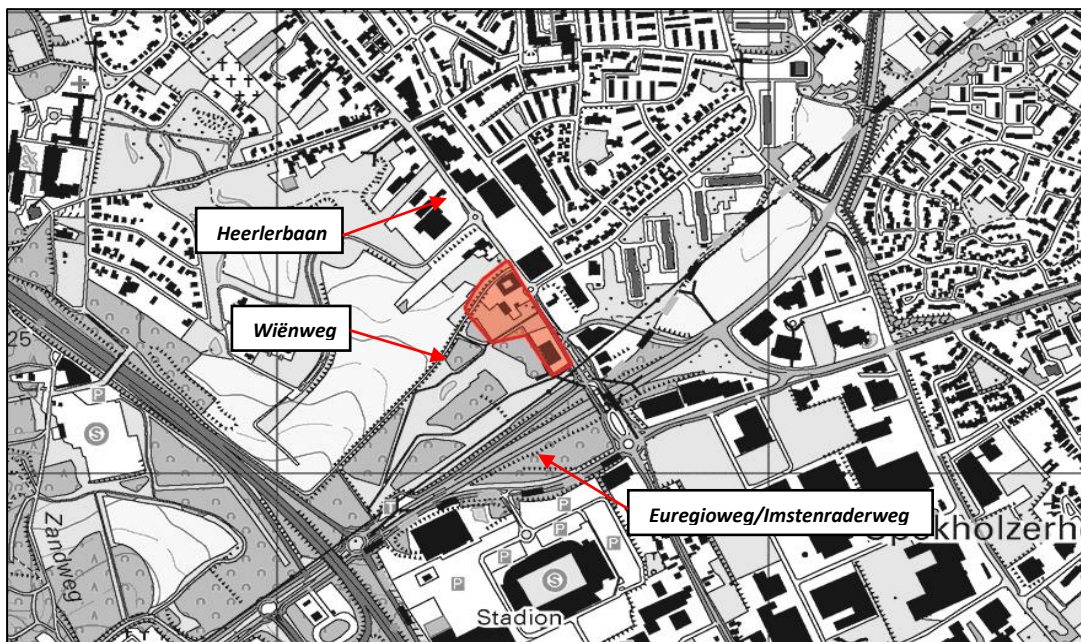
Plangebied (Heerlerbaan)

Het plan is uitgewerkt in stadsdelen. Het stadsdeel Heerlerbaan bestaat deels uit woonbuurten en deels uit bedrijventerreinen. Beide zijn van elkaar gescheiden door het Imstenraderbos. De buurten kennen een groene dooradering die aansluit op de groenstructuur van het Imstenraderbos en het Caumerbeekdal. De Heerlerbaan vormt de hoofdontsluiting voor de buurten, maar mist een representatieve inrichting. De bedrijventerreinen kennen een eenvoudige inrichting met een bijpassende groenstructuur. Gezien de duidelijke scheiding tussen de woonbuurten en de bedrijventerreinen valt ook de visie op de ontwikkeling van de groenstructuur in dit stadsdeel uiteen in twee delen. Allereerst is de doelstelling om tot een duurzame verweving te komen van de groenstructuur in de woonbuurten met de groenstructuur van het brongebied van de Caumerbeek. Voor de bedrijventerreinen geldt dat de groenstructuur een bijdrage dient te leveren aan het ontstaan van aantrekkelijke werklocaties en zorg dient te dragen voor de landschappelijke inbedding van het bedrijventerrein.



3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de wijk Heerlerbaan, aan de zuidkant van Heerlen. Het plangebied strekt zich uit van het gebied ten noordwesten van de Wiënweg tot en met het perceel van de Starwash aan de Heerlerbaan. Direct ten zuiden van het plangebied zijn de Euregioweg en de in het verlengde daarvan gelegen Imstenraderweg gelegen, die in verbinding staan met de stadsautoweg N281. Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied met de kleur rood weergegeven:



De hoeve aan de Heerlerbaan 232/Wiënweg is een carréboerderij, (formeel nog) behorende bij een agrarisch bedrijf, die in de huidige situatie in relatie tot het omliggende verstedelijkte gebied opvallend bebouwingscluster vormt. De hoeve is gelegen ter hoogte van de rotonde met de Peter Schunckstraat. Dit deel van de Heerlerbaan wordt met name gekenmerkt door bedrijvigheid, perifere detailhandel en, op circa 125 meter in noordelijke richting, ook reguliere detailhandel. Deze functies zijn gehuisvest in standaard bedrijfsbebouwing zonder een hoogwaardige of specifieke uitstraling. In noordwestelijke richting (ten noorden van de Wiënweg) grenst het plangebied aan de wijk Park Hoogveld. Dit gebied is thans deels onbebouwd, maar zal op termijn worden ontwikkeld tot een woongebied van circa 450 woningen op de overgang van stad naar landschap. Net op de overgang ter plaatse van de Heerlerbaan en Park Hoogveld is de eerdergenoemde hoeve/carréboerderij gesitueerd met aanpalende gronden. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in zijn totaliteit zichtbaar:



4 Planbeschrijving

4.1 Perceel Valkenhuizen onroerend goed BV (Starwash)

Voor het perceel van de Starwash is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij enige ruimte is geboden op basis van de milieucategorieën 1 en 2, behorende bij een in de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, waardoor na beëindiging van het bedrijf een soortgelijk bedrijf of een bedrijf van dezelfde milieucategorie of een lagere milieucategorie kan worden gevestigd. Deze variant geeft meer verkoopmogelijkheden voor de huidige eigenaar. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie mogelijk te maken mits een dergelijk bedrijf qua omvang een uitstraling vergelijkbaar is met bedrijfsactiviteiten in de toegestane categorieën.

4.2 Percelen van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232

Het perceel is in zijn geheel tot 'Wonen' bestemd. Daarbij wordt de beoogde eindsituatie geregeld, zoals deze na afronding van de werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend, zal zijn. Dat betekent dat binnen deze bestemming in totaal 21 woningen kunnen worden gerealiseerd waarvan 2 bestaande woningen en 19 nieuwe woningen. Deze woningaantallen en typologieën zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding zijn voor de grondgebonden woningen bouwvlakken ingetekend en wordt in de hoeve een maximum woningaantal van 10 opgenomen. Daarnaast wordt de locatie van de bedrijfsruimten (aan de voorzijde van de hoeve langs de Heerlerbaan) door middel van een aanduiding 'bedrijf' aangegeven. Voor alle functies gelden de parkeernormen van de gemeente Heerlen.

4.3 Overige percelen

De bestemmingen van de overige percelen zijn 'Natuur' en 'Tuin' (in het gebied tussen de percelen van Valkenhuizen onroerend goed BV en de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232 en de aangrenzende randen van de Wiënweg) en 'Verblijfsdoeleinden' (de Wiënweg zelf). Deze bestemmingen komen voort uit de onderliggende plannen.



5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan is er op gericht de bestaande situatie in het plangebied planologisch-juridisch vast te leggen en te voorzien van een nieuwe juridische regeling. Hiermee ontstaat een nieuwe planologische basis voor het bouwen en gebruiken van de in het plangebied gelegen percelen. In het navolgende wordt in de paragrafen 5.2 en 5.3 de juridische opzet van de regels behorende bij het nieuwe bestemmingsplan toegelicht.

5.2 Het bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast worden de uitgangspunten uit het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Heerlen in acht genomen.

Het bestemmingsplan 'Heerlerbaan 232-240' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. De verbeelding is getekend op een kadastrale/GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen. Deze verbeelding en regels gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De IDN-codering van het plan is NL.IMRO.0917.BP040100W0000006-0401.

5.2.1 Opbouw regels

Onderstaand is de opbouw van de regels weergegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: hierin zijn algemeen geldende bouwregels opgenomen voor de bouw van nutsvoorzieningen en ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond toegekende bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn voorkomende aanduidingen opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

5.3 Beschrijving toekomstige (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen

5.3.1 Enkelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen.

Bedrijf

Het bestaande bedrijf 'Starwash' is door middel van deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming mogen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden gevestigd, voor zover opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (die als bijlage bij de regels is opgenomen). Voor het eventueel toelaten van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten of die van een hogere milieucategorie zijn, maar qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een bedrijf in categorie 1 of 2, is een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag opgenomen.

Natuur

De bestemming Natuur is opgenomen voor de tussen de percelen van beide particuliere eigenaren gelegen gronden en de strook langs de Wiënweg. Deze gronden zijn bestemd conform de oude planologische regelingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen zoals wegen en paden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van deze bestemming en mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn. Voor het uitvoeren van werken, gebouwen zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen in de zones voor de gevels van de woningen langs de Wiënweg en aangrenzend aan de bestemming Natuur aan de zuidzijde van het perceel van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden met uitzondering van erkers (erkerregeling) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 3,00 meter (met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevellijn die maximaal 1,00 meter hoog mogen zijn).



Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de Wiënweg. Het betreft een weg waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. Deze bestemming wordt in Heerlen toegekend aan wegen die geen hoofdontsluitingsfunctie hebben. Binnen de bestemming mogen aan de bestemming gerelateerde gebouwen worden opgericht tot 4,00 meter, erfafscheidingen en schermen tot 3,00 meter en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals bewegwijzering) tot 10,00 meter.

Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor het perceel van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232. Hierbinnen zijn in totaal 21 grondgebonden woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ook bedrijfsruimten. De woningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de hoeve, waar 10 woningen mogen worden gerealiseerd. Voorts zijn de standaard aan-, uit- en bijgebouwenregeling en de erkerregeling opgenomen. Beroep aan huis is rechtstreeks mogelijk en voor bedrijf aan huis dient een afwijkingsprocedure te worden gevolgd.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

In de regels zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen.

Dubbelbestemming 'Leiding - Gas'

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de gasleiding, die buiten het plangebied ligt, maar waarvan de beschermingszone reikt tot aan de uiterste zuidzijde van het plangebied. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding'

Eveneens aan de uiterste zuidzijde van het plangebied is een beschermingszone gesitueerd van de ten zuiden van het plangebied gelegen hoogspanningsverbinding. In deze zone mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Dubbelbestemming 'Leiding - Water'

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende watertransportleiding langs de Heerlerbaan. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Archeologische dubbelbestemmingen

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven kent het plangebied diverse gradaties in archeologische verwachtingswaarde. Binnen de systematiek van de gemeente Heerlen worden zes gradaties onderscheiden, aflopend van 'Waarde - Archeologie 1' (de hoogste waarde) naar 'Waarde - Archeologie 6' (de laagste waarde). In het onderhavige plangebied zijn de waarden 3 tot en met 6 van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 t/m Waarde - Archeologie 5'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn tevens bestemd voor het behoud van en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Gronden met deze dubbelbestemming mogen niet worden bebouwd, tenzij de archeologische waarde van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij over een oppervlakte van meer dan 250 m² ('Waarde -



Archeologie 3'), 2.500 m² ('Waarde-Archeologie 4') of 10.000 m² ('Waarde-Archeologie 5') tot een diepte van 40 cm of meer beneden het maaiveld wordt gegraven, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende dubbelbestemmingen die in het plangebied gelden weergegeven:



5.3.3 Gebiedsaanduidingen

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen is één gebiedsaanduiding worden opgenomen. Deze gebiedsaanduiding betreft de 'veiligheidszone – lpg' voor het regelen van het bestaande vulpunt, en reservoir van de LPG-installatie ten behoeve van de Truckstop aan de overzijde van de Heerlerbaan.



6 Omgevingsaspecten

6.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden meegenomen. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde.

6.1.1 Bodem

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

Gelet op de recent (2015) verleende omgevingsvergunningen mag worden aangenomen dat uit het verplichte bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse van het voor 'Wonen' bestemde perceel geschikt is voor het beoogde gebruik voor de woonfunctie.

Ter plaatse van de Starwash is sprake van een chemische restverontreiniging van het voormalige tankstation op dit perceel. Het volume aan sterk verontreinigde grond wordt in het daartoe verrichte onderzoek geschat op minimaal 150 tot 190 m³. Bij een eventuele werkzaamheden dient aan dit aspect aandacht te worden besteed.

6.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Op andere geluidsbronnen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Gelet op het feit dat de woningbouwplannen vergund zijn en derhalve moeten voldoen aan de binnenwaarden zoals aangegeven in het Bouwbesluit is dit aspect niet meer relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.

6.1.3 Externe veiligheid

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

- A. Niet-stationaire bronnen:
 - transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;
- B. Stationaire bronnen:
 - omliggende inrichtingen;



- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

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

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

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

Onderhavig plan

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

- 1) inrichtingen welke onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vallen;
- 2) transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- 3) hogedruk aardgasleidingen, K1, K2, K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.

Externe veiligheid inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich thans het LPG-vulpunt en het reservoir behorende bij het tankstation bij de Truckstop aan de overzijde van de Heerlerbaan (de afleverzuil is gelegen bij de Truckstop). Het gehele perceel van Valkenhuizen onroerend goed BV is aangemerkt als terreingrens. De Starwash is als bestaande situatie geregeld en hiervoor is de LPG-cirkel op de verbeelding opgenomen (door middel van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG'), gebaseerd op de ligging van het vulpunt en het reservoir (de cirkel behorende bij de afleverzuil reikt niet tot in het plangebied). Deze gebiedsaanduiding is in de regels gekoppeld aan een verbod op vestiging van (beperkt) kwetsbare functies. Het is op basis van het Bevi voor het LPG-tankstation noodzakelijk de aspecten PR en GR aan de orde te stellen in het bestemmingsplan. De doorzet van het LPG-tankstation is reeds beperkt (minder dan $500 \text{ m}^3/\text{jaar}$), zodat geen sprake is van een saneringssituatie. Uit de nieuwe afstanden van het Bevi blijkt dat de plaatsgebonden contour op een afstand van 25 meter rond het vulpunt is gelegen en 15 meter rond de afleverzuil. Op dit punt zijn er geen belemmeringen voor de geprojecteerde en bestaande woningen in de omgeving.



Groepsrisico vanwege LPG-cirkel

Binnen het plangebied bevinden zich delen van de technische installaties t.b.v. het tankstation voor het wegverkeer t.b.v. de aflevering van LPG voor het wegvervoer. De afleverpunten (aftanken voertuigen) is aan de andere zijde van de weg gelegen (buiten het plangebied).

Ten aanzien van externe veiligheid zijn o.a. de volgende zaken relevant:

- het ondergrondse LPG-reservoir ligt ondergronds (hart tank ligt op x=198528, y=319301;
- het vulpunt t.b.v. het vullen van de ondergrondse tank ligt op x=198563, y=319226;
- de doorzet LPG ligt onder de 1000 m3/jaar;

Op 28 juni 2016 is de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations gepubliceerd. Deze circulaire vraagt acties van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-stations. Naast de risicobenadering op grond van het BEVI wordt gevraagd uit te gaan van een effectbenadering voor die situaties waarbij kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-station worden gerealiseerd.

De effectbenadering gaat uit dat in beginsel uit dat zeer kwetsbare objecten binnen een afstand van 160 m niet mogelijk zijn en beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 60 meter. Het plan zelf omvat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten daar de bebouwing binnen het plangebied (wasplaats) zodanig technische en organisatorische bindingen heeft met het tankstation dat deze formeel deel uitmaakt van de inrichting.

Op de plankaart zijn de effectgebieden (60 m en 160m) en de plaatsgebonden risicoafstanden

Plaatsgebonden risicoafstanden (PR=10-6)

Vulpunt:	45 m;
Ondergronds reservoir:	25 m;
Afleverzuil LPG:	15 m
Invloedsgebied:	150 m van ondergronds reservoir en/of vulpunt LPG.

Ten aanzien van het plan zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare ontwikkelingen binnen het plan mogelijk of worden deze mogelijk gemaakt (wel borgen!!!). Aan de plaatsgebonden risico afstanden PR=10-6 wordt voldaan.

Ten aanzien van de effectbenadering en het verantwoorden van het groepsrisico hebben de risicobronnen ook hun effecten buiten het plangebied zelf. Dit aspect is tevens aan de orde in het kader van de revisie van de omgevingsvergunning milieu voor de gehele inrichting (Brouwers).

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen en nabij het plangebied liggen drie wegen die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen:

- de N281 op circa 600 meter van de buitenste grens van het plangebied;
- de A76 op circa 2.200 meter van de buitenste grens van het plangebied;
- de binnenring Parkstad (Euregioweg) op circa 100 meter van de buitenste grens van het plangebied.

Het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een transportas waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In het rapport 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (november 2014) is aangegeven hoe groot het invloedsgebied (het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van een weg, spoorweg of binnenwater tot de grens waarop de letaliteit van die personen 1% is) van de wegen binnen de gemeente Heerlen is. Voor de drie genoemde wegen gelden de volgende invloedsgebieden:



- de N281, wegvak ter hoogte van het voorliggende plangebied: 355 meter;
- de A76, wegvak ter hoogte van het voorliggende plangebied: 355 meter;
- de binnenring Parkstad (Euregioweg) 355 meter.

Dit betekent dat het risico vanwege externe veiligheid niet verder hoeft te worden onderzocht voor wat betreft de ligging nabij de wegen N281 en A76. Voor wat betreft de binnenring (Euregioweg) geldt dat het plangebied gelegen is in het invloedsgebied van de weg. In genoemd rapport is ook het groepsrisico berekend. Hieruit is gebleken dat nergens een overschrijding plaatsvindt van de oriëntatiewaarde. Hierdoor zijn er geen belemmeringen inzake transport van gevaarlijke stoffen via de weg.

Externe veiligheid buisleidingen

Binnen en nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor die van invloed zijn op het plangebied. De meest nabijgelegen buisleiding is de Z-504-04, gelegen op circa 730 meter van de buitenste grens van het plangebied. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt maximaal 95 meter, waardoor deze leiding verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

6.1.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is het huidige wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO_2 .

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.



Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Onderhavig plan

In de voorliggende situatie is geen sprake van realisatie van een gevoelige bestemming. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek op basis van dit besluit kan daarmee achterwege blijven.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2015

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt met 17,4 aanzienlijk minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt met 13,5 minder dan 25 µg/m³. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in de huidige situatie.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Zo dragen woningbouwlocaties van 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) en van 3.000 woningen (met twee ontsluitingswegen) op basis van voorschrift 3A.2 van bijlage 3a van de regeling NIBM niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat de netto-toename van 19 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er is derhalve geen sprake van belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

6.1.5 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft een toevoeging van een geurgevoelige functie. Er zijn echter geen geurhinder veroorzakende bedrijven of inrichtingen gelegen in de omgeving van de projectlocatie. De



geurhindercirkel van het voormalige agrarische bedrijf op de percelen de eigenaar is niet meer actueel. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het plan betreft een toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er zijn echter geen objecten in de omgeving gelegen die lichthinder kunnen veroorzaken voor het voorliggende bouwplan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

6.2 Overige planologische aspecten

6.2.1 Water

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

De gemeente Heerlen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m².

Plangebied

De verleende omgevingsvergunning(en) in dit plangebied zal/zullen bij opstellen van het bestemmingsplan als bestaande situatie worden opgenomen. Er is dan geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de watertoets. Deze hoeft dan ook niet te worden doorlopen. Inzake de afkoppeling van hemelwater. Voor de percelen van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232 zijn in de omgevingsvergunning voor de bouw van acht woningen eisen opgenomen (het aanleveren van berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringsstelsel inclusief de bijhorende infiltratie van het hemelwater). Bij de omgevingsvergunning voor de drie woningen zijn deze eisen niet opgenomen. Ten aanzien van het perceel van Valkenhuizen onroerend goed BV is sprake van een reeds volledig bebouwd en verhard perceel. De mogelijkheden voor infiltratie zijn daardoor beperkt.

6.2.2 Archeologie

In subparagraaf 2.3.4 is reeds ingegaan op de wet- en regelgeving inzake archeologie. Ook is de archeologische waardenkaart van de gezamenlijke Parkstadgemeenten besproken voor wat betreft het plangebied. Daarin is naar voren gekomen dat in het plangebied drie archeologische verwachtingswaarden zijn bepaald (categorieën 3, 4, en 5). Deze categorieën worden vertaald in een juridische beschermingsregeling (via dubbelbestemmingen) in het op te stellen bestemmingsplan. Hiermee is het aspect archeologie voldoende beschermd.

Plangebied

Op de plekken in het plangebied waar woningbouw is voorzien en waar thans geen bebouwing aanwezig is, gelden de minst zware archeologische beschermingsregimes. De grootste delen van het voor woningbouw beoogde gebied heeft een ondergrens voor onderzoek van 10.000 m² of heeft



geen onderzoeksplicht. Een klein deel valt in het gebied met de ondergrens van 2.500 m² voor onderzoek. Het gedeelte van het plangebied met de onderzoeksgrens van 250 m² wordt niet bebouwd.

6.2.3 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soorten- en gebiedsbescherming zijn dus vanaf 1 januari verankerd in de Wet natuurbescherming. Hoofddoel van deze nieuwe wet is nog steeds het behoud en herstel van de biodiversiteit (soortenbescherming). Daarnaast streeft de wet naar een doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van de natuur in Nederland ter vervulling van maatschappelijke functies (gebiedsbescherming). De wet hanteert niet langer een indeling in beschermde soorten van tabel 1, 2 en 3 maar maakt een onderscheid in strikt beschermde soorten en overige soorten.

Strikt beschermde soorten:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (Vogelrichtlijn);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (vleermuizen, amfibieën van tabel 3).

Overige soorten:

- soorten van de Nationale lijst (bijlage A en B van de wet);
- overige aangewezen soorten (per provincie verschillend).

Plangebied

Ter plaatse van het deelgebied van de bestaande Starwash is sprake van een volledig verhard terrein waar de gedurende de hele dag auto's af- en aanrijden ten behoeve van de wasstraat. Hier is geen groen of beplanting aanwezig en de locatie is mede vanwege de ligging aan de drukke Heerlerbaan niet geschikt als leef- en/of foerageergebied voor beschermde soorten.

Het plandeel dat wordt gevormd door de percelen van de eigenaar van het perceel Heerlerbaan 232 is tot op heden continu bedrijfsmatig in gebruik geweest (ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering). De bestaande bebouwing is bouwkundig in goede staat en is permanent in gebruik geweest. Ook is er nauwelijks groen aanwezig. Evenals de Starwash-locatie vormt de ligging aan de Heerlerbaan (pal aan de rotonde) ervoor dat deze percelen geen geschikt leef-/foerageergebied vormen voor beschermde soorten.

Resumerend mag worden aangenomen dat het plangebied geen geschikt leefgebied of foerageergebied vormt voor beschermde soorten. Verder onderzoek wordt niet zinvol geacht.

6.2.4 Duurzaamheid en energie

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 P-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 één of meer duurzaamheidsbelangen, rekening houdend met alle relevante stakeholders.

De belangrijkste duurzaamheidsbelangen zijn:

- 1) klimaat en energie (adaptatie en mitigatie);
- 2) leefomgeving (traditionele milieuthema's, zoals bodem, lucht, geluid, water en groen);



- 3) duurzaam inkopen;
- 4) duurzame gebiedsinrichting;
- 5) duurzame mobiliteit;
- 6) duurzaam bouwen;
- 7) 'cradle-to-cradle' en economische kringlopen;
- 8) Social return on investment.

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele genoemde belangen, zoals leefomgeving en duurzaam bouwen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. Hierin zijn kader geformuleerd voor de toepassing van het duurzaamheidsprincipe.

Energietransitie

Het gemeentelijk Klimaatbeleidsplan 2010-2020 gaat in op klimaatmitigatie en bevat naast een algemene ambitie een aanpak voor de thema's gemeentelijke organisatie, wonen, mobiliteit en bedrijven. De algemene ambitie voor 2020 bestaat uit:

- het terugdringen van de CO₂-uitstoot met minimaal 20% (ten opzichte van 1990);
- het verhogen van de energie-efficiëntie met 20%;
- het verhogen van de inzet van duurzame energiebronnen met 20%;
- zelf het goede voorbeeld geven en anderen uit te dagen en te stimuleren hier een bijdrage aan te leveren.

Doorwerking plangebied

In het Klimaatbeleidsplan van de gemeente is voor nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed een ambitie opgenomen om energieneutraal te bouwen vanaf 2020. Tot die tijd dient met een 50% verscherpte EPC gebouwd te worden ten opzichte van de wettelijk vigerende norm.



7 Uitvoerbaarheid en handhaving

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Na vaststelling van het plan kunnen belanghebbenden die reeds een zienswijze hebben ingediend gedurende de wettelijke beroepstermijn beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening is aangevraagd. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk daags na afloop van de beroepstermijn indien geen beroep is aangetekend of een voorlopige voorziening is aangevraagd dan wel wanneer de beroepschriften zijn afgehandeld door de AbRvS.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het nieuw op te stellen bestemmingsplan voorziet echter niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, maar legt uitsluitend bestaande legale (bouw)mogelijkheden vast en heeft daarmee een consoliderend karakter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan géén exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden vastgesteld.



8 Overleg en procedure

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- ProRail regio zuid;
- Brandweer Zuid-Limburg;
- Provincie Limburg;
- Tennet;
- TSO B.V.;
- Enexis.

De provincie Limburg heeft een reactie ingediend. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. De toelichting is als gevolg tekstueel aangepast.

8.2 (Data) procedurestappen

8.2.1 Inspraak op voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 28 maart 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Heerlen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.2.2 Bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 10 oktober 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad van Heerlen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.



Bijlage 1 Reactie vooroverleg

