

Ruimtelijke onderbouwing

Koestraat 12, Hoensbroek

Gemeente Heerlen



Ruimtelijke onderbouwing

Koestraat 12, Hoensbroek

Gemeente Heerlen

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Kaart besluitgebied
Schaal 1:500

Datum:
8 december 2011

Projectgegevens:
ROB01-FRS00001-01b
RA001-FRS00001-01A
TEK01-FRS00001-01b

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal	7
3.2	Regionaal	7
3.3	Gemeentelijk	8
3.4	Conclusie	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	10
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bedrijven en milieuzonering	12
4.6	Kabels en leidingen	13
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Water	13
4.9	Flora en fauna	14
4.10	Archeologie	14
5	Haalbaarheid	15
5.1	Financieel	15
5.2	Maatschappelijk	15
6	Bronnen	17
6.1	Boeken en rapporten	17
6.2	Websites	17

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Geoconsult Milieutechniek, 11 september 2007;
2. Actualisering verkennend bodemonderzoek, gemeente Heerlen, 23 september 2011;
3. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 19 juli 2011 (kenmerk: RAO01-FRS00001-01A)



Ligging plangebied binnen Hoensbroek (bron: BING Maps 2011)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Koestraat 12 in Hoensbroek bevindt zich een pand dat momenteel illegaal in gebruik is als opslagruimte voor materieel van een bouwbedrijf. Ook de aan de straat grenzende tuin wordt illegaal gebruikt voor opslag. Deze activiteiten brengen enige overlast richting de omliggende woonbuurt met zich mee, zodat beëindiging van deze activiteiten noodzakelijk is.

De eigenaar van het perceel dient mee te werken aan de gewenste functieverandering van het perceel en wil nu het bestaande pand verbouwen tot woonhuis. Deze verbouwing past niet binnen het geldend bestemmingsplan, maar de gemeente is bereid mee te werken aan het initiatief en wil daarvoor een omgevingsvergunning verlenen. Voorliggend document betreft de benodigde ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het plan waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, betreft planologisch gezien het toevoegen van een gebruikstitel (van het bestaande pand als woning) binnen het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Hoensbroek en betreft het perceel Koestraat 12, kadastraal bekend als 'Gemeente Hoensbroek, sectie D, nummer 3905'. Het relatief langgerekte perceel ligt aan de buitenzijde van de bocht in de Koestraat. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de percelen langs de Akerstraat-Noord, huisnummers 314 en 316. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het perceel Koestraat 10 en de Koestraat zelf. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de achtertuin van het perceel Akerstraat-Noord 310. Een muur met poort zorgt voor een afscheiding naar de Koestraat.

In het plangebied staat een pand van één bouwlaag met plat dak. Het pand staat op enige afstand van de Koestraat. De muren van het pand aan de noord-, oost-, en zuidzijde staan op de perceelsgrens. Dit betekent dat het pand aan de noordzijde direct grenst aan de bijgebouwen van de panden aan de Akerstraat-Noord 314-316. Het pand is illegaal in gebruik als opslagruimte voor bouw materieel. Ook het onbebouwde gedeelte van het plangebied aan de zijde van de Koestraat is illegaal in gebruik voor opslag.

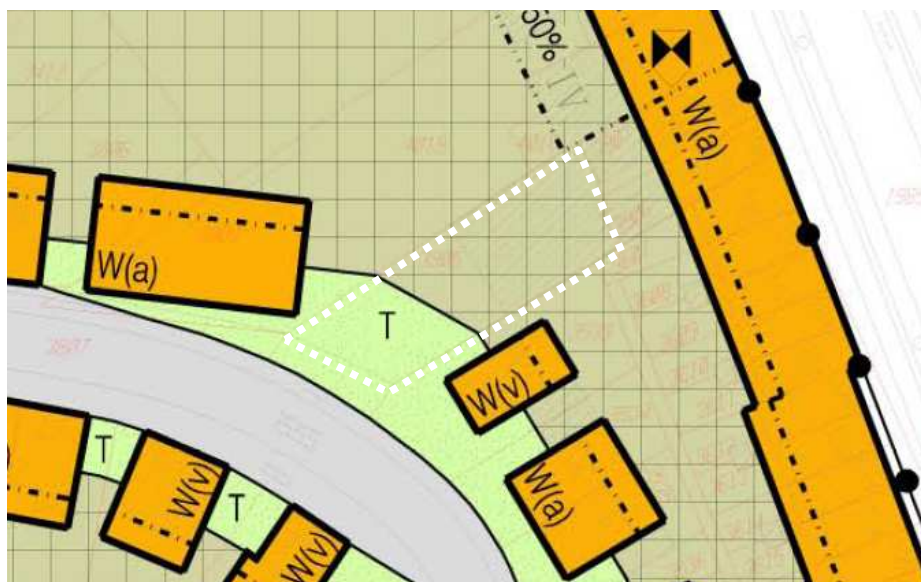
De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen. Aan de Koestraat staan voornamelijk vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap. De bebouwing aan de Akerstraat-Noord, die aan de achterzijde aan het plangebied grenst, bestaat uit aangesloten bebouwing van drie bouwlagen met plat dak.



Huidige situatie plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hoensbroek Oost', dat op 2 juni 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Erf' en 'Tuin', aansluitend op de aangrenzende percelen. Hoewel het plangebied dus in juridisch-planologisch opzicht onderdeel uitmaakt van de woonbuurt, ontbreekt het aan een bouwvlak voor een woning, zodat de functieverandering van het huidige pand tot woning op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Hoensbroek Oost' met aanduiding plangebied
(Bron: gemeente Heerlen, 2009)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de procedure beschreven.



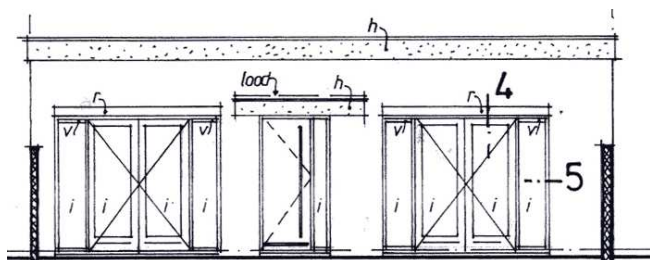
2 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de kern Hoensbroek, aan een groen ingerichte woonstraat, genaamd de Koestraat. Het voorliggend initiatief is gelegen op het perceel aan de Koestraat 12 en betreft een relatief langgerekt perceel. Het bestaande pand ligt op het achterperceel, direct tegen de perceelsgrenzen van de achterliggende woningen aan de Akkerstraat. In de huidige situatie heeft de initiatiefnemer, eigenaar van een bouwbedrijf, het aanwezige pand, alsmede het perceel in gebruik als opslag. Het is echter noodzakelijk gebleken deze illegale en ongewenste situatie op deze locatie te beëindigen.

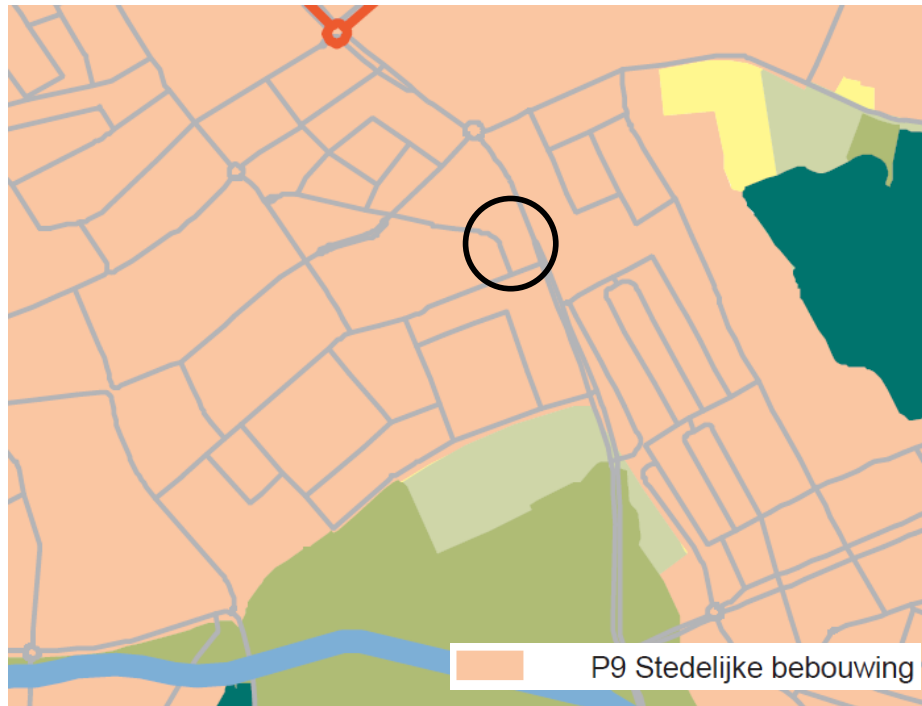
Hiertoe wordt het bestaande pand verbouwd en het perceel heringericht ten behoeve van de toekomstige woonfunctie. De beoogde woonfunctie heeft niet alleen een positieve uitstraling tot gevolg van het perceel zelf maar betekent eveneens een verbetering van de uistraling van en naar de rondomliggende woningen. Aangezien de woning is gelegen op de perceelsgrenzen van het perceel zal met name een interne verbouwing plaatsvinden. Gezien de situering van het bestaande pand is ervoor gekozen om deze te verbouwen tot één patiowoning. Deze woning zal dus, eveneens als het bestaande pand, bestaan uit één bouwlaag van circa 3,5 meter in combinatie met een plat dak. De patiowoning heeft een totale oppervlakte van circa 175 m².

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van diverse woonruimtes, intern met elkaar verbonden via een rondgang rondom de centrale patiotuin. Door de realisatie van de patiotuin wordt er tevens voor gezorgd dat er voldoende daglichttoetreding in de verschillende binnenste woonruimtes ontstaat, noodzakelijk voor een gezond en prettig leefklimaat. Aan de voorzijde van de patiowoning (westzijde) is over de volledige woningbreedte van de woning de woonkamer, in combinatie met een open keuken, voorzien. Middels twee openslaande (glazen)deuren aan de noord en zuidzijde wordt een verbinding gelegd met het terras en de (voor)tuin.

De patiowoning is, vanwege de situering, niet direct herkenbaar vanuit, en is alleen bereikbaar via, de Koestraat. De oprit zal derhalve gesitueerd zijn aan de Koestraat. De oprit zal in de toekomst tevens fungeren als parkeervoorziening voor de bewoners, waarmee de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen.



Aanzicht voorgevel (Bron: Huib van Wijk, 2010)



Uitsnede POL-kaart Perspectieven met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Limburg, 2006)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal

Het initiatief moet ten eerste passen binnen het provinciaal beleid. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 geeft aan de verstedelijkingsopgave zoveel mogelijk binnen stedelijke gebieden te realiseren.

Het plangebied is op de POL-kaart 'Perspectieven' aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9). Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

3.2 Regionaal

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken.

In het licht van bevolkingsdaling en een evenwichtige woningmarkt is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een vraagmarkt en is er overwegend sprake van een kwalitatieve opgave naast gerichte sloop van woningen (verschuiving in de kwantitatieve opgaven). De opgave zal voor het overgrote deel binnen het stedelijk gebied bestaan uit de transformatie van een deel van de woningen en de woonmilieus.

In de regionale woonvisie 2006-2010 voor Parkstad Limburg streeft de regio drie doelen na op het gebied van wonen:

- 1 Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
- 2 Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imagooversterking en de regio als een activerende kracht die goede initiatieven stimuleert.
- 3 Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Aanvullend op deze doeleinden is het mogelijk om voor relatief kleine initiatieven, tot 10 woningen, ontwikkelingen te realiseren indien er sprake is van een 'rotte plek'. Dit betreffen locaties waarop een of meer langdurig leegstaande panden aanwezig zijn, die in een verloederde toestand verkeren en een verstorende visuele aanblik in het straatbeeld veroorzaken met als gevolg dat deze plek een negatieve invloed uitoefent op de leefomgeving. Het voorliggend initiatief is gesitueerd betreft een dergelijke 'rotte plek'.

3.3 Gemeentelijk

Op gemeentelijk niveau vormt de Stadsvisie Heerlen 2026 een belangrijk kader voor het ruimtelijk beleid. In de Stadsvisie zijn de keuzes voor de lange termijn ontwikkeling van Heerlen beschreven. Het is een kaderstellend document waarin duidelijk wordt aangegeven welke randvoorwaarden gerealiseerd moeten worden om de stad zich zo goed mogelijk te laten ontwikkelen.

De specifieke kansen en bedreigingen van Heerlen zijn vertaald naar vier speerpunten:

- Heerlen: Centrumstad;
- Heerlen: Ondernemende stad;
- Heerlen: Jeugdige stad;
- Heerlen: Netwerkstad.

In de Stadsvisie Heerlen 2026 wordt aangegeven dat deze speerpunten één centraal visiethema delen, een thema dat onderscheidend is voor Heerlen als centrumstad van Parkstad Limburg: 'Nieuwe Energie'. Om de betekenis van Heerlen als centrumstad te versterken, wordt in de visie voor wat betreft de woonmilieus ingezet op kwaliteit en diversiteit.

3.4 Conclusie

De voorgenomen functieverandering van het plangebied betreft een particulier initiatief. Het planvoornemen sluit aan op de mogelijkheid om ontwikkelingen te realiseren indien er sprake is van een locatie die in een verloederde toestand verkeert. Het bestaande pand wordt hierbij verbouwd tot woning, zodat er dus geen sprake is van een toename van verstedelijking. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van het woonmilieu, doordat de huidige opslagactiviteiten binnen het plangebied worden beëindigd. Deze verbetering past binnen het streven van het creëren van kwalitatieve woonmilieus. Het initiatief past tevens binnen de bestaande karakteristiek van de Koestraat als woonstraat.

Geconcludeerd kan daarom worden dat het initiatief past binnen het geldende provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Geoconsult Milieutechniek is in het kader van de toenmalige kaveltransactie in september 2007 reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. Aanvullend hierop is door de gemeente Heerlen in september 2011 een actualisatie van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Beide rapportages zijn als bijlagen opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er in de bovengrond lichte verontreinigingen aan de zware metalen cadmium, koper en/of zink worden aangetroffen alsmede PAK en/of minerale olie. De concentraties zijn allen tussen de streef- en tussenwaarde gelegen en behoudens de concentraties koper en minerale olie wordt de achtergrondgrenswaarde overschreden. Het is echter, op basis van de doelmatigheidstoets, geconcludeerd dat het verwijderen van de lichte verontreinigingen als niet doelmatig dient te worden beschouwd. Derhalve zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen.

Actualisatie verkennend bodemonderzoek

Op 23 september 2011 is een terreininspectie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen aanleiding is om de conclusies uit het bodemonderzoek uit 2007 aan te passen. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling slechts licht verontreinigd is. Er bestaat derhalve geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

Met betrekking tot het hergebruik van de vrijkomende gronden op de locatie zijn eveneens, op basis van de bodemkwaliteitskaart, geen belemmeringen geconstateerd. Bij eventuele afvoer van de grond kunnen echter aanvullende eisen worden gesteld.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Het tot woning te verbouwen pand is gelegen in de onderzoekszone (200 meter) van de Akerstraat Noord. Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. In het onderzoek zijn in het kader van de Wet ruimtelijke ordening ook de 30 km-wegen in de omgeving (de Koestraat, de Dr. Martin Luther Kinglaan en de Verlengde Wilhelminastraat) beschouwd. De rapportage van het onderzoek, d.d. 19 juli 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Akerstraat Noord, de toekomstige woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de verbouw van het pand tot woning.

Conform de Wet ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat, vanwege de Koestraat, de Dr. Martin Luther Kinglaan en de Verlengde Wilhelminastraat, de toekomstige woning voldoet aan de in de Wet geluidhinder gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook cumulatief is dat het geval. De verrichte beoordeling of er sprake is van een acceptabel geluidniveau resulteert in een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het initiatief aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

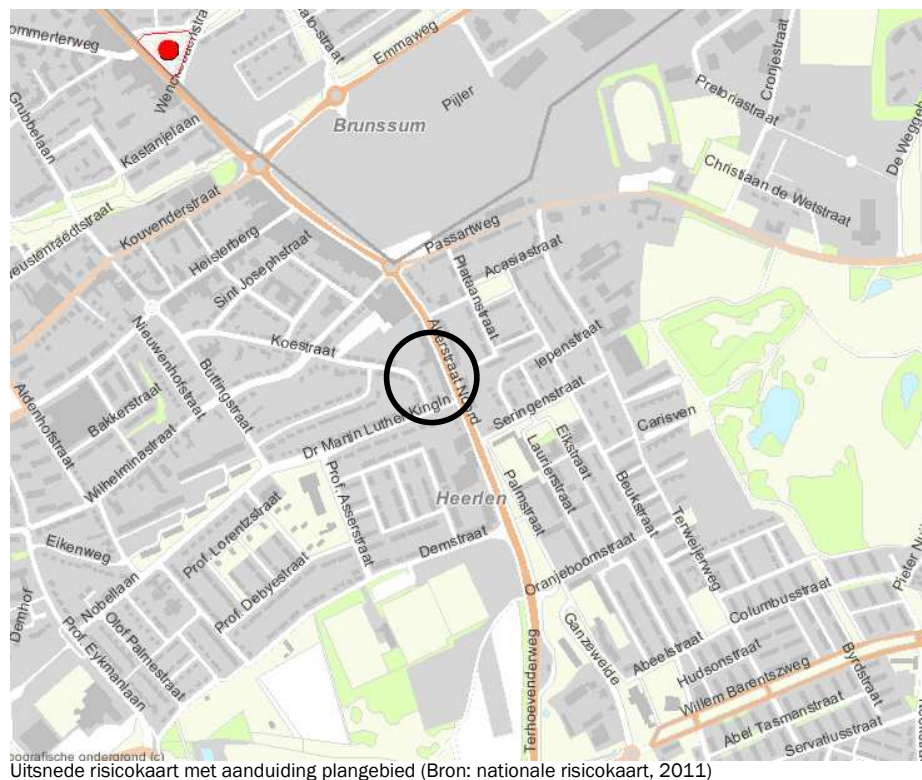
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Het plangebied wordt volledig omgeven door woningen en er zijn geen bedrijven waarvan de hindercirkel tot over het plangebied reikt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de verbouwing van een bestaand pand tot woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Er is juist sprake van een afname van hinderlijke activiteiten in verband met de beëindiging van het huidige gebruik van het plangebied als opslagterrein.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Koestraat. De verbouwing van het bestaande pand tot woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Vergeleken met de huidige situatie zal de hoeveelheid verkeer naar verwachting zelfs afnemen.

Het parkeren kan worden opgevangen binnen het plangebied of langs de Koestraat, waar eveneens voldoende ruimte aanwezig is.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Het voorliggend initiatief is gesitueerd op het perceel aan de Koestraat 12. In de huidige situatie bevindt zich een pand op het perceel en is het overige terrein nagenoeg verhard. Het planvoornemen voorziet in een verbouwing van het bestaande pand naar een patiowoning, in combinatie met een herinrichting van het gehele perceel. Aangezien het initiatief alleen de verbouwing van een bestaand pand betreft, is er geen sprake van een toename aan verhard oppervlak en daarmee een negatief effect op de waterhuishouding van het plangebied. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de verbouwing geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal behouden blijven. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Roer en Overmaas. Hieruit is geconcludeerd dat deze ontwikkeling vanwege het feit dat het een interne functiewijziging van de bestaande bebouwing betreft, alsmede vanwege de situering buiten de invloedszones, geen waterbelang raakt. Het initiatief hoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Roer en Overmaas, eveneens behoeft er geen verdere watertoetsprocedure doorlopen te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het bestaande pand wordt verbouwd tot woning. Er is daarmee geen sprake van een negatief effect op flora en fauna en/of in de omgeving aanwezige natuurgebieden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

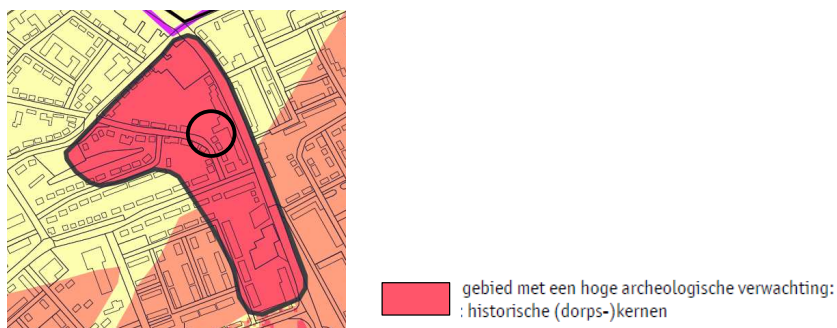
Voor de regio Parkstad Limburg is door RAAP in 2007 een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Voor het plangebied is hierop een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend, vanwege de mogelijke aanwezigheid van historische (dorps)kernen. Het uitgangspunt voor gebieden met hoge verwachting is het bewaren van het archeologisch erfgoed 'in situ'. Archeologisch onderzoek wordt aanbevolen wanneer het plangebied:

- op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats ligt;
- in een historische dorpskern ligt en er sprake is van grondverstorende activiteiten met een oppervlak groter dan 250 m²;
- in overig (bebouwd en onbebouwd) gebied ligt en er sprake is van grondverstorende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m².

Het initiatief betreft de verbouwing van een bestaand pand. Er is dus geen sprake van nieuwbouw en een daarmee gepaard gaande verstoring van de bodem. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats, zodat er geen eventuele archeologische waarden worden aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatief effect op eventueel aanwezige archeologische waarden.



Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstad Limburg (Bron: RAAP, 2007)

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal wordt vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Heerlen is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor verbouwing van het bestaande pand tot woning in het plangebied.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Architect van Wijk (2010). *Tekeningen verbouw Koestraat 12, d.d. 22-11-2010*
- Gemeente Heerlen (2008). *Stadsvisie Heerlen 2026*
- Parkstad Limburg (2007). *Archeologische verwachtingen- en cultuurhistorische advieskaart*
- Parkstad Limburg (2009). *Intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad'*
- Provincie Limburg (2006). *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

6.2 Websites

- Google Maps (2011), www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>