

vandewall
planologisch advies

**Aanvullingsdocument t.b.v. de
omgevingsvergunning voor de bouw van een
woning aan de Burgemeester Slanghenstraat
te Hoensbroek**

Gemeente Heerlen

Status : definitief
Datum : 28 februari 2014
Kenmerk : VPA 2013.85

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situatie/ligging perceel	3
1.3 Inhoudelijk overzicht ingediende zienswijzen	5
2 Stedenbouwkundig kader	7
3 Aanvullingen wet- en regelgeving en beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Planologische aspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Externe veiligheid en overige milieuaspecten	23
4.5 Water	24
4.6 Archeologie	26
4.7 Gebiedsbescherming en Flora en fauna	28
5 Conclusie	30

Separate bijlagen:

1. Gemeente Heerlen, vooronderzoek en onderzoeksvoorstel verkennend bodemonderzoek voor diverse percelen Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek, rapportnr. HL091701259, d.d. 28.01.2014;

BKK Bodemadvies, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek, rapportnr. 13435.bkk, d.d. 20.02.2014;
2. Bureau Geluid, 'Akoestisch onderzoek gevelbelasting en gevelwering', rapportnr. 20134097, d.d. 22 januari 2014;
3. Econsultancy BV, 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek', rapportnummer 13121992, d.d. 20.02.2014;
4. ARCADIS, 'Quicksan Burgemeester Slanghenstraat Hoensbroek', rapportnummer B02043.000332.0100, d.d. 12.02.2014.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

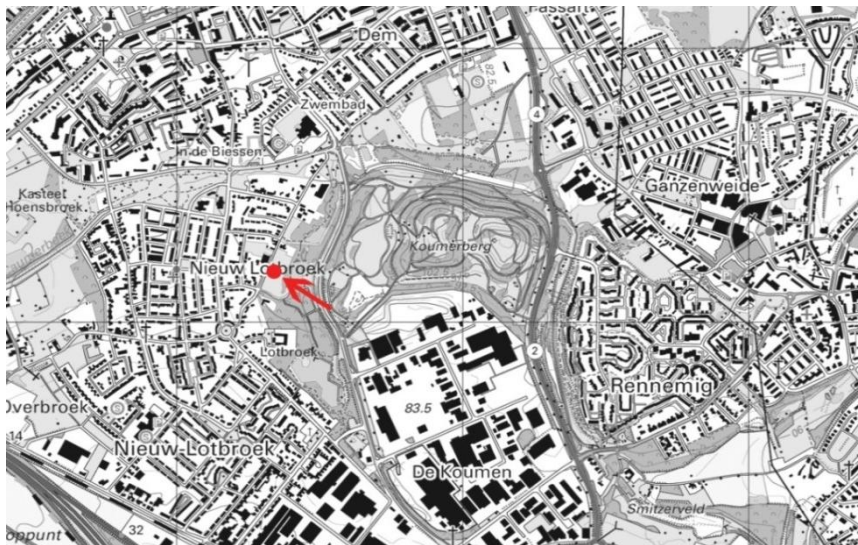
Ten behoeve van de realisering van een woongebied met twaalf vrije sectorwoningen aan de Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek is door het College van Burgemeester & Wethouders van Heerlen d.d. 12.10.2004 besloten tot het verlenen van een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Deze vrijstelling was gebaseerd op artikel 19 lid 2 (oude) WRO. Deze verleende vrijstelling wordt gezien als een omgevingsvergunning eerste fase zoals bedoeld in artikel 2.5 Wabo.

Als onderdeel van dit besluit tot vrijstelling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het initiatief beoogt de gefaseerde ontwikkeling van voornoemd woongebied. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing fungeerde in de loop der tijd als onderlegger bij de aanvragen om bouwvergunning (de term bouwvergunning is bij inwerkingtreding van de Wabo vervangen door de term 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen'). Thans ligt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van één woning op het perceel Burgemeester Slanghenstraat ong. (toekomstig huisnummer 43) voor. Tegen dit ontwerpbesluit zijn vier zienswijzen ingediend door omwonenden (zie paragraaf 1.3).

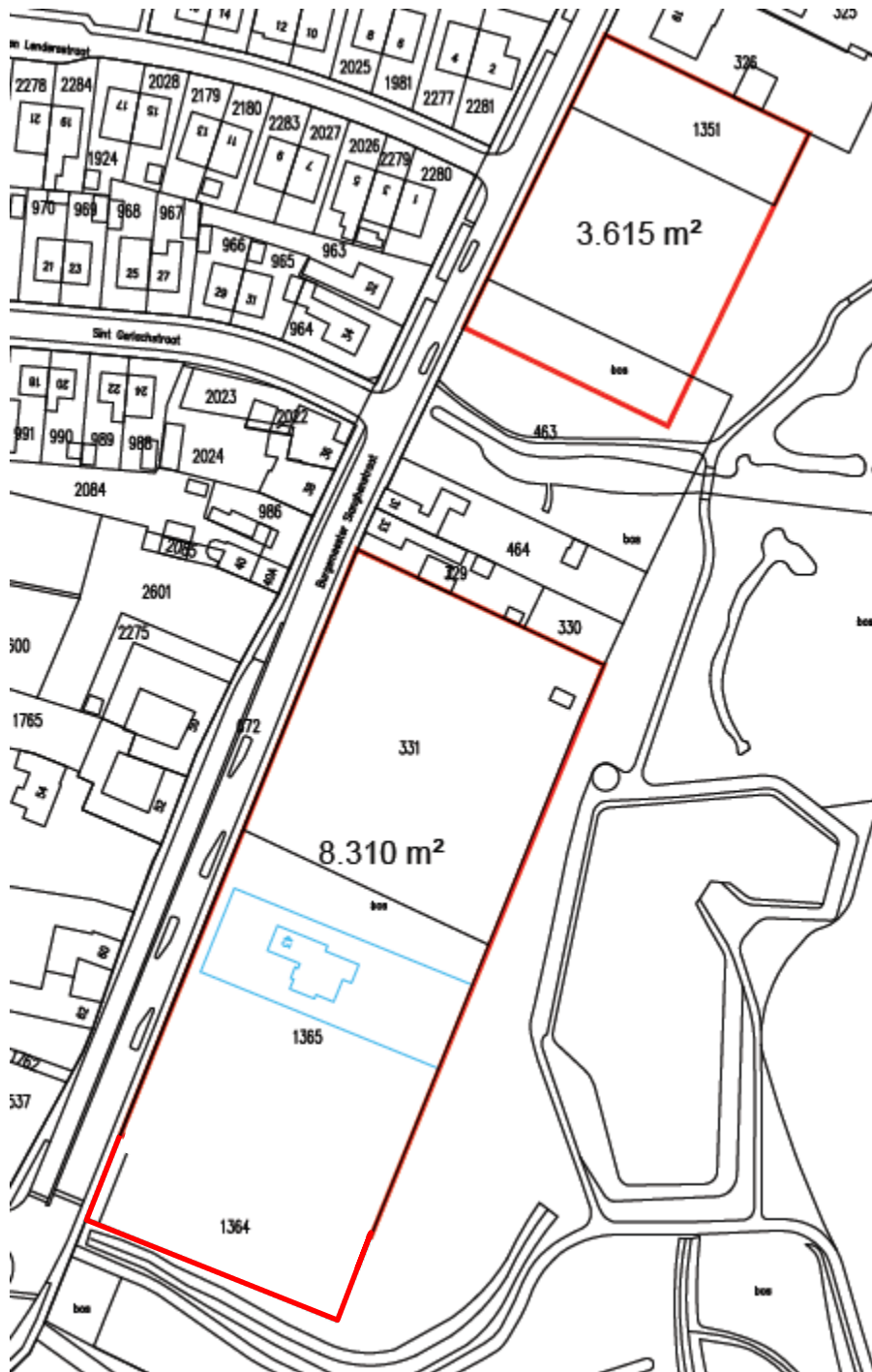
Het voorliggende aanvullingsdocument is primair opgesteld als reactie op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbesluit. Daarnaast zijn, waar nodig en wenselijk, ook de actuele beleidsuitgangspunten van de verschillende overheden verwerkt. Het document vormt, zoals de naam al aangeeft, een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing die de basis vormde voor het besluit tot verlenen van vrijstelling uit 2004. Dit houdt in dat de ruimtelijke onderbouwing als zodanig in stand blijft, maar dat op onderdelen aanvullingen en actualiseringen hebben plaatsgevonden voor zover deze relevant zijn voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

1.2 Situatie/ligging perceel

Het perceel dat onderwerp is van onderhavige uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Awb maakt onderdeel uit van het totale plangebied Burgemeester Slanghenstraat en is gelegen aan de zuidzijde van het stadsdeel Hoensbroek in de gemeente Heerlen. Op onderstaande topografische kaart is de locatie van het perceel aangeduid:



Onderstaande afbeelding toont het oorspronkelijke plangebied van de verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO, aangeduid binnen de rode belijning. In dit plangebied mogen op basis van de verleende vrijstelling in planologisch opzicht twaalf woningen worden gebouwd. Het blauw omlijnde perceel geeft de locatie van de woning aan die onderwerp is van de voorliggende procedure en waarvoor thans het ontwerpbesluit is gepubliceerd (toekomstig huisnummer 43).



1.3 Inhoudelijk overzicht ingediende zienswijzen

De gedurende de termijn van terinzagelegging ingediende zienswijzen tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het perceel ongenummerd (toekomstig nummer 43) hebben betrekking op de volgende inhoudelijke aspecten:

Algemeen (beantwoording in deze paragraaf):

- de ouderdom van de ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan het bouwplan voor de gehele locatie in d.d. 12.10.2004 door het College van Burgemeester en Wethouders is vastgesteld;
- er is nog steeds geen nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht en afgerond.

Stedenbouwkundig/ruimtelijk (beantwoording in hoofdstuk 2):

- de woonomgeving van bestaande woningen wordt aangetast door de bouw; ook het uitzicht op het achterliggende bos wordt belemmerd;
- het plan voldoet niet aan het beeldkwaliteitplan;
- de recreatieve waarde van het gebied wordt verminderd door de bouw van de woningen;

Planologische aspecten (beantwoording in hoofdstukken 3 en 4):

- de motivering van het totale bouwplan in de ruimtelijke onderbouwing wordt op veel punten (EHS-begrenzing, provinciaal beleid, Rijksbeleid, landschappelijke en stedenbouwkundige invulling) opnieuw ter discussie gesteld;
- de herbegrenzing van de EHS zou onrechtmatig zijn;
- er zou sprake zijn van geluidhinder voor de beoogde woningen, onder meer vanwege de ijzergieterij Componenta;
- de bodemkwaliteit is niet getoetst aan de nieuwste inzichten daaromtrent inzake de Bodembeleidskaart van de gemeente Heerlen;
- er dient een nieuwe toets aan de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd;
- de luchtkwaliteit zou nadelig worden beïnvloed;
- er wordt een natuurgebied vernietigd;
- er is sprake van wateroverlast in het gebied en de bouw van de woningen verergert dit;
- er is geen rekening gehouden met archeologische waarden in de ondergrond.

Naar aanleiding van de in de zienswijzenprocedure genoemde onderwerpen is voorliggend aanvullingsdocument opgesteld. In de navolgende hoofdstukken wordt op genoemde punten ingegaan. Ten aanzien van de genoemde algemene punten (ouderdom ruimtelijke onderbouwing en bestemmingsplan) kan worden aangegeven dat de punten die verouderd zijn en relevant zijn voor dit bouwplan in dit document zijn geactualiseerd. Voor het totale bouwplan is in 2002 reeds voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht; deze procedure is tot op heden nooit afgerond. Het voorontwerpbestemmingsplan zal na afronden van deze vergunningaanvraag worden geactualiseerd. In dat bestemmingsplan zal het gehele oorspronkelijke plangebied worden meegenomen, waarbij de dan vergunde woning(en) word(t)en meegenomen als bestaande situatie.

Leeswijzer

Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan het ruimtelijk-stedenbouwkundig kader dat destijds (en nog steeds) als basis (heeft) (ge)dien(t)d voor de ontwikkeling van onderhavig woongebied. Ook wordt hier ingegaan op de ingediende zienswijzen ten aanzien van de teloorgang van de recreatieve waarde van het gebied en de belemmering/het wegnemen van uitzicht voor de bestaande woningen.

In hoofdstuk 3 zijn, waar nodig, de aanvullingen en actualiseringten ten aanzien van de beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden van de verschillende overheden opgenomen. Bij het gemeentelijk beleid wordt onder meer aandacht besteed aan het Groenbeleidsplan en aan



de nieuwe parkeernormen op basis van de Parkeernota 2010. In hoofdstuk 4 komen de volgende planologische en milieuaspecten aan de orde: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieu, water, archeologie en flora en fauna. Voor een deel van deze onderwerpen is actualiserend en/of aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwoord in de tekst. De onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij dit document gevoegd.

Hoofdstuk 5 sluit dit document af met een samenvatting, waarin de resultaten en aanvullingen vanuit dit document kort en bondig zijn geresumeerd.



2 Stedenbouwkundig kader

Stedenbouwkundig plan

De Burgemeester Slanghenstraat vormt de fysieke overgang tussen de woonwijk Nieuw Lotbroek en het groengebied Lotbroek in het stadsdeel Hoensbroek. Er is sprake van een overgangsgebied tussen een hoogdynamisch stedelijk milieu en een laagdynamisch poelengebied. Met het beoogde bouwplan wordt in dit overgangsgebied een bufferzone ontwikkeld met extensieve bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen op relatief grote kavels (variërend van 874 tot 1.150 m²). Door deze inpassing van kwalitatief hoogwaardige, losse bebouwing in een groene setting wil de gemeente niet alleen een vloeiende overgang creëren tussen stad en natuur maar ook de verbrokkelde bebouwingsstructuur van de straat herstellen door het creëren van een completer straatbeeld. Het eindbeeld bestaat uit twee clusters van respectievelijk vier (noordzijde) en acht (zuidzijde) woningen. Het perceel dat onderwerp vormt van dit aanvullingsdocument is centraal in het zuidelijke cluster gesitueerd. Tussen de beide clusters ontstaat een (verplaatste) entree naar het achterliggende gebied Lotbroek, in het verlengde van de Sint Gerlachstraat. Samen met de bestaande waterloop wordt dit de nieuwe entree naar het poelengebied en naar de hoofdgroenstructuur van de stad.

De inrichting van deze overgangszone wordt verder geaccentueerd door de eisen die worden gesteld aan het op te richten bouwvolume en aan de inrichting van het perceel. Om het groene, open karakter te benadrukken wordt aan de straatzijde een strook gereserveerd ten behoeve van openbaar groen, waarachter de private tuinen zijn gesitueerd. De toekomstige bebouwing wordt enigszins naar achteren, centraal op de kavels gesitueerd. Hierdoor wordt aan alle zijden een tuinzone gerealiseerd. Binnen het aangegeven bebouwingsoppervlak dient de garage integraal te worden opgenomen.

Het hier beschreven stedenbouwkundig kader is geaccordeerd in de commissie Stedenbouw van de gemeente Heerlen. De gemeente houdt vast aan de gekozen stedenbouwkundige structuur.

Bouwplan toekomstig huisnummer 43

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie is ondergebracht, heeft d.d. 09.01.2014 positief geadviseerd over het bouwplan voor één woning op het perceel met toekomstig huisnummer 43. De woning past binnen de in de vrijstellingsprocedure aangegeven kaders.

Onderzoek woningbouw E'til (kwalitatieve aspecten)

In 2001 is door E'til onderzoek gedaan naar maatschappelijk zwaarwegende argumenten om tot woningbouw in dit gebied over te gaan. E'til concludeert in dit onderzoek onder meer dat:

- Parkstad Limburg te maken heeft met een slecht imago, dat mede is ingegeven door sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke knelpunten; hierdoor verlaten draagkrachtigen het gebied, hetgeen leidt tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling;
- de grootste sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke knelpunten zich manifesteren in het noordelijk stadsdeel van Heerlen, waaronder de wijk Nieuw Lotbroek;
- Nieuw Lotbroek is een aandachtswijk, waarbij met name het vergroten van de leefbaarheid centraal staat;
- door het realiseren van duurdere woningen een meer gedifferentieerd woningaanbod kan worden gecreëerd;
- stadsrandlocaties als deze zeer geschikt zijn voor het realiseren van vrije sectorwoningen; er zijn weinig van dit type locaties binnen de gemeente en binnen Parkstad;
- de bouw van duurdere vrijstaande woningen een belangrijk instrument is voor de wijk Nieuw-Lotbroek om verdere sociaal-economische segregatie te voorkomen en bestaande sociale



knelpunten te bestrijden: de woningbouw kan een bijdrage leveren aan onder meer het vergroten van de dynamiek op de woningmarkt, het verbeteren van de sociale veiligheid in en nabij het plangebied en het verminderen van het vertrekoverschot aan draagkrachtige huishoudens.

In dit licht heeft de woningbouwontwikkeling destijds een aanvang genomen met de planvoorbereiding. Door langdurige procedures is de realisatie van woningen nog niet op gang gekomen.

Reactie op zienswijzen over de inrichting van het gebied

Recreatieve waarde

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de beoogde inrichting en bebouwing van het plangebied, omdat het de beleving en de recreatieve waarde van het gehele gebied ondermijnt.

De gemeente Heerlen deelt deze mening niet. De huidige wandelroutes voeren niet over één van de te bebouwen percelen (ook niet over het perceel met toekomstig nummer 43, waarvoor deze procedure thans wordt gevoerd) en deze percelen zijn nu al niet openbaar toegankelijk. Er is derhalve geen sprake van een beperking van het recreatief gebruik van het gebied. De entree van het gebied wordt verplaatst, maar de toegankelijkheid ervan blijft hetzelfde.

De beleving van het gebied wordt aan de Burgemeester Slanghenstraat anders vanwege de bouw van de vrijstaande woningen; het groengebied wordt hierdoor meer bij de wijk betrokken en de losse, op ruime afstand van elkaar gepositioneerde bebouwingselementen vormen een geleidelijke overgang naar het achterliggende natuurgebied.

Belemmering uitzicht

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het bouwplan omdat het uitzicht op het bosgebied teniet wordt gedaan en de bestaande woningen niet meer aan een natuurgebied grenzen.

De gemeente Heerlen deelt deze mening niet. Door de open structuur die is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan is niet alleen sprake van een ruimte van acht meter tussen elke woning maar is ook sprake van een groot middengebied (circa 35 meter) tussen de twee bebouwingsclusters (waarbij de bestaande woningen met de huisnummers 31 en 33 tot het zuidelijke cluster behoren), waarbinnen de nieuwe entree naar het achterterrein wordt gerealiseerd. Door deze beide elementen in het stedenbouwkundig plan blijft de openheid grotendeels gewaarborgd en is er wel degelijk sprake van beleefbaarheid van het gebied vanuit de bestaande woningen.

Wellicht ten overvloede wordt hierbij vermeld dat juridisch geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. De gemeente Heerlen heeft bij de ontwikkeling van dit woongebied nadrukkelijk getracht de openheid zoveel mogelijk te behouden en het zicht op het groengebied voor de omgeving deels te waarborgen.

Plan voldoet niet aan het beeldkwaliteitplan

Er is een zienswijze ingediend omdat het bouwplan niet voldoet aan het beeldkwaliteitplan dat in 1999 ten behoeve van dit plangebied is opgesteld.

De gemeente Heerlen deelt deze mening niet. In het beeldkwaliteitplan zijn aanvullende eisen opgenomen waaraan de inrichting van percelen dient te voldoen. Deze eisen worden, los van de wettelijk verplichte beoordeling door de welstandscommissie, aanvullend gesteld aan de bebouwing en beplanting in het plangebied en hebben betrekking op de straatinrichting, straatvoorzieningen, erfafscheidingen, de voortuinzone, het parkeren, de situering van de woning



en de zij- en achtertuin. Aan deze eisen moet worden voldaan en zal ook worden voldaan. De belangrijkste aspecten in dezen zijn de volgende:

- scheiding openbare weg en percelen dient plaats te vinden door middel van een strook openbaar groen van drie meter; deze strook wordt door de gemeente aangelegd;
- erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben om het groene karakter van het achterliggende gebied te versterken. In de overgang tussen straatzijde en het perceel komen geen erfafscheidingen; de te plaatsen bomenrij markeert hier de overgang van openbaar naar privéterrein.
- er worden ruime onbebouwde voortuinzones gerealiseerd;
- de woningen worden met een tussenruimte van acht meter van elkaar gebouwd, waarbij de zij- en achtertuin voor zover niet behorend tot het bouwvlak niet bebouwd mogen worden. Bijgebouwen mogen slechts op minimaal vier meter van de erfgrens worden geplaatst, waarbij de uiterste begrenzing is vastgelegd. Hierdoor ontstaat een groene bebouwingsvrije overgang naar het achterliggende gebied.

De woning aan toekomstige huisnummer 43 en het bijbehorende perceel voldoet aan deze eisen en voldoet derhalve aan het beeldkwaliteitplan.



3 Aanvullingen wet- en regelgeving en beleid

De wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening alsmede het beleid van de verschillende overheden is in de loop der jaren veelvuldig onderwerp geweest van wijzigingen, actualisering en aanvullingen. De meest relevante beleidsdocumenten en wet- en regelgeving zijn onderstaand weergegeven. Deze dienen derhalve als vervanging van het in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimporgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt. Voor het overige bevat de SVIR geen uitgangspunten voor dit specifieke bouwplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Ten aanzien van dit bouwplan is geen sprake van nationale belangen uit het Barro die bescherming behoeven.



Verdrag van Valetta/Wamz

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 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. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 4.6 van dit document.

3.2 Provinciaal beleid

POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL2006 en welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 is in de loop der jaren meerdere malen geactualiseerd. De meest recente actualisatie is in januari 2011 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL zijn zowel het plangebied als het perceel waarvoor thans het ontwerpbesluit is gepubliceerd aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (P9).

Perspectief 9: Stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en 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 in achtname van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De ligging binnen de "Grens stedelijke dynamiek" houdt in dat het gebied tot een stadsregio wordt gerekend, waar in navolging van het rijksbeleid van bundeling van verstedelijking de groei van wonen, werken en voorzieningen dient te worden opgevangen. Het plangebied is gelegen binnen de stadsregio Parkstad Limburg. Binnen deze stadsregio worden de belangrijkste opgaven gevormd door de transformatie van de bestaande voorraad aan woon- en werkgebieden, het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. In deze regio speelt bovendien de bevolkingskrimp een belangrijke rol, waardoor het voorzieningenniveau onder druk kan komen te staan.



Op de navolgende afbeelding is de ligging van het perceel (blauw vlak) binnen het totale plangebied (rood omlijnd kader) ten opzichte van de perspectieven weergegeven:



Uit de tot het POL behorende kaart 'Kristallen Waarden', 'Groene Waarden' en 'Blauwe Waarden' volgen geen aanvullende bijzonderheden.

EHS (situatie in 2003)

Het toekomstige woongebied aan de Burgemeester Slanghenstraat is, zoals aangegeven, thans aangeduid als stedelijke bebouwing. Het gebied is tegen het natuurgebied Lotbroek aan gelegen, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en als 'Perspectief 1' is aangeduid op de POL-kaart. In 2003 maakte ook het te bebouwen gebied nog deel uit van de EHS. De dato 26.09.2006 hebben Gedeputeerde Staten een besluit tot herbegrenzing van de EHS genomen. Dit besluit is verder uitgewerkt in de overeenkomst tussen de provincie Limburg en de gemeente Heerlen d.d. 02.02.2007. Deze overeenkomst is ten behoeve van de uitvoering d.d. 11.07.2012 beperkt verlengd tot 01.01.2014. Op die datum dienden alle inrichtingsmaatregelen te zijn uitgevoerd die in het inrichtings- en beheerplan zijn opgenomen. Deze maatregelen zijn thans alle uitgevoerd en de herbegrenzing is sinds 2012 een feit. Een en ander blijkt ook uit het kaartmateriaal van het POL2006. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid in dezen.



Provinciaal woonbeleid

Algemeen

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

Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van de provincie op het gebied van wonen uiteengezet en is de rol van regisseur die de provincie binnen dit beleidsveld wil vervullen nader beschreven. In de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van de bevolkingsdaling voor het woonbeleid van de verschillende woonregio's. Dit leidt tot een gedifferentieerde benadering per regio. Zuid-Limburg wordt nu al sterk beïnvloed door de krimp. Voor heel Zuid-Limburg wordt voor de periode 2010-2030 een afname van de woningvoorraad met 16.000 woningen verwacht. De Stadsregio Parkstad neemt hierbij binnen Zuid-Limburg een bijzondere positie in. De kwantitatieve sloopopgave in Parkstad is becijferd op ruim 13.000 woningen tot 2020. Om dit te bereiken hanteert de provincie voor Parkstad m.b.t. de woningvoorraadontwikkeling een beleid met als kwantitatief uitgangspunt: "een erbij is twee eraf". Zowel Heerlen als Parkstad hebben van meet af aan bedenkingen geuit tegen dit kwantitatieve uitgangspunt. Reden daarvoor is, dat een rigide toepassing van dit principe, investeringen in het verbeteren van de woningvoorraad per definitie financieel onhaalbaar maakt. De regio Parkstad heeft het provinciaal woonbeleid – met uitzondering van dit principe – verder uitgewerkt in haar eigen woonbeleid, dat tevens het woonbeleid voor de gemeente Heerlen vormt.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

In juli 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Aanleiding voor deze verordening was het gegeven dat ondanks het groeiend besef bij gemeenten in Zuid-Limburg, dat het omwille van een sterke woningmarkt beter is dat de woningvoorraad in kwantitatieve zin niet verder toeneemt, er toch nog steeds meer woningen worden gerealiseerd dan gesloopt. Het hoofdprincipe achter de provinciale verordening wonen is dat enkel nog plancapaciteit voor nieuwe woningen kan worden toegevoegd, indien is geborgd dat ten minste een even groot aantal woningen wordt gesloopt. Bij onderhavig plan is sprake van een "hard plan" omdat de onderliggende vrijstelling ex artikel 19 (oude) WRO door de provincie Limburg gelijk gesteld wordt aan een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c/2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (projectafwijkingbesluit); daarmee is sprake van een planologisch-juridisch vastgelegd plan. Het plan valt hiermee niet onder de werkingssfeer van de Verordening Wonen Zuid-Limburg.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal woonbeleid regio Parkstad

Algemeen

De gemeenten in de regio Parkstad worden geconfronteerd met een omvangrijke transitieopgave van de woningvoorraad. Deze opgave wordt beïnvloed door de demografische ontwikkelingen in de regio: de bevolking krimpt en verandert van samenstelling. Dat leidt tot een opgave die niet alleen is gericht op een kwantitatieve afname van het aantal aanwezige woningen, maar ook op een kwaliteitsverbetering.



Herstructureringsvisie Parkstad

De kwantitatieve opgave is vastgelegd in de 'envelop' die behoort bij de Herstructureringsvisie Parkstad die in december 2009 is vastgesteld door de Parkstadraad. De netto onttrekkingsopgave voor Heerlen bedraagt 1380 woningen voor de periode 2012-2020. De opgave is verder onderverdeeld en berekend per stadsdeel. Indien de gemeente bouwplannen realiseert die leiden tot een netto toevoeging van woningen, dan wordt de onttrekkingsopgave met een gelijk aantal verhoogd.

Regionale Woonstrategie Parkstad 2012-2020

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

- Terugbrengen volume bouwplancapaciteit

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

- Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

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

- Doorstroming/focus op doelgroepen

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

- Kansen voor Hoensbroek

In de bijbehorende gebiedsprofielen wordt voor Hoensbroek een ontwikkelingsrichting geschetst waarbij verouderde voorraad wordt gesloopt en waarbij in beperkte mate vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd, gericht op de doelgroep "senioren".

Regionale woningmarktprogrammering Parkstad

De regio Parkstad fungeert als één woningmarkt: de woongebieden lopen zodanig in elkaar over dat gemeentegrenzen niet passen op die woningmarkt. Dit maakt dat afstemming noodzakelijk is, zodat de planvoorraad beter aansluit bij de marktsituatie.

De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. Dit heeft geleid tot de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016, die de gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg samen hebben opgesteld en door het Parkstadbestuur op 11-12-2013 vastgesteld is. Deze regionale woningmarktprogrammering voorziet in het verder afbouwen van de regionale planvoorraad op basis van kwalitatieve uitgangspunten. Om plannen op een kwalitatieve manier ten opzichte van elkaar te kunnen 'wegen' is een kwalitatief kader ontwikkeld waarbij de kenmerken van locaties en de product-markt-combinaties (PMC's) in kaart zijn gebracht. Binnen dit model zijn locaties die verder van het centrum van Heerlen zijn gelegen, doorgaans als minder kansrijk beoordeeld dan locaties die nabij het centrum zijn gelegen.



Bij het toevoegen van slechts één woning zou het plan in categorie 0: éénpitters kunnen worden ingedeeld. Voor de categorie éénpitters geldt dat deze niet zijn meegenomen in het afwegingskader. Daarom zijn deze in een aparte categorie opgenomen. Het betreft hier de bij de gemeente bekende éénpitters. In algemene zin geldt een uitstervingsbeleid voor bouw mogelijkheden voor éénpitters.

Omdat het plan in zijn totale opzet voorziet in het toevoegen van meerdere woningen, en er ook geen directe sloop aan is gekoppeld, is het plan Burg. Slanghenstraat opgenomen in categorie 5: te veel concurrentie. Dit zijn projecten die qua productmarkcombinatie niet goed scoren en tevens in een gebied liggen waar markttechnisch geen vraag is. Deze projecten concurreren zowel met andere woningbouwprojecten als met de bestaande woningvoorraad. Het uitgangspunt van Parkstad is dat zoveel mogelijk van deze projecten in de loop der tijd afgevoerd worden, onder meer met toepassing van het Structuurvisiebesluit. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het woonbeleid en de regionale woningmarktprogrammering juridisch te verankeren in de bestemmingsplannen.

Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad

Evenals de Provincie heeft ook Parkstad een kwantitatief plafond ingebouwd om te voorkomen dat de woningvoorraad nog verder in omvang toeneemt. Dat plafond is vastgelegd in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad (Parkstadraad, oktober 2011). Dit besluit bevat twee hoofdlijnen:

- gemeenten brengen geen bestemmingsplannen meer in procedure die leiden tot een toename van het aantal woningen, anders dan woningen waarover in regionaal verband afspraken zijn gemaakt in de regionale woningbouwprogrammering
- het is niet meer vanzelfsprekend dat vigerende bouwtitels ook tot ontwikkeling worden gebracht. Gemeenten kunnen bouwtitels bij een planherziening schrappen indien deze niet zijn gerealiseerd.

Visie gemeente Heerlen

Hoewel de gemeente het beleid om de woningvoorraad niet verder te laten groeien onderschrijft, is het plan voor de Burgemeester Slanghenstraat voor de gemeente een belangrijk plan. Niet voor niets is het plan – ook na een forse actualisatie van de woningbouwprogrammering – opnieuw opgenomen in de nieuwe programmering. Het betreft één van de laatste mogelijkheden om op kleine schaal, aan de rand van de bestaande bebouwing, woningbouw in het duurdere segment toe te voegen aan de voorraad in Hoensbroek. Een voorraad die nu met name weinig differentiatie biedt en sterk aan vervanging toe is. Het op kleine schaal toevoegen van woningen, in een ruime opzet aan de randen van de stad past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie die in de maak is, mits er een koppeling kan worden gemaakt met de verdunningsopgave in de stad. Ook de mogelijkheid om deze locatie op een organische wijze te ontwikkelen past in de filosofie van de structuurvisie.

In januari 2012 is door de raad de stadsdeelvisie 'Òs Gebrook' vastgesteld. Onderdeel van de stadsdeelvisie is de woonvisie 'Dorps wonen in Hoensbroek'. In deze visie zijn zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve opgave benoemd. Een en ander leidt tussen 2010 en 2015 tot sloop van circa 585 woningen in Hoensbroek. Dit betreft "harde" voornemens. Tussen 2016 en 2025 volgen dan nog eens een kleine 1.053 woningen. Hier gaat het evenwel nog om deels "zachte" voornemens, voor een 350 woningen, met name mijnwerkerswoningen, wordt overleg gevoerd met de corporaties over sloop op basis van wenselijkheid van deze product/marktcombinaties. In totaal gaat het om een bruto sloop van 1.638 woningen (waarvan 350 ter discussie). Daar tegenover staat een nieuwbouwopgave van circa 400 woningen Hoensbroek breed voor de periode 2011-2025. Deze sloop- en nieuwbouwopgave voor Hoensbroek is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met corporaties, de regio Parkstad en de provincie Limburg. De sloop- en nieuwbouwplannen passen nagenoeg één op één binnen de kwantitatieve kaders van de Parkstad-envelop. De Burgemeester Slanghenstraat is, gelet op de hardheid van het plan,



meegerekend bij de nieuwbouwopgave van 400 woningen waar de genoemde sloopaantallen als compensatie tegenover staan. Hieruit mag worden geconcludeerd dat op het niveau van de stadsdeelvisie inderdaad sprake is van een koppeling tussen de verdunningsopgave en de nieuwbouwplannen, zoals bedoeld in de concept-structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd. Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit. In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

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

De hoofdgroenstructuur van Heerlen kadert de ligging van de verschillende stadsdelen in. Om een goede aansluiting te vormen op de gemeentelijke hoofdgroenstructuur is per stadsdeel de gewenste ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur verder uitgewerkt. Vervolgens is nog verder ingezoomd en is de gewenste groenstructuur in de buurten en buurtschappen beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende buurttypen. De visies voor de verschillende buurttypen zijn vertaald in een gereedschapskist voor de groenstructuur per buurttype, waarin de karakteristieken en functies van de hoofd- en subgroenstructuur van een buurttype zijn vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt in structuurgroen en snippergroen, waarbij het uitgangspunt geldt dat snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Stadsdeel Hoensbroek

De groenstructuur van Hoensbroek heeft gedurende verschillende decennia vorm gekregen. Doordat daarbij een eenduidige ontwikkelingsrichting ontbrak, is van een samenhangende groenstructuur geen sprake. Verblijfsgroen is in Hoensbroek nauw verbonden met de hoofdgroenstructuur van Heerlen. Als gevolg van herstructureringsvraagstukken liggen kansen in Hoensbroek voor de versterking van de groenstructuur en de samenhang tussen verschillende delen van de groenstructuur. Het Masterplan Hoensbroek vormt daarvoor de basis. Tegelijkertijd wordt invulling gezocht voor de vrijkomende ruimte in en aan de rand van de hoofdgroenstructuur. Vanuit het Groenbeleidsplan is de doelstelling voor het stadsdeel Hoensbroek om een op harmonieuze wijze samenhangende groenstructuur te realiseren die de identiteit van Hoensbroek optimaal versterkt. Door een duidelijke verweving tot stand te brengen tussen de groenstructuur van het Caumerbeekdal, het mijnspoor en het stadsdeel ontstaan aantrekkelijke verblijfsgebieden voor zowel bewoners als bezoekers.



De groenstructuur van Hoensbroek is opgehangen aan vijf strategische plekken, te weten het centrum, de ontsluitingswegen, het gebied rondom kasteel Hoensbroek, de Drakenmolen en de groene voegen van Hoensbroek. Voor wat betreft het plangebied kan worden aangegeven dat de als gevolg van dit bouwplan te bebouwen strook aan de Burgemeester Slanghenstraat geen van de strategische plekken is in de groenstructuur van Hoensbroek. De oorspronkelijke structuur van de Burgemeester Slanghenstraat (landwegen) maakt thans deel uit van de oostrand van het woongebied Lotbroek en is vergelijkbaar met de rand van de Heerlerweg. Ook daar is sprake van tweezijdige bebouwing. Gelet op de bestaande situatie aan de Burgemeester Slanghenstraat en de Heerlerweg wordt een aanvullende, open woningstructuur dan ook als positief ervaren; deze neemt slechts een beperkt deel in (en in natuurwaarden uitgedrukt het minst waardevolle deel) van het verder te handhaven dan wel te versterken groengebied.

Er wordt in voldoende mate rekening gehouden met de inrichting van percelen in relatie tot de aanwezige waarden en de waarde van het achterliggende natuurgebied (zie onderstaande opmerking en tevens Hoofdstuk 2 van dit document). Het is niet de bedoeling een gesloten stedelijk gebied te realiseren dat het groengebied afschermt. Uitgangspunt is dat de verkaveling zodanig wordt ingepast dat de licht gewijzigde wandelpadenstructuur aansluit op het stratenpatroon van de westelijk gelegen woonbuurt. Zodoende wordt de structuur sterker aan elkaar verbonden en is tevens sprake van een verhoogde sociale veiligheidsbeleving.

Opmerking:

In het kader van de herbegrenzing EHS in dit gebied is in 2006 met de provincie Limburg een herinrichtingsovereenkomst opgesteld; aan de eisen die gesteld zijn vanuit deze herinrichtingsovereenkomst is inmiddels volledig voldaan.

Inrichtingsvisie beken

In Heerlen ontspringen vier beken. Twee daarvan, de Geleenbeek en de Caumerbeek, vormen samen bijna 20 kilometer beekdal in de stad. Deze beekdalen spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opbouw van de stad, ze leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de stad en de buurten en wijken, ze hebben een interessante natuur- en landschapswaarde en een belangrijke functie voor het bergen en afvoeren van water. Op 2 november 2004 heeft de gemeenteraad de Inrichtingsvisie beken vastgesteld. Primair uitgangspunt van de visie is de beekdalen als een robuuste structuur in het stedelijk weefsel herkenbaar te maken en waar mogelijk te accentueren. Daarmee kunnen de beken weer hun oorspronkelijke functie van dragers van de ruimtelijke structuur krijgen. Er zijn drie hoofdlijnen van ingrepen om dit te bereiken:

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

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Caumerbeek. In deel II van de bekenvisie is het tracé van de Caumerbeek beschreven in een aantal deeltrajecten. Per deeltraject is aangegeven welke maatregelen op het gebied van natuur, water en/of verstedelijking kunnen worden genomen om de Caumerbeek zichtbaar en functioneel te houden in de stad. Voor het plangebied Burgemeester Slanghenstraat is met name het aspect water (continuïteit doorstroming) van belang. Het gaat in dit gebied om de uitstroom van beekwater vanuit het doorstroommoeras naar het volgende deelgebied. Er worden voorstellen gedaan voor het plaatsen van duikers of andere waterhuishoudkundige voorzieningen om deze doorstroming te bevorderen en in goede banen te leiden. Voor het overige worden geen uitgangspunten of randvoorwaarden genoemd die voor het plangebied relevant zijn. Voor de beschrijving van de wateraspecten wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van dit document.

Verkeer

Op 2 november 2010 heeft de gemeenteraad de Parkeernota Heerlen 2010 vastgesteld. Aan de hand van deze parkeernota zet de gemeente Heerlen onder meer in op een bruisend en levendig



stadscentrum, aantrekkelijke leefbare woonmilieus, een goede bereikbaarheid, een krachtig ondernemersklimaat en hoogwaardig onderwijs. Het parkeerbeleid moet bijdragen aan de totstandkoming van deze speerpunten. De visie op parkeren is dan ook als volgt geformuleerd: *'Heerlen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.'* De parkeerbalans is in evenwicht op het moment dat de parkeerbezetting ligt tussen de 50 en de 80 procent. Per gebied kan het moment waarop deze parkeerbezetting wordt gemeten verschillen. Uitgangspunt is dat de parkeerbezetting gemeten dient te worden als de gemiddelde parkeerbehoefte het hoogst is. Voor een optimaal parkeerbeleid is het van belang dat sprake is van een adequaat openbaar vervoer, dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zo nodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

Parkeernormen worden binnen de gemeente opgesteld om het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een ruimtelijke ontwikkeling (bestemmingsplan, bouwplan) te kunnen bepalen. Hiermee wordt geprobeerd te voorkomen dat een tekort dan wel een overschot aan parkeerplaatsen een negatief effect heeft op de omgeving. Het grondgebied van de gemeente Heerlen is verdeeld in drie gebieden: centrum, schil en overig. Het voorliggende plangebied is gelegen in het gebied 'overig'. Hiervoor geldt voor woningen een norm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan maximaal 0,3 in het openbaar gebied. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen tellen een oprit of een garage niet volledig mee (verwezen wordt naar de parkeernormen). Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de daadwerkelijke realisering van het aantal parkeerplaatsen. Per woning dient derhalve te worden voorzien in de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het voorliggend bouwplan voldoet aan deze parkeernormering.



4 Planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderwerpen water, ecologie en flora en fauna besproken in relatie tot de ingediende zienswijzen tegen de omgevingsvergunning voor de te bouwen woning op het toekomstige adres Burgemeester Slanghenstraat 43. Waar nodig en/of gewenst zijn de onderzoeken geactualiseerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn vervolgens als separate bijlagen bij dit document gevoegd.

4.1 Bodem

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2011 het Bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteeraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

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

Onderzoeksgeschiedenis op de voorliggende locatie

In het kader van de vrijstellingsprocedure uit 2004 is een aantal milieuhygiënische bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken dateren uit 1996 en 1998. In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing is daarnaast aangegeven dat een laatste deelonderzoek in verband met de mindere bereikbaarheid van een perceel later zou plaatsvinden bij de daadwerkelijke vergunningverlening. Ondanks dat in de tussenliggende periode naar alle waarschijnlijkheid geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden is het wenselijk het bodemonderzoek opnieuw te laten uitvoeren. Daarbij kan tevens worden getoetst aan het nieuwe bodembeleid van de gemeente Heerlen (Bodembeleidsplan Heerlen 2011).

Onderzoek

Ter plaatse van het gehele plangebied (het perceel met het toekomstig huisnummer 43 maakt hiervan deel uit) zijn in 2014 de volgende actualiserende bodemonderzoeken verricht:

- standaard vooronderzoek en onderzoeksvoorstel verkennend bodemonderzoek voor diverse percelen Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek, opgesteld door gemeente Heerlen en gedateerd 28 januari 2014, rapportnr. HL091701259;
- BKK Bodemadvies, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek, rapportnr. 13435.bkk, d.d. 20.01.2014.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt het volgende.

Bodem en grondwater

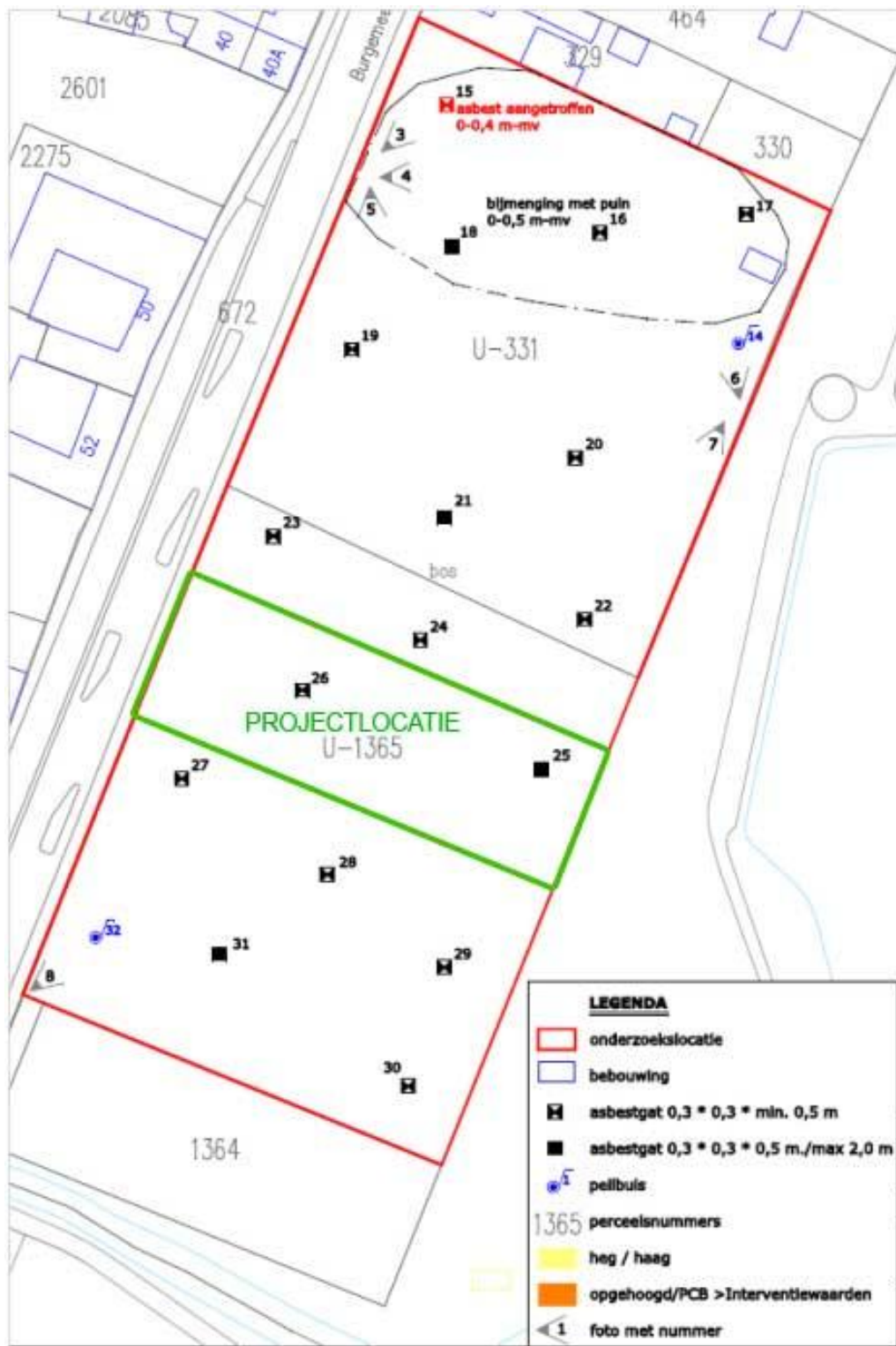
Voor het perceel met toekomstig nummer 43 (gelegen op U-1365) is ten aanzien van de bodem en het grondwater milieuhygiënisch geen belemmering voor het realiseren van de woonfunctie. Op de overzichtstekening op de volgende pagina is het overzicht van de uitgevoerde boringen opgenomen.



Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van het toekomstig perceel nummer 43 analytisch geen asbesthoudend materiaal aangetoond (zie onderstaande afbeelding).

De rapportages van het vooronderzoek en het verkennend bodemonderzoek zijn als separate bijlage 1 bij dit document gevoegd.



4.2 Geluid

Wet geluidhinder

De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) 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 geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Op het voorliggende plan is alleen sprake van wegverkeerslawaaï. De aspecten spoorweglawaaï en industrielawaai zijn niet aan de orde omdat er geen spoorwegen respectievelijk gezoneerde bedrijventerreinen zijn gelegen in de directe omgeving van het plangebied.

Bij besluit van 20 januari 1999 met kenmerk CC43799/2639 is door Gedeputeerde Staten van Limburg ten behoeve van de twaalf woningen van het bouwplan aan de Burgemeester Slanghenstraat, waaronder ook voorliggend perceel, een hogere waarde vastgesteld tot 55dB(A), hetgeen overeenkomt met een waarde van 53 Lden conform de huidige rekenmethodiek. Deze destijds vastgestelde waarden gelden nog steeds. Dit laat onverlet dat voor het bepalen van de eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen een gevelbelastings- en gevelweringsonderzoek dient te worden uitgevoerd. Hoewel normaliter volstaan kan worden met een gevelweringsonderzoek, wordt in dit geval eveneens een gevelbelastingsonderzoek noodzakelijk geacht. Beide aspecten zijn in één onderzoek vervat.

Onderzoek

Door Bureau Geluid is een gevelbelastings- en gevelweringsonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in het navolgende kort weergegeven.

De gecumuleerde geluidbelasting (gevelbelasting) vanwege het wegverkeer van alle wegen bedraagt ten hoogste 50 dB Lden op de oostgevel en de noordgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 Lden wordt daarmee overschreden. De in 1999 verleende hogere grenswaarde bedraagt 53 Lden, waardoor geconcludeerd kan worden dat de berekende gevelbelasting ruim onder de 50 Lden ligt.

Inzake de gevelwering wordt geconcludeerd dat indien voor de berekening uit wordt gegaan van een waarde van 53 dB Lden voor alle gevels altijd voldaan zal worden aan het gestelde in artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Dit betekent een te realiseren karakteristieke geluidwering van tenminste $53 - 33 = 20$ dB voor een geheel verblijfsgebied. Dit komt overigens overeen met de standaard eis volgens het Bouwbesluit 2012 waardoor geen vergaande akoestische maatregelen noodzakelijk zijn. De uitgevoerde berekeningen laten zien dat met de aangegeven materialen ruimschoots wordt voldaan aan de eisen. Op de begane grond wordt een karakteristieke geluidwering van 31,2 dB behaald waar 20 dB voldoende is; op de verdieping is dit 33,6 dB. Resumerend kan worden aangegeven dat aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

De rapportage van Bureau Geluid is als separate bijlage 2 bij dit document gevoegd.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de hierboven genoemde vereisten die worden gesteld in de Wet geluidhinder, dient bij een ruimtelijke ontwikkeling bekeken te worden of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn



geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige functies.

Door een indiener van een zienswijze wordt de geluidhinder vanwege het bedrijf Componenta (ijzergieterij, gelegen op industrieterrein De Koumen) genoemd als belemmering voor woningbouw op deze locatie; mede omdat volgens bezwaarmaker bos wordt gekapt en daardoor de geluidbelasting vanwege dit bedrijf zou toenemen. Volgens bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de afstand van een ijzergieterij tot een gevoelige functie 300 meter (kleine ijzergieterij) tot 500 meter (grote ijzergieterij), waarbij het aspect geluid het meest hindergevoelig is. De afstand vanaf de grens van het bouwperceel tot aan de ijzergieterij bedraagt circa 750 meter. Conform de VNG-publicatie is, ongeacht de omvang van de ijzergieterij, geen sprake van een belemmering in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersbewegingen nieuwe woning

De verkeersbewegingen die door de woning worden genereerd (volgens CROW-uitgave 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012 betreft het gemiddeld aantal verkeersbewegingen bij vrije sectorwoningen in matig stedelijk gebied ongeveer 8 per dag) zorgen niet voor een nadeliger leefklimaat voor de huidige bewoners.

4.3 Luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke besluiten het aspect luchtkwaliteit meewegen in de besluitvorming. In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen). In artikel 5.16 lid 1, onder a. is vastgelegd dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan aannemelijk dient te worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van een Bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden.

NSL-Monitoringstool 2012

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) volgt dat de te verwachten concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de bouwlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld. De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35µg/m³. De (PM₁₀)-concentratie bedraagt eveneens minder dan 35µg/m³. Hiermee kan geconcludeerd worden dat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn op grond waarvan het onderhavige bouwplan geen doorgang kan vinden.

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 er toe leiden dat het aantal blootgesteld 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. Een woning is niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.



Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (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 bijdragen' 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.

In voorschrift 3A.2 van bijlage 3a van de Regeling NIBM is bepaald dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en woningbouwlocaties met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling en netto niet meer dan 3.000 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende plan behoeft daarmee geen verder onderzoek.

Resumé

Op grond van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) en artikel 5.16 lid 1, onder a. Wm kan dit plan doorgang vinden.

4.4 Externe veiligheid en overige milieuaspecten

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

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



getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels. De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld.

Plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die milieuhinder veroorzaken of een onacceptabel externe veiligheidsrisico (voor zowel plaatsgebonden als groepsrisico) opleveren. De voorgenomen bouwactiviteit voor de realisering van een woning levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico op. Ook zijn in en nabij het plangebied geen wegen gelegen die zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. Voorliggend plan kent derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid en milieu.

Overige milieuaspecten

Los van de in dit document benoemde milieuaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid) wordt in een van de ingediende zienswijzen op het voorliggende bouwplan ook geurhinder van ijzergieterij Componenta genoemd als belemmering voor woningbouw op deze locatie. De afstand tussen het bouwplan en Componenta bedraagt circa 750 meter. Volgens de VNG-publicatie 'bedrijven- en milieuzonering' dient de afstand van een ijzergieterij tot een gevoelige functie 300 meter (kleine ijzergieterij) tot 500 meter (grote ijzergieterij) te zijn, waarbij het aspect geluid het meest hindergevoelig is. Voor het aspect geur geldt een afstand van 100 meter (kleine gieterij) respectievelijk 200 meter (grote gieterij). De afstand tussen het plangebied en het bedrijf Componenta bedraagt circa 750 meter. Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor voorliggende bouwplan.

Het aspect geurhinder ten aanzien van het bedrijf Componenta is wel al jarenlang onderwerp van overleg tussen overheden, omwonenden en het bedrijf. In het najaar van 2013 is een intentieovereenkomst met Rijk, provincie en gemeente Heerlen gesloten over het terugdringen van de stankoverlast. Daarin is afgesproken dat het bedrijf per 1 september 2014 aan de aangescherpte geurnorm voldoet.

4.5 Water

In het kader van de Watertoets moet een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In casu gaat het niet om een bestemmingsplan maar een ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van één woning. Navraag bij het Waterschap Roer en Overmaas leert dat zij op dit specifieke bouwperceel geen belangen heeft en dat het opstellen van een waterparagraaf voor dit perceel niet aan de orde is.



*Regelgeving en beleid*Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. Het watersysteem moet op de toekomst worden voorbereid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat het watersysteem in 2015 op orde moet zijn. Daarvoor moet het waterschap nog aanzienlijke inspanningen leveren. Voor een belangrijk deel gebeurt dit in de planperiode van dit beheersplan. Bij de waterkeringszorg staat veiligheid voorop. De waterkeringen langs de Maas blijven daarvoor op de afgesproken hoogte en sterkte. Tevens zorgt het waterschap voor een goede bescherming van de bebouwde omgeving tegen wateroverlast. Een omvangrijke stedelijke wateropgave maakt hier deel van uit. Water is ook een belangrijke drager van het landschap en het ecologisch functioneren. Het waterschap realiseert zich ook ten volle dat een gezond ecosysteem een absolute randvoorwaarde is voor de leefbaarheid maar ook het economisch belangrijke recreatie en toerisme. Met onder andere een verdere verbetering van de waterkwaliteit (zuiveren) en een natuurlijke inrichting van beken wordt getracht om de doelstellingen vanuit de Kaderrichtlijn Water zoveel mogelijk te realiseren.

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement gemeente Heerlen 2011-2015

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten wettelijk verplicht een vigerend rioleringsplan te hebben. Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement van de gemeente Heerlen is daar het gevolg van en heeft een looptijd van 2011 tot en met 2015. Het BSW is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010. Het BSW heeft een strategisch en beleidsmatig karakter, en vormt de basis voor het bestuur bij besluiten over de aanpak van aanleg en beheer van het stedelijk watermanagement binnen de planperiode. Hoofddoelstelling van het BSW is invulling geven aan de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, overtollig hemel water en overtollig grondwater. Het BSW geeft inzicht in:

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

In het BSW is de Burgemeester Slanghenstraat aangegeven als een grondwatergevoelige locatie. Het plangebied ligt verder op een slecht doorlatende tot ondoorlatende grondlaag. Bij slecht doorlatende gronden duurt het langer voordat het grondwater wordt afgevoerd waardoor er sprake kan zijn van een structureel hogere grondwaterstand in vergelijking met gebieden met goed doorlatende bodem. De waterdoorlatendheid van een bodem bepaalt in belangrijke mate ook hoe efficiënt bijvoorbeeld een infiltratieriool of drainagesysteem functioneert. In het BSW is aangegeven dat om grondwaterproblemen te voorkomen de grondwaterstand in woongebieden minimaal op 1 meter beneden het maaiveld dient te blijven. Navraag bij de gemeente Heerlen leert dat het huidige grondwaterpeil op de Burgemeester Slanghenstraat op 1 meter beneden maaiveld ligt. Mocht het grondwaterpeil (dat kan fluctueren) hoger liggen dan 1 meter beneden maaiveld, dan dient het maaiveld ten behoeve van het bouwplan te worden verhoogd tot minimaal deze waarden is bereikt. De maaiveldpositie wordt bij de uitwerking van bouwaanvraag vastgelegd.

Ingrepen/maatregelen in het recente verleden

Tussen de huisnummers 40A en 50 bevindt zich het laagst gelegen punt van het gebied. Daar concentreert het water zich als eerste bij hevige neerslag. In het verleden kwam wateroverlast regelmatig voor. In het recente verleden is in de Burgemeester Slanghenstraat een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarmee is de capaciteit van het riool vergroot omdat hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Ondanks deze maatregel kwam in de periode daarna ook plaatselijk nog af en toe wateroverlast voor bij hevige neerslag. Vervolgens zijn een aantal jaren



geleden waterdrempels aangelegd, waarmee aflopende waterstromen bij hevige neerslag naar (het gebied rond) de beek worden geleid. De afgelopen jaren is geen sprake meer van wateroverlast en zijn de genomen maatregelen ten aanzien van de wateroverlast afdoende gebleken.

Richtlijnen gemeente Heerlen

De realisering van het bouwplan (zowel de woning als het hele gebied) heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding omdat het hemelwater conform het beleid van de gemeente Heerlen op het eigen perceel moet worden opgevangen. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt afgekoppeld van het riool en afgevoerd naar een infiltratie- en/of retentievoorziening op eigen terrein (dit kan langs de zijanten van het perceel zijn, maar ook achterop het perceel). Deze voorziening dient voldoende gedimensioneerd te worden (gebaseerd op de uitgangspunten van het Waterschap voor een bui van T=25, een bui die gemiddeld één keer in de 25 jaar voorkomt, waarbij 35 mm neerslag in 45 minuten valt). Indien de infiltratie en/of retentievoorziening overloopt kan via een noodoverlaat de mogelijkheid worden gecreëerd te lozen op het gebied rond de beek. In dit gebied zal de voorkeur primair uitgaan naar een retentievoorziening met een mogelijkheid tot (zeer) beperkte infiltratie voor de periode dat het water in de voorziening staat. Voor de afvoer van hemelwater ter plaatse van de oprit aan de voorzijde van de woning wordt gekozen voor poreuze verharding. Het aansluiten op de retentievoorziening is op deze plek niet opportuun. De verplichting tot realisering van een deze voorziening(en) wordt door de gemeente Heerlen aan elke bouwer opgelegd.

Reactie op ingediende zienswijze inzake wateroverlast als gevolg van nieuwbouw woning

Indieners zienswijze geven aan dat de nieuwbouw van de woning wateroverlast zal opleveren voor de directe omgeving.

De realisering van het woongebied van twaalf woningen aan de Burgemeester Slanghenstraat zorgt niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving. De reden daarvan is dat het hemelwater dat op de nieuw te bebouwen percelen van dakoppervlakken en overige verhardingen afkomt wordt afgekoppeld van het riool. Er wordt door de gemeente per woning (dus ook voor de woning waarvoor thans de ontwerp-omgevingsvergunning voorligt) afkoppeling van het hemelwater inclusief een retentievoorziening met overloop geëist. Hierdoor wordt het overtollige hemelwater afgevoerd en kan geen wateroverlast optreden als gevolg van de nieuwbouw van woningen.

4.6 Archeologie

Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart

Voor heel Parkstad Limburg is een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld, die door de gemeenteraad op 23 september 2008 is vastgesteld. In 2013 is deze kaart geactualiseerd en zijn hierin tevens de onderzoekbevindingen van de afgelopen jaren verwerkt. Op 1 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde 'archeologische verwachtings- en beleidskaart Heerlen' en de daarbij behorende nieuwe ondergrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht vastgesteld. Het doel van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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



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

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

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 onderzoeksplchtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplcht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplcht.

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

Onderzoek

Door Econsultancy BV is het 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek' (rapportnummer 13121992, d.d. 19.02.2014) uitgevoerd voor het gehele plangebied van het bouwplan aan de Burgemeester Slanghenstraat. De resultaten daarvan zijn in het navolgende kort weergegeven.

Archeologische verwachting

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerlen ligt het zuidelijke deel van het plangebied grotendeels binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen. Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat dit wel opgaat voor het westelijk deel van de huidige Burgemeester Slanghenstraat, maar niet voor het oostelijk deel waarin het plangebied ligt. Ondanks de landschappelijk gunstige omstandigheden voor jagers-verzamelaars heeft het plangebied toch een middelhoge verwachting voor de periode Paleolithicum en Mesolithicum. Deze middelhoge verwachting heeft te maken met de erosie die waarschijnlijk in het plangebied heeft plaatsgevonden waardoor vuursteenvindplaatsen verspoeld kunnen zijn geraakt. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden in een groot deel van het plangebied niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft door het booronderzoek gehandhaafd. Rondom één boring (nr. 10, niet ter plekke van het bouwplan) kunnen, door de geringe bodemverstoring, eventueel aanwezige waarden nog in situ worden verwacht. Op basis van het behoud van een middelhoge/hoge trefkans voor dit deel van het plangebied blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen dit deel van het plangebied aanwezig zijn.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om een deel van het plangebied, rondom boring 10, nader te onderzoeken door middel van een karterend booronderzoek gericht op het opsporen van vindplaatsen uit de periode Paleolithicum en Mesolithicum. Aangezien het perceel met huisnummer 43 niet in dit eventueel nader te onderzoeken gebied is gelegen, heeft deze conclusie geen gevolgen voor het voorliggende bouwplan.



De rapportage van Econsultancy is als separate bijlage 3 bij dit document gevoegd.

4.7 Gebiedsbescherming en Flora en fauna

Gebiedsbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangewezen. Deze liggen allemaal binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Oorspronkelijk zijn deze gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming vertaald in de Natuurbeschermingswet. De Minister van Economie, Landbouw & Innovatie (EL&I) wijst de gebieden aan. In dat traject kunnen provincies, gemeenten, eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied hun zienswijze kenbaar maken. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd.

Plangebied

De onderzoekslocatie ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer tot het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' en op een afstand van ongeveer 2 à 3 kilometer tot het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Indien een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Er zijn volgens de effectenindicator van het ministerie van LNV, gelet op de invulling van de onderzoekslocatie als woongebied binnen de bebouwde kom ten opzichte van de huidige functie, geen effecten te verwachten die invloed kunnen hebben op de betreffende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming: Flora en faunawet

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Flora- en Faunawet. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij het Ministerie van EL&I ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Onderzoek

Door ARCADIS is de 'Quickscan Burgemeester Slanghenstraat Hoensbroek' (rapportnummer B02043.000332.0100, d.d. 11.02.2014) uitgevoerd voor het gehele plangebied van het bouwplan aan de Burgemeester Slanghenstraat. De resultaten daarvan zijn in het navolgende kort weergegeven.



Uit het veldbezoek is het volgende geconcludeerd:

- in het meest zuidelijke terreindeel (bosrand, buiten perceel nummer 43) is aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten niet geconstateerd, maar niet uitgesloten;
- er zijn sporen van konijn en mol aangetroffen; de aanwezigheid van algemeen grondgebonden zoogdieren is niet geconstateerd, maar niet uitgesloten;
- de aanwezigheid van algemene amfibiesoorten is niet geconstateerd, maar wel te verwachten, met name nabij het in het noordelijk deel gelegen wilgenbroekbosje (buiten perceel met nummer 43); zwaardere beschermde soorten worden niet verwacht;
- de aanwezigheid van beschermde plantensoorten, broedvogels met jaarrond beschermde nesten, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en reptielen en de aanwezigheid van vissen en overige niet genoemde soorten is uitgesloten.

Ten aanzien van de mogelijk te verwachten soorten kunnen de navolgende mogelijke effecten optreden:

- algemene broedvogels: bij kappen van bomen en verwijderen van struweel kunnen mogelijk nesten van algemene soorten verloren gaan; dit kan ook verstrend zijn voor vogels in het aangrenzende broekbos;
- algemene grondgebonden zoogdieren: werkzaamheden kunnen leiden tot doden en verwonden van deze soorten, die niet tijdig het gebied kunnen ontvluchten;
- algemene soorten amfibieën: werkzaamheden kunnen leiden tot doden en verwonden van algemene soorten, die niet tijdig het gebied kunnen ontvluchten of van zich voortplantende dieren plus eieren en larven van algemeen beschermde amfibieën.

Deze mogelijke effecten kunnen veelal worden voorkomen.

Broedvogels

Voor het verstoren van algemene broedvogels is geen ontheffing mogelijk, mitigerende maatregelen zijn verplicht. Dit zijn:

- kap- en maaiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uitvoeren;
- mocht dit niet lukken, dan dient ervoor gezorgd te worden dat de vegetatie verwijderd is voorafgaand aan het broedseizoen en/of een controle door een deskundig ecoloog plaatsvindt.

Algemeen beschermde amfibieën en zoogdieren

Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijke effecten op enkele exemplaren hebben geen invloed op de populatie. Wel geldt altijd de zorgplicht, hetgeen inhoudt dat eventueel aangetroffen individuen direct buiten de invloedzone geplaatst dienen te worden om verwonding of doding te voorkomen.

Het aspect flora en fauna levert derhalve, bij toepassing van de genoemde mitigerende maatregelen, geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling op het perceel met nummer 43. De rapportage van ARCADIS is als separate bijlage 4 bij dit document gevoegd.



5 Conclusie

Ten behoeve van de realisering van een woongebied met twaalf vrije sectorwoningen aan de Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek is door het College van Burgemeester & Wethouders van Heerlen d.d. 12.10.2004 besloten tot het verlenen van een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Deze vrijstelling was gebaseerd op artikel 19 lid 2 (oude) WRO. Deze verleende vrijstelling wordt gezien als een omgevingsvergunning eerste fase zoals bedoeld in artikel 2.5 Wabo.

Thans ligt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van één woning op het perceel Burgemeester Slanghenstraat ong. (toekomstig huisnummer 43) voor. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn vier zienswijzen ingediend door omwonenden (zie paragraaf 1.3). Deze zienswijzen zijn in het voorliggende document weerlegd.

Resumerend kan worden aangegeven dat:

- de recreatieve waarde van het gebied niet wordt verminderd door de bouw van de woning;
- door dit plan de diversiteit van het woningbouwbestand in Nieuw-Lotbroek toeneemt;
- de woonomgeving van bestaande woningen niet onevenredig wordt aangetast door de bouw van de woning; het uitzicht op het achterliggende bos wordt zeker niet geheel belemmerd door de ruime stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- het plan voldoet aan het voor dit woongebied opgestelde beeldkwaliteitplan;
- het plan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 (blijkt uit nieuw onderzoek);
- de bodemkwaliteit voldoet aan de nieuwste inzichten daaromtrent inzake de Bodembeleidskaart van de gemeente Heerlen (blijkt uit nieuw onderzoek);
- er worden geen floristische of faunistische waarden aangetast (blijkt uit nieuw onderzoek);
- er is geen sprake van verstoring van archeologische waarden (blijkt uit onderzoek);
- de luchtkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed (NIBM-regeling);
- er zal geen nieuwe of extra wateroverlast optreden als gevolg van de bouw van de woning.

