



- Ad 3 De bestaande detailhandelsfuncties zijn alsnog positief bestemd. De gebruiksmogelijkheden zijn echter beperkt tot de van toepassing verklaarde categorieën van de bedrijvenlijst. Er zijn echter enkele bedrijven te weten oliehandel, verffabriek, verfhandel, groothandel in machine-onderdelen en tegelhandel, die niet in deze categorieën zijn begrepen. Voor zover hiervoor ook geen vrijstelling verleend kan worden, vallen deze bedrijven in het overgangsrecht. Waar mogelijk zal bedrijfsverplaatsing overwogen moeten worden. Legalisatie betekent immers, dat deze bedrijven, welke uit milieu-hygiënische redenen niet in de woonomgeving toelaatbaar zijn, te allen tijde hierin gevestigd kunnen blijven. De opmerking betrekking hebbend op de Nationale Houthandel is nader behandeld onder punt 1.
- Ad 4 Het bezwaar van de V.S.L. - te weten vrees voor ongestoorde uitvoering van de buslijnen door dit gebied - is inmiddels achterhaald, omdat na de renovatie van de Markiesstraat/Prinsenstraat en omgeving de V.S.L.-bus een gewijzigde route is gaan rijden (uitsluitend via Parallelweg). De herprofilering van de Parallelweg dient te passen binnen de uitgangspunten gesteld in het dwarsprofiel. Hierin wordt aangegeven, dat de Parallelweg een wegbreedte dient te krijgen van 6 à 7 meter uitsluitend ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer. Voor busvervoer is binnen dit profiel voldoende ruimte beschikbaar.

Het terrein van de Nationale Houthandel heeft een afzonderlijke bedrijfsbestemming gekregen. Ondanks de hoge categorië-indeling is dit bedrijf, nu het een reeds van oudsher gevestigd bedrijf betreft, en gesitueerd is buiten de directe woonomgeving, gelegaliseerd. Wel zijn de alternatieve gebruiksmogelijkheden afgestemd op de ligging ten opzichte van woonbebouwing.

Het woord "openbaar" is in de bestemmingsaanduiding geschrapt.

c. bestemming "Gemengde bebouwing, bebouwingsklasse G III 2-3"

De bebouwingsmogelijkheid in deze bestemming is teruggebracht van 70% naar 50% van de bouwkaveloppervlakte. Tevens is in de bij het plan behorende bedrijvenlijst aangegeven welke bedrijven ter plaatse toelaatbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de woonbebouwing.

d. detailhandelsaspecten

De bestaande detailhandelsvestigingen en horecabedrijven zijn alsnog positief bestemd.

e. geluidhinder

Ter zake van de geluidhinderaspecten zij verwezen naar het gestelde onder hoofdstuk Milieu-aspecten van de toelichting. Opgemerkt zij, dat hierin ook een akoestische verantwoording van de geluidhinder als gevolg van spoorweglawaaï is opgenomen.

f. L.P.G.-installatie

In het plan zijn voorzieningen getroffen (verbod verkoop L.P.G. + fasering woningbouw) om conflictsituaties te voorkomen. Deze zouden zich kunnen voordoen in de periode dat de verkoop van L.P.G. nog plaatsvindt en omtrent beëindiging nog geen regeling is getroffen.

g. infrastructuur

Het straalpad is alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.

h. gebruiksvoorschriften

Met de gemaakte opmerkingen is zoveel mogelijk rekening gehouden, met uitzondering van de door de P.P.C. voorgestane wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van windturbines in plaats van een vrijstellingsbevoegdheid.

Het hanteren van een wijzigingsbevoegdheid wordt een te zwaar middel geacht voor deze zich reeds op grond van klimatologische redenen nagenoeg niet voordoende behoefte.

Ad 2 Door het Ministerie van Defensie is verzocht een regeling ten aanzien van de straalverbinding in de voorschriften op te nemen. Zoals uit het vorenstaande reeds blijkt, is hieraan tegemoet gekomen.

- tenslotte werd nog aangedragen de mogelijkheid op het braakliggend terrein nabij de voormalige Baljuw-, Schout- en Schepenstraat.

De voorkeur van de insprekers ging uit naar de derde mogelijkheid, die van de gemeente naar de tweede.

Gelet op het beperkte groen in deze wijk en de vrees voor overlast voor de woonomgeving, is in het definitief ontwerp toch gekozen voor de tweede mogelijkheid. In dit verband zij nog vermeld, dat van de zijde van de ter plaatse gevestigde scholen nog gepleit is om dit terrein in te richten als sportterrein als compensatie voor het vervallen van de sportmogelijkheden op het terrein, waar thans het D.S.M.-gebouw is opgericht. Hieraan is niet tegemoet gekomen, omdat een deel van dit terrein thans in gebruik is bij volkstuinders en de aanleg van sportvelden om financiële redenen niet strookte met de realisering van de toekomstige welzijnsbestemming.

4.11.2 Overleg ex artikel 10 B.R.O.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Reacties zijn ontvangen van:

1. de Provinciale Planologische Commissie;
2. Ministerie van Defensie;
3. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Limburg;
4. Verenigd Streekvervoer Limburg;
5. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
6. Waterzuiveringschap Limburg;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Waterschap Roer en Overmaas.

De reacties van de instanties genoemd onder nrs. 5 t/m 8 geven geen aanleiding tot wijziging of aanvulling van het plan.

Ten aanzien van de reacties van de overige instanties zij het volgende medegedeeld.

Ad 1 De opmerkingen van de P.P.C. betroffen de navolgende punten:

a. bebouwing Corioveste II

Voor deze bebouwing is inmiddels via een afzonderlijke anticipatie-procedure bouwvergunning verleend, zodat deze aangelegenheid in het kader van het bestemmingsplan geen rol meer speelt.

b. bestemming "openbare dienstverlening (Nederlandse Spoorwegen)"

Uit deze bestemming is gelicht het terrein, dat thans door de Nationale Houthandel als bedrijfsterrein wordt benut.

Voor het terrein, in gebruik bij het containerbedrijf aan de Parallelweg, komt een afzonderlijke bestemming niet zinvol voor, omdat opslag en overslag inherent is aan een vervoersbedrijf als de N.S., te meer nu het in deze gaat om een dochteronderneming van de N.S..

- Een terrein gelegen tussen de Pijperstraat en de Diepenbrockstraat (in eigendom ± 8.810 m²) met bestemming welzijnsverzorging en woonwagenlokatie met een inbrengwaarde van f. 132.150,--.

De opbrengstwaarde van deze gronden zal, uitgaande van de huidige bestemming ruim voldoende blijken om de exploitatiekosten te dekken.

4.11 GEVOERD OVERLEG

4.11.1 Voorlichting en inspraak

Reeds in 1976 is een Structuurschets voor het gebied Eikenderveld in de wijk ter discussie gesteld. Ofschoon deze schets niet is vastgesteld, vormde deze schets het uitgangspunt voor het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp is gepubliceerd in het Gemeentelijke Informatiebulletin van november 1984. Dit voorontwerp heeft vervolgens tot 1 december daaropvolgend ter inzage gelegen met de mogelijkheid om schriftelijke reacties in te dienen.

Hierop zijn vanuit de wijk een twaalfstal reacties gekomen. In de inspraakbijeenkomst van 30 september 1985 zijn deze reacties alsmede de reeds aangebrachte of nog aan te brengen wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan besproken. Bij deze gelegenheid zijn nog een viertal punten naar voren gekomen te weten:

a. nieuwbouw Corioveste II

Bezwaren bestonden tegen de gesloten wand van deze nieuwbouw. Het definitieve bouwplan bestaat uit een tweetal trapsgewijs opgebouwde blokken. De bouwvergunning is inmiddels via een afzonderlijke anticipatie-procedure met daaraan gekoppeld een bezwaarschrijven-procedure afgewikkeld.

b. sluiproute ten behoeve van D.S.M.

Insprekers vreesden dat een aantal straten als sluiproute zal gaan fungeren voor bereikbaarheid van het D.S.M.-gebouw. Van gemeentezijde was in deze niets bekend. Toegezegd werd hiernaar een onderzoek in te stellen. Hiertoe zou eerst kunnen worden overgegaan nadat het D.S.M.-gebouw enige tijd in gebruik was. Verwezen zij dienaangaande naar de toelichting.

- c. Door insprekers is gepleit voor een omrasterde kinderspeelplaats op het centrale groengebied. Van gemeentezijde is gesteld, dat in een bestemmingsplan niet geregeld kan worden, dat een gebied zal worden afgerasterd. Aangezien Eikenderveld reeds weinig groen heeft is een ruime benutting van het centrale groen gewenst. De huidige openbare groenbestemming biedt de mogelijkheid voor speeltuin en buurtpark.

d. Door insprekers is gepleit voor een centrale accommodatie voor maatschappelijke voorzieningen

Hiervoor zijn drie mogelijkheden aanwezig te weten:

- het groengebied aan de Gouverneurstraat;
- het groengebied naast de MAVO St. Clara;
- het groengebied tussen Hertogstraat en Vorstenstraat (het gebied bedoeld onder c.);

1. Het terrein gelegen aan de Gouverneurstraat is in 1981 verkocht aan Stienstra B.V..
Ten aanzien van de ontsluitingskosten en dergelijke is een kostendekkende exploitatie-overeenkomst met eerder-vermelde projectontwikkelaar afgesloten.
2. Het terrein begrensd door de Hofmeierstraat - Landvoogdstraat en de Burggraafstraat is eigendom van de Woningbouwvereniging Samenwerking-Glück Auf. Op dit gebied kunnen 45 woningen worden gerealiseerd. De hier geprojecteerde nieuwbouwwoningen komen in plaats van het complex van 60 oudere etagewoningen welke ten gevolge van ernstige mijnschade zijn gesloopt.
De ontsluitingskosten inclusief bijkomende kosten van dit gebied ad ± f. 550.000,-- exclusief B.T.W. komen ten laste van de gemeente (grondexploitatie). De woningbouwvereniging betaalt een vaste bijdrage van f. 491.481,-- exclusief B.T.W.. Dit bedrag is gebaseerd op een kostenbegroting op prijspeil 1 januari 1982 alsmede op het normbedrag sociale woningbouw voor 1982. Daar betreffend normbedrag na 1982 niet meer is verhoogd zal ten aanzien van dit project vermoedelijk een exploitatie-tekort ontstaan van circa f. 58.519,-- (prijspeil 1 januari 1985).
Ter afdekking van dit tekort kan het onder I vermelde exploitatie-overschot van de vakken A en B Centrum Zuid I ad f. 74.683,-- aangewend worden.
- c. Het resterend gebied van grondcomplex Eikenderveld is samengesteld uit gerealiseerde, veelal oude, woningbouw waarvan de kosten en opbrengsten betrekking hebbende op de grondexploitatie grotendeels in de inbrengwaarde per 1 januari 1985 zijn verwerkt.
Het restant van de in grondexploitatie verantwoorde eigendommen dient te worden overgebracht naar de woningen- en gebouwenexploitatie c.q. de gronden in gebruik gegeven. Hierdoor ontstaat een voordelig saldo op het grondcomplex Eikenderveld.
Betreffend bedrag dient gereserveerd te worden daar naar verwachting in de naaste toekomst het afvoerriool aan de Eikendermolenweg vervangen en uitgebreid dient te worden. In betreffende kosten zal ten laste van grondexploitatie een bijdrage van nog onbekende hoogte worden gevraagd.

III Deelgebied grondcomplex Het Loon

Bovenvermeld deelgebied is onder te verdelen in:

- Een terrein, begrensd door de Antwerpseweg - Looierstraat - Het Overloon en de Sweelinckstraat, ter grootte van ± 29.510 m². Betreffend terrein is inmiddels verkocht aan D.S.M. ter realisering van het D.S.M.-hoofdkantoor.
De exploitatie van dit gebied is ingebracht in de Deelexploitatie City-West I D.S.M.-Herstructurering Centrum Heerlen en drukt derhalve niet op het bestemmingsplan Eikenderveld.

Raming opbrengsten na 1 januari 1985:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. uitkering uit het fonds stadsvernieuwing
Algemene Dienst wegens afkoopsom 80%-
regeling Rijk vak B | f. 640.000,-- |
| 2. grondverkopen (gearceerd terrein
± 5.867 m ²) | <u>f. 1.306.275,--</u> |

Raming opbrengsten na 1 januari 1985 totaal	<u>f. 1.946.275,--</u>
---	------------------------

Raming voordelig exploitatie-resultaat	<u>f. 74.683,--</u> =====
--	------------------------------

Ingevolge een besluit van het college van burgemeester en wethouders is de rentebijschrijving op de boekwaarde van bovenvermelde gronden met ingang van 1 januari 1983 gestaakt. Dit is onder meer van belang daar de grondverkopen vermoedelijk de eerstkomende jaren niet gerealiseerd zullen worden terwijl in het verleden, zoals uit het bovenstaande overzicht blijkt, reeds investeringen hebben plaatsgevonden tot een bedrag van f. 736.370,--. Bovendien zal op korte termijn het restant van de voor het plan benodigde gronden worden aangekocht. De rentekosten naar aanleiding van het bovenstaande zullen ten gevolge van voornoemd besluit niet door de Algemene Dienst worden doorberekend. De kosten verbonden aan het verplaatsen van het L.P.G.-station c.q. het doen beëindigen van de L.P.G.-verkoop (oostzijde Parallelweg) zullen afgedekt dienen te worden uit het Stadsvernieuwingsfonds.

Hetzelfde geldt voor de exploitatiekosten verbonden aan de planwijziging van het gebied tussen Laanderstraat/Eikenderweg/Parallelweg, voor zover de exploitatie op zich zelf niet kostendekkend is.

II Grondcomplex Eikenderveld

De geraamde inbrengwaarde van het grondcomplex Eikenderveld per 1 januari 1985 is nihil. Voornoemd complex is financieel-economisch onder te verdelen in 3 deelgebieden:

- a. Het terrein noordelijk van de Parallelweg heeft de bestemming openbare dienstverlening spoorwegen.
Betreffend gebied is voor de grondexploitatie momenteel niet van belang daar er geen gronden in eigendom zijn.
Op korte termijn dient weliswaar een strook grond aangekocht te worden van de N.S. in het kader van de herprofilering van de Parallelweg.
De kosten van betreffende herprofilering dienen te komen ten laste van de Algemene Dienst en beïnvloeden derhalve niet de grondexploitatie.
- b. Het gebied ten zuiden van de Gouverneurstraat - Hofmeierstraat - Burggraafstraat.
In betreffend gebied zijn momenteel twee woningbouwterreinen in exploitatie.

Industrielawaai

In het plan komen geen A-inrichtingen voor in de zin van de Wet geluidshinder. In de gebruiksvoorschriften wordt vestiging van dan wel uitbreiding tot A-inrichtingen uitdrukkelijk uitgesloten.

In het plangebied is voor het overige geen geluidoverlast door middel van enige vorm van bedrijfsactiviteiten geconstateerd.

Voor zover er een overschrijding van geluidsnormen ter zake plaatsvindt, zal deze door middel van de aan de Hinderwet verbonden voorschriften worden gereguleerd.

4.9.2 Overige milieu-aspecten

Op het handelsterrein Antwerpen, ten noorden van het plan, ligt aan de Parallelweg, hoek In de Cramer, een L.P.G.-verkooppunt. De L.P.G.-tank hiervan ligt ondergronds, waardoor de gevarencirkel op grond van de thans geldende Integrale Nota L.P.G. (Tweede Kamer 1983-1984, nr. 18223) 80 meter bedraagt.

Deze cirkel reikt niet tot de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningbouw aan de Landvoogdstraat en Parallelweg.

De gevarencirkel rond het tankstation met L.P.G.-verkoop aan de Parallelweg, ter hoogte van de Eikenderweg, loopt door de daartegenover geprojecteerde woningbouw.

In het kader van het bestemmingsplan zullen maatregelen worden getroffen om te bereiken, dat binnen de voorgeschreven begrenzing geen woningbouw zal worden gerealiseerd, zolang de L.P.G.-verkoop ter plaatse gehandhaafd blijft.

Aan het bestemmingsplan is een geobjectiveerde bedrijvenlijst gekoppeld.

Waar er in het plan overlast geconstateerd kan worden van hinderwetplichtige bedrijven, kan deze door middel van vergunningsvoorwaarden afdoende worden gereguleerd.

4.10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Financieel-economische aspecten

Daar het bestemmingsplan Eikenderveld is gelegen in diverse grondcomplexen is er voor de bepaling van de economische haalbaarheid ter zake van de grondexploitatie het plan verdeeld in de navolgende 3 deelplannen (zie kaart nr. 10):

- I Vak A en B grondcomplex Centrum Zuid I en station en omgeving
- II Grondcomplex Eikenderveld
- III Deelgebied grondcomplex Het Loon.

I Vak A en B grondcomplex Centrum Zuid I en station en omgeving

De rest-voorraad te verkopen grond in eigendom in dit gebied heeft per 1 januari 1985 een inbrengwaarde van circa f. 736.370,--

Raming bijkomende kosten na 1 januari 1985:

1. verwervingskosten	f. 700.000,--
2. sloop- en ontsluitingskosten	f. 311.500,--
3. planontwikkelingskosten	f. 59.185,--
4. omslagkosten	<u>f. 64.537,--</u>

f. 1.135.222,--

Raming totale exploitatiekosten

f. 1.871.592,--

Rekenpunten 1.1 tot en met 1.5: woonbebouwing Parallelweg/Eikenderweg

Vanwege de Parallelweg ontvangt dit bouwplan een geluidbelasting van achtereenvolgens 57, 59 en 56 dB(A) (rekenpunten 1.1 tot en met 1.3) en vanwege de Looierstraat 58 en 61 dB(A) (rekenpunten 1.4 en 1.5). Vanwege de beperkte afmetingen van het terrein en de reeds gesitueerde bebouwing en daarnaast om stedenbouwkundige redenen, is het niet mogelijk de bebouwing verder terug te schuiven ten opzichte van de wegen. Uit stedenbouwkundige overwegingen is daarnaast situering van geluidsoverdrachtbeperkende maatregelen (wal of scherm) niet acceptabel. Voor deze projectie dient derhalve hogere waarden-toestemming te worden verleend.

Bij de projectie van de woningen dient, wil hogere waarden-toestemming worden verleend, voldoende verzekerd te zijn, dat de geluidgevoelige ruimten binnen de woning, alsmede balkons, tuinen en andere bij de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Rekenpunten 2.1 tot en met 2.8: bebouwingsmogelijkheden Parallelweg

In deze bestaande gevelrij zijn enkele bebouwingsmogelijkheden welke als "open gat" beschouwd kunnen worden. Uit stedenbouwkundige overwegingen is verschuiving van deze projecties naar achteren, ten opzichte van de weg, niet mogelijk, evenmin als geluidsoverdrachtbeperkende maatregelen.

Rekenpunten 3.1 tot en met 3.8: uitbreidingsmogelijkheden kantoorbebouwing D.S.M.

Het bestemmingsplan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor het ter plekke reeds gevestigde hoofdkantoor van D.S.M..

De gevelbelasting overschrijdt op enkele punten de streefwaarde voor kantoren van 55 dB(A) tot een maximale waarde van 66 dB(A).

Gezien de hoogte van de bebouwingsmogelijkheden, zullen overdrachtsmaatregelen tussen de aanliggende stedelijke autsnelweg Antwerpseweg en de geprojecteerde uitbreiding, onvoldoende doeltreffend zijn. Ontheffing van genoemde streefwaarde is dan ook om deze redenen noodzakelijk.

Spoorweglawaai

De geluidbelasting op de Parallelweg van de in het plan gelegen spoorweg ligt ruim beneden de 60 dB(A).

Bij toetsing aan de Circulaire Spoorweglawaai (1979) geldt een streefwaarde van 65 dB(A) in de nabijheid van stations.

De invloed van het spoorweglawaai op de geluidgevoelige bebouwing in het plan is derhalve beperkt en blijft ruim beneden de wettelijke streefwaarde.

Voor zover mogelijk hebben ten aanzien van nieuwe bebouwingsmogelijkheden aanpassingen plaatsgevonden vanwege de invloed van het wegverkeerslawaai, zodat ook de invloed van de op een grotere afstand gelegen spoorweg verder beperkt is.

4.9 MILIEU-ASPECTEN

4.9.1 Geluidhinder (zie bijlage I)

Bij de voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Eikenderveld is, conform het bepaalde in artikel 77 Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek gehouden naar de geluidbelasting welke wordt ondervonden vanwege het wegverkeerslawaaï en naar de doeltreffendheid van in aanmerking komende maatregelen om te voorkomen dat, door in de toekomst optredende geluidbelasting, de streefwaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden. Daarnaast is de invloed van het spoorweglawaaï en het industrielawaaï op het plan onderzocht.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder bepaalt, dat wegen een zogenaamde zone bezitten. Dit is een wettelijk aandachtsgebied waarbinnen de invloed van het wegverkeerslawaaï dient te worden beoordeeld. De zone vanwege de Keulseweg is 400 meter (4-baans weg; buitenstedelijk). De overige wegen in en rond het plan hebben een zone van 200 meter. Hiervan zijn de volgende wegen van invloed op het plan:

* in het plan

Parallelweg
Kloosterweg
Looierstraat
Het Overloon

* rond het plan

Antwerpseweg

De niet genoemde wegen in en 200 meter rond het plan hebben een intensiteit van minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal en derhalve geen wettelijke zone.

Voor een overzicht van de verkeersintensiteiten en een verdeling van de voertuigcategorieën, zij verwezen naar de bijlagen.

De ligging van de zones impliceert, dat het gehele bestemmingsplangebied geldt als akoestisch aandachtsterrein.

Op de geluidkaart zijn de 50- en 55 dB(A)-contouren van de Parallelweg, Kloosterweg, Looierstraat en Het Overloon aangegeven.

Bij de bepaling van deze contour is geen rekening gehouden met de afschermende werking van bestaande of geprojecteerde bebouwing.

De geluidbelasting vanwege de Antwerpseweg op het plan is voor een groot gedeelte beperkt door een geluidwal langs de Antwerpseweg tussen Pijperstraat en Parallelweg.

In het navolgende zullen, onder verwijzing naar de geluidkaart, verschillende nieuwe projecties worden besproken welke een te hoge gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï ondervinden.

Voor zover dit niet reeds blijkt uit de omschrijving per aandachtspunt, is hierover uitvoerig overleg gevoerd met de afdeling stedenbouw.

Waar nodig en waar uit stedenbouwkundige en andere overwegingen mogelijk, is de situering van de projecties aangepast. Voor zover nodig is een hogere waarde-toestemming aangevraagd, welke bij besluit van Gedeputeerde Staten van 11 november 1986 nr. BP 31500 is verleend.

4.5 BEDRIJFSDOELEINDEN

Overeenkomstig het gestelde onder hoofdstuk 3.5 kent het plan drie bedrijfsbestemmingen, te weten:

1. Dienstverlening, bebouwingsklasse ODX, Nederlandse Spoorwegen met bijbehorende voorzieningen.
In deze bestemming is ondergebracht het totale N.S.-complex inclusief het gebied, waarop thans het containerbedrijf is gevestigd. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakten.
2. Bedrijfsdoeleinden.
Dit gebied betreft het terrein van de Nationale Houthandel. De toegestane bebouwing komt eveneens overeen met de thans bestaande gebouwen.
De bedrijvenlijst is zodanig ingericht, dat in de uiterst rechtse kolom de vereiste afstanden tot de woonomgeving zijn aangegeven.
3. Verkeersverzorging, bebouwingsklasse VMA, service en motorbrandstof.
Het betreft de onder hoofdstuk 3.5 genoemde tankstations.

4.6 SPORT EN SPEL

Zoals gesteld in het hoofdstuk groeninventarisatie lijkt Eikenderveld royaal in het groen te zitten, maar als men de plankaart nader bekijkt dan valt op het gebrek aan groengebieden bestemd voor sport en spel. Gelegen aan de Sint Angelastraat hoek Pater Beatusstraat ligt een groengebied dat als speelplaats functioneert.

Tussen de Vorstenstraat en de Hertogstraat ligt een buurtparkje, waarvan een gedeelte als speelruimte is ingericht.

Naar aanleiding van een vraag uit de buurt is de groenstrook aan de Pijperstraat tussen de Eikendermolenweg en de Sweelinckstraat aangegeven voor de aanleg van een fietscrossbaantje.

Het is een zinnige zaak om het resterend groen aan de Pijperstraat hoek Sweelinckstraat mede te laten gebruiken als schoolsportveld.

4.7 GROENBESTEMMINGEN

Alle op de kaart aangegeven groengebieden hebben de bestemming openbaar groen, waarbij noodzakelijkerwijs het kijkgroen c.q. schermgroen overheerst.

De buurt is voor zijn groene karakter sterk afhankelijk van voortuinen en bomen. Dit valt erg op bij de straten rond het Markieshuis. Misschien dat hier de aanleg van straattegeltuintjes door de bewoners sfeerverbeterend werkt.

4.8 VERKEERSBESTEMMINGEN

Bestudeerd is de mogelijkheid om alle voorkomende verkeersbestemmingen onder te verdelen in algemeen geldende categorieën voor bestemmingsplannen in de gemeente Heerlen.

Als resultaat hiervan kunnen de wegen verdeeld worden in twee bestemmingen te weten verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden.

In de bestemming verkeersdoeleinden zullen hoofdverkeerswegen en wijkontsluitingswegen worden ondergebracht. Terwijl de bestemming verblijfsdoeleinden, buurtwegen, woonstraten en woongroen gaat omvatten.

Verder worden fiets- en woonpaden en parkeerterreinen als zodanig bestemd.

4.3.2 Medische voorzieningen

Aan het Overloon hoek Looierstraat is een gebied bestemd voor welzijns-verzorging gezondheidszorg.

Het in deze bestemming bestaande gebouw is zodanig begrensd door een bebouwingsgrens dat uitbreiding niet meer mogelijk is.

De hoogte van het gebouw is 7 kantoorlagen met opbouw waarbij een kap niet verplicht is.

4.3.3 Welzijnsvoorzieningen

Het Markieshuis, Markiesstraat hoek Jonkerstraat en het vroegere kantoor van de woningvereniging Markiesstraat 12 zijn in de bestemming welzijnsverzorging algemeen opgenomen evenals het pand Eikenderweg 83 en 83b.

Het betreft hier voormalige woonhuizen.

De hoogte is 2 lagen.

Aan de Pater Beatusstraat is het trefcentrum het Loon eveneens bestemd voor welzijnsverzorging algemeen. Bij dit gebouw is geen uitbreiding toegestaan. De hoogte is 1 laag en een kap is niet verplicht.

Ook het aan de Pater Beatusstraat gelegen H.K.B.-gebouw is opgenomen in de bestemming welzijnsverzorging algemeen. Op de begane grondlaag is de uitoefening van een horecabedrijf toegestaan; op de plankaart aangeduid met II.

Het betreft hier een gebouw waarvan de hoogte 3-4 bouwlagen bedraagt. Onder verwijzing naar het gestelde onder hoofdstuk 3.3 is aan de Diepenbrockstraat een terrein bestemd voor welzijnsverzorging algemeen zijnde de lokatie voor een nieuw wijkgebouw. De hierin opgenomen dienstwoning dient gesitueerd te worden in het gebied aangeduid met I.

4.4 DOELEINDEN VOOR DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING, KANTOREN EN HORECA

Aan de Parallelweg, aan de zuidzijde van de Eikenderweg en gedeeltelijk het blok tussen Pater Beatusstraat en Laanderstraat zijn gebieden aangegeven met de bestemming gemengde bebouwing.

In deze bestemming gemengde bebouwing zijn ook opgenomen kantoren, horeca en bedrijven. Voorop gesteld dient te worden dat al deze bedrijvigheden moeten samengaan met de functie wonen. Dit houdt in dat in de bij dit plan behorende gebruiksvoorschriften de aard van het bedrijf, de toelaatbare bedrijfsploeroppervlakte, de grootte van kantoren etc. geregeld is.

Zie de bij de voorschriften behorende lijst van inrichtingen bijlage B. Ter objectivering van de vrijstellingsbevoegdheid ten opzichte van deze lijst is het horen van de Inspecteur van de Volksgezondheid en de Milieuhygiëne verplicht gesteld.

Het terrein in het zuiden van het plangebied tussen de Antwerpseweg en de Looierstraat is bestemd voor kantoren. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 10 kantoorlagen.

Uitgangspunt is een "molenwiekachtige" vorm met piramidale opbouw dat wil zeggen een centrale hoogbouw met lagere bouwmassa's in vier wind-richtingen.

De gevelafstand ter plaatse van de woonbebouwing aan de Sweelinckstraat is ongeveer 35 meter. De bouwhoogte op die plaats bedraagt maximaal 4 lagen.

Het terrein Looierstraat hoek Laanderstraat is eveneens bestemd voor kantoren. De bouwhoogte bedraagt hier 2-3 lagen waarbij een kap verplicht.

4.2.3 Woonwagenterrein

In het bestemmingsplan is opgenomen een woonwagenterrein. Dit woonwagenterrein past in het beleid van de landelijke decentralisatie van de regionale woonwagencentra en bevat 4 standplaatsen. Verder kan worden opgemerkt dat de bestemming woonwagenterrein uitsluitend voor wonen gebruikt mag worden. Sloop- en andere bedrijfsactiviteiten worden hier niet toelaatbaar geacht.

4.2.4 Te wijzigen gebied

In het plan is voor het gebied begrensd door de Parallelweg, Eikenderweg en Laanderstraat een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen dit gebied wijzigen binnen bepaalde randvoorwaarden: het gebied is bestemd voor woongebied met de mogelijkheid tot handhaving van de bestaande bedrijven langs de Parallelweg. Gebouwd mogen worden meergezinshuizen en meer-dan-twee-aaneen-gebouwde woningen. De hoogte van de meergezinshuizen bedraagt 3-6 woonlagen met een maximum aantal woningen van 50; de hoogte van de meer-dan-twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen bedraagt twee woonlagen met minimaal 50 en maximaal 80 woningen. De te handhaven bedrijven zullen het woonmilieu niet mogen aantasten (zie lijst B van de voorschriften). De onbebouwd blijvende gronden mogen worden gebruikt als tuin, erf of verblijfsgebied, zodat door middel van dit laatste de bereikbaarheid van eventuele bebouwing op het binnenterrein geregeld is. Het plan laat de mogelijkheid open om de woningen af te dekken met een plat dak of een kap.

4.3 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

4.3.1 Onderwijsvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn een 4-tal scholen gelegen.

- Aan de Pater Beatusstraat hoek Looierstraat ligt de V.B.O.-school de Linde.
Deze school is zodanig opgenomen in het bestemmingsplan dat uitbreiding toelaatbaar is alsook door gebruikmaking van het ernaast gelegen H.K.B.-gebouw, welzijnsverzorging algemeen. De hoogte van het schoolgebouw varieert van 1 tot 3 lagen waarbij een kap verplicht is. Burgemeester en wethouders kunnen echter vrijstelling geven van dit laatste.
- Aan de Diepenbrockstraat ligt het gebouw van de voormalige MAVO-school St. Clara, hetwelk in de loop van 1988 door het Zuid Limburgs Avond College in gebruik genomen zal worden. Uitbreiding van dit bestaande gebouw is mogelijk.
De hoogte van deze school is 2 lagen zonder kap.
- De G.L.O.-school, St. Franciscus van Assisië aan de Pater Beatusstraat evenals de kleuterschool St. Angela aan de Sint Angelastraat zijn zodanig in het plan opgenomen dat integratie van beide mogelijk is. Tevens is bij de G.L.O.-school de vrijstaande gymzaal binnen het bebouwingsoppervlak opgenomen. De hoogte van deze scholen varieert van 1 tot 3 lagen met kap waarbij een vrijstellingsbevoegdheid voor plat afdekken van deze gebouwen is opgenomen.

4. HET PLAN

4.1 ALGEMEEN

Ongeveer 1/3 gedeelte van het plan, namelijk dat gedeelte dat ligt noordelijk van de Parallelweg, wordt ingenomen door de bestemming dienstverlening spoorwegen en bedrijfsdoeleinden.

Het overige gedeelte, zuidelijk van de Parallelweg, heeft in hoofdzaak de bestemming wonen, terwijl in het meest zuidelijk gedeelte, begrensd door de Eikenderweg, Pater Beatusstraat en Looierstraat een grotere diversiteit aan bestemmingen aanwezig is.

4.2 WONEN

De woningen in het plan kunnen worden onderverdeeld in drie groepen namelijk de eengezinswoningen, de meergezinshuizen en het woonwagen-terrein.

4.2.1 Eengezinswoningen

De bestemming vrijstaande woningen komt in dit bestemmingsplan weinig voor; 4 woningen zijn als zodanig bestemd. De hoogte van deze woningen bedraagt 2 woonlagen met kap.

De bestemming meer dan twee aaneengebouwde eengezinswoningen zijn het grootst in aantal namelijk: $\pm$ 850 woningen.

Deze bestemming kan weer worden onderverdeeld in de volgende categorieën: drive-in woningen, compactwoningen, overige eengezinswoningen in blokken van drie, vier, vijf en meer woningen.

De hoogte van deze woningen bedraagt voor het grootste gedeelte twee woonlagen terwijl incidenteel deze twee tot drie woonlagen met kap bedraagt.

De bestemming twee aaneengebouwde eengezinswoningen (twee onder een kap) omvat 10 woningen, waarvan de hoogte eveneens twee woonlagen met kap bedraagt.

4.2.2 Meergezinswoningen

$\pm$ 5% van het totale plangebied is bestemd voor meergezinshuizen, welke in hoogte variëren van 3 tot 13 woonlagen.

Aan de Gebrs. Hennenstraat hoek Sint Angelastraat zijn 45 woningen gebouwd in 3 woonlagen waarvan aan de Gebrs. Hennenstraat 21 zogenaamde 2 op 1 woningen.

Aan de Laanderstraat hoek Eikenderweg zijn 123 woningen gebouwd, in hoogte variërend van 4 tot 12 woonlagen; aan de Parallelweg hoek Eikenderweg zijn 29 woningen, variërend van 3-6 bouwlagen, gebouwd.

Ter vervanging van de eerdergenoemde gesloopte 60 meergezinshuizen aan de Landvoogdstraat kunnen, voor wat betreft de meergezinshuizen, 24 woningen worden gebouwd in 3 woonlagen; volgens het bestemmingsplan Centrum Zuid I en de beleidsnotitie Structuur Heerlen 1983 kunnen aan de Looierstraat (Corioveste fase II) 224 woningen worden gebouwd in hoogte variërend van 4 tot 12 woonlagen; momenteel is gestart met de bouw van 168 woningen, verder kunnen aan de Parallelweg 50 tot 100 woningen worden gebouwd in 4 tot 8 lagen. Voor zover deze bebouwing gelegen is binnen een straal van 80 meter van het tankstation aan de Parallelweg, zal geen bouwvergunning hiervoor verleend mogen worden zolang niet de L.P.G.-opslag en verkoop is gestaakt, dan wel vereiste voorzieningen zijn aangebracht.

Bij de invulling van het plan worden de bestaande bomen zoveel mogelijk gespaard, met uitzondering van de wilgen- en populierenbeplanting op het open terrein aan het Overloon, die altijd als tijdelijk bedoeld zijn.

Een belangrijke verbetering van de woonomgeving kan bereikt worden door de Parallelweg aan de noordzijde te voorzien van een groenstrook met boombeplanting.

3.8 VERKEERSSTRUCTUUR

Ten aanzien van de Parallelweg wordt een herprofilering voorgesteld. De Parallelweg moet onder andere worden aangemerkt als een belangrijke fietsroute met een dubbele functie a) de verbinding met Hoensbroek en het plan Zeswegen via de Breukerweg b) de recreatieve verbinding met het groengebied ten westen van de Antwerpseweg en Voerendaal met het noordelijke gedeelte van de binnenstad via de fietstunnel bij de Oranje Nassau-tunnel.

Binnen de eerdergenoemde begrenzing van hoofdverkeerswegen wordt voorgesteld de Gouverneurstraat, het Overloon en de Eikenderweg als buurtontsluitingswegen te beklemtonen.

De Gouverneurstraat zal via de Landvoogdstraat een aansluiting op de Parallelweg krijgen.

De resterende straten kunnen in principe worden ingericht tot woonstraat of woonerf.

Uit een nader onderzoek (begin 1986) ten aanzien van de toename van het sluipverkeer is gebleken, dat na ingebruikname van het D.S.M.-kantoor in de spitsuren de verkeersintensiteit op de route Parallelweg - Landvoogdstraat - Gouverneurstraat - Eikenderweg - Het Overloon met $\pm 27\%$ is toegenomen.

Aangezien het treffen van verkeerswerende maatregelen waarschijnlijk tot gevolg zal hebben, dat het doorgaande verkeer andere sluiproutes in het gebied zal zoeken, en in de naaste toekomst geen drastische veranderingen in negatieve zin meer zullen plaatsvinden, wordt het nemen van verkeersbelemmerende maatregelen mede gelet op de huidige verkeersintensiteiten, niet noodzakelijk geacht.

c. Tankstation voor motorvoertuigen

Er komen in het plangebied twee tankstations voor, één aan de westzijde en een aan de oostzijde van de Parallelweg. Beide bedrijven verkopen thans L.P.G.. In verband met de aan te houden afstand van de L.P.G.-tank tot de woonbebouwing (zie hoofdstuk 4.9.2) is het bedrijf aan de westzijde van de Parallelweg toelaatbaar; het bedrijf aan de oostzijde van de Parallelweg levert als zodanig een belemmering op voor het bouwen van woningen binnen de 80 meter grens met name de woonbebouwing op het terrein aan de westzijde van de Parallelweg. Enerzijds zal de verkoop van L.P.G. in de voorschriften worden uitgesloten, anderzijds zal in de woonbestemming een bepaling worden opgenomen om te bereiken, dat eerst gebouwd kan worden, nadat de bedoelde belemmering is opgeheven. Dit zal slechts mogelijk zijn via aan- of uitkoop, dan wel bedrijfsverplaatsing. Met de hieraan verbonden kosten is in hoofdstuk 4.10 Economische uitvoerbaarheid rekening gehouden.

3.6 SPORT EN SPEL

Ten behoeve van de georganiseerde sport is binnen de grenzen van dit bestemmingsplan geen ruimte nodig.

In de nota "Spelen in Heerlen 1972" werden 8 kleuterspeelplaatsen en 2 trapvelden vermeld. In verband met de inrichting van een gedeelte van het Eikenderveld tot woonerf kan met een kleiner aantal kleuterspeelplaatsen worden volstaan.

Realisering van een tweetal trapvelden moet worden nagestreefd.

3.7 GROENSTRUCTUUR

De hoofdgedachte van de voorgestelde groenstructuur bestaat uit drie vingers die als het ware de wijk binnendringen.

1. De groene zone evenwijdig aan de Antwerpseweg. Vooral gevormd door beplanting aan de binnenzijde van de geluidswal. Aan het einde van deze keten liggen twee groene pleintjes.
Een ervan met een driehoekige vorm aan de voorzijde van de compactwoningen (ruggelings tegen elkaar gebouwde woningen) de andere aansluitend aan de achtertuinen van de nieuw te bouwen 45 woningen.
2. De centrale groene zone die gezien vanuit de tunnel van de Eikendermolenweg via de Gouverneurstraat (ter plaatse van de noodwoningen) en de Koningstraat penetreert naar het centrale speelveld van $\pm 6.000 \text{ m}^2$. Looproutes kunnen hun voortzetting vinden in het woonerf tussen de Hertogstraat en de Parallelweg.
3. De derde zone vormt min of meer de afscherming van het D.S.M.-complex, het scholenterrein en de woonwagenlokatie.
Er ontstaat dan een looproute geflankeerd door groen langs de Sweelinckstraat, de punt Gebrs. Hennenstraat en Overloon en tenslotte het speelterrein Sint Angelastraat, Pater Beatusstraat.

Gezien de activiteiten van de Turkse gemeenschap binnen het pand Eikenderweg 83 en 83b dient dit pand eveneens in de bestemming welzijnsvoorzieningen te worden opgenomen.

3.4 DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING, HORECA CENTRUMVOORZIENINGEN EN KANTOREN

Bestaande winkels en horecabedrijven zijn in het plan opgenomen. Uitbreiding van winkelvloeroppervlak is gezien de gunstige ligging ten opzichte van het citygebied slechts in beperkte mate toegestaan. In de gemengde bestemming is de uitoefening van een horecabedrijf toegestaan. Daarnaast pleegt in een welzijnsaccommodatie een horecavestiging te worden ondergebracht. Deze mogelijkheid ware echter te beperken tot de accommodatie gelegen aan de Pater Beatusstraat (H.K.B.-gebouw) en de nieuwe lokatie aan de Diepenbrockstraat.

Het terrein langs de Looierstraat en de oprit van de Antwerpseweg is voor kantoordoeleinden bestemd. Hier werd recentelijk op basis van een anticipatie-procedure vergunning verleend voor de bouw van het D.S.M.-kantoor. Als zodanig past deze bestemming in de langs de Looierstraat gelegen centrumvoorzieningen en vormt tevens uit stedenbouwkundig oogpunt een herkenningspunt bij binnenkomst van Heerlen vanaf de autoweg.

Bebouwing van de hoek Laanderstraat - Looierstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar en dient te worden bestemd voor kantoordoeleinden.

3.5 BEDRIJVEN

Voor wat betreft de bedrijven in de bestemming gemengde bebouwing zij verwezen naar het gestelde onder 3.2. Als bedrijventerrein moet worden aangemerkt het terrein aan de oostzijde van de Parallelweg. Hierin vallen drie meer specifieke bestemmingen te onderscheiden te weten:

a. Het N.S.-gebied

In zekere zin is deze bestemming een gegeven; regelen hiervan is slechts beperkt mogelijk, omdat het wezenlijke te weten het railvervoer met alle daaraan direct gekoppelde bedrijvigheden zoals opslag en overslag mogelijk moet zijn. Daarom lijkt het ook niet zinnig om een aparte bestemming op te nemen voor het containerbedrijf gelegen aan de Parallelweg, zijnde tevens een dochteronderneming van de N.S.. Eventuele overlast hiervan zal bestreden moeten worden met de mogelijkheden die de milieuwetgeving biedt.

b. Terrein van de Nationale Houthandel

Voor dit terrein is een afzonderlijke bestemming op zijn plaats. Gezien de ligging ten opzichte van de woonomgeving bleken bij toepassing van de bedrijvenlijst alleen de categorieën 1 en 2 voor vestiging in aanmerking te komen. Door zijn langgerekte vorm is het echter mogelijk, dat met inachtneming van een voorgeschreven afstand ook andere bedrijven voor vestiging in aanmerking komen. Opgemerkt zij dat de Nationale Houthandel als zodanig aangemerkt wordt als een bedrijf behorend tot categorie 4. Gezien de ligging ten opzichte van de woonomgeving, de in feite beperkte overlast en het gegeven, dat het in deze een van oudsher ter plaatse gevestigd bedrijf betreft, wordt legalisatie op zijn plaats geacht.

Nieuwbouw op dezelfde plaats is zonder meer mogelijk. Daarnaast wordt echter in overleg met de woningeigenaar de mogelijkheid bestudeerd om het gehele gebied tussen genoemde straten hierin te betrekken inclusief het gedeelte dat thans mede in gebruik is voor winkels en bedrijven en dit gebied te bestemmen voor woningbouw met handhaving van toelaatbare bedrijfsvestigingen langs de Parallelweg. Ook het binnenterrein kan dan door een intensievere verkaveling voor woningbouw worden benut. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

5. Tenslotte het woongebied met gemengde bebouwing langs de Eikenderweg, Pater Beatusstraat, Parallelweg.

De bedrijfsvestigingen zullen het woonmilieu niet mogen aantasten. Om hierop voldoende greep te kunnen houden zal het noodzakelijk zijn om een bedrijvenlijst te hanteren (zie lijst B behorende bij de voorschriften).

Alleen de volgens deze lijst toegestane bedrijven zullen zich in de gebieden met een gemengde bestemming mogen vestigen. Volgens de te hanteren lijst opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (Groene reeks nr. 80) zullen slechts de bedrijven vermeld onder de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn. Voor zover via een op te nemen vrijstellingsregeling niet alsnog toestemming verleend kan worden, zullen mogelijk enkele bedrijven in de overgangsregeling komen te vallen. Bedrijfsverplaatsing zal in voorkomende gevallen overwogen moeten worden.

Voorts dient in dit verband de te bebouwen oppervlakte zodanig te zijn, dat de beoogde kleinschaligheid gehandhaafd blijft.

3.3 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

a. Scholen

De scholen zijn geconcentreerd aan de Pater Beatusstraat en de Diepenbrockstraat.

Uitbreiding van de scholen is binnen het bebouwingsoppervlak mogelijk. Door het aan de Pater Beatusstraat gelegen H.K.B.-gebouw op te nemen in de bestemming welzijnsverzorging algemeen wordt de mogelijkheid opgehouden deze lokatie te gebruiken voor onderwijsdoeleinden.

In het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat het schoolgebouw aan de Sint Angelastraat uitgebreid kan worden onder handhaving van het speelterrein op de hoek Sint Angelastraat en Pater Beatusstraat zij het dat dit speelterrein mogelijk tevens een functie kan vervullen ten behoeve van de school.

b. Welzijnsvoorzieningen

De bestemmingen voor Welzijnsdoeleinden gelegen aan de Markiesstraat en Pater Beatusstraat dienen gehandhaafd te blijven.

Los van de financiële mogelijkheden is het gewenst in het plan een lokatie aan te wijzen voor een centraal wijkgebouw. Gelet op het feit, dat in het verleden vanuit de wijk duidelijk een behoefte was aan meer groen en hieraan in het kader van de sanering tegemoet gekomen is in de vorm van een centraal groengebied aan de Hertogstraat/Vorstenstraat/Koningstraat, is de voorkeur uitgegaan naar een terrein aan de Diepenbrockstraat. Uit een oogpunt van geluidsoverlast is deze lokatie eveneens gunstiger. Het terrein tussen voorheen R.K. MAVO St. Clara thans Zuid Limburgs Avond College en de Gouverneurstraat maakt deel uit van de groene zone vanaf de Eikendermolenweg en het centrale groengebied en komt uit dien hoofde niet als lokatie voor een wijkcentrum in aanmerking.

3. DOELSTELLINGEN

3.1 ALGEMEEN

Zoals reeds eerder aangegeven is de primaire doelstelling de structuurschets van 1976 en de uitgangspunten van de binnenstadsnota, een en ander getoetst aan de beleidsnotitie Structuur Heerlen 1983, te vertalen in een rechtsgeldig bestemmingsplan dat de overheid en de burgers rechtstreeks bindt.

In het bestemmingsplan zijn een aantal recente ontwikkelingen gedetailleerd opgenomen.

1. De afbouw van de randzone aan de Gouverneurstraat en de Landvoogdstraat.
2. De afbraak van de 60 woningen aan de Drossaardstraat, Schepenstraat, Schoutstraat en Baljuwstraat.
Hiervoor in de plaats bestaat de mogelijkheid om 21 eengezinswoningen en 24 gestapelde woningen te bouwen.
3. De woonwagenlokatie aan de Diepenbrockstraat waarvoor een artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening-procedure werd gevoerd.
4. Ten zuiden van de Sweelinckstraat is het D.S.M.-kantoor gerealiseerd.
5. De bouw van maximaal 224 premie-huurwoningen die op basis van het huidige bestemmingsplan Centrum Zuid I, gebied B gebouwd kunnen worden.

3.2 WOONSTRUCTUUR

De structuur wordt gekenmerkt door een aantal karakteristieke gebieden.

1. Het oudere gedeelte gelegen tussen de Parallelweg, de Laanderstraat en de hoofdonthutingsweg Landvoogdstraat, Gouverneurstraat.
Dit plandeel heeft hoofdzakelijk een woonbestemming met eengezinswoningen in laagbouw.
2. De randzone in de schaduw van de geluidswal.
Aanvankelijk was het de bedoeling het meest noordelijke deel te voltooien met meergezinswoningen.
Gelet op de geplande nieuwbouw/hoogbouw en de reeds bestaande hoogbouw in dit bestemmingsplan alsmede de geplande hoogbouw in de naaste omgeving zijn de oorspronkelijk geplande meergezinswoningen vervangen door laagbouw in een compacte bouwwijze en gegroepeerd om een autovrij pleintje.
3. De etagebouw in de omgeving van de Corioveste.
Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen hier etagewoningen worden gebouwd tot maximaal 11 lagen op een onderbouw, alsmede een kantorencomplex.
Gezien de geringe behoefte aan kantoren dient deze laatste bestemming te worden gewijzigd in wonen zodat bij de Oranje Nassau-tunnel een stedelijk woongebied ontstaat.
4. Gebied tussen Parallelweg, Eikenderweg en Laanderstraat (wijzigingsgebied).
Plannen voor renovatie van de woningen aan de Eikenderweg en de Laanderstraat maakten duidelijk, dat dit financieel niet haalbaar was. In overleg met de bewoners is daarna het besluit genomen deze woningen af te breken.

2.8 GROENINVENTARISATIE (zie kaart 08)

Op het eerste gezicht leek de buurt Eikenderveld royaal in het groen te zitten. Bij nader inzien blijkt dat de gehele westelijke zone langzaam maar zeker wordt volgebouwd.

Het grote groengebied dat begrensd wordt door de Sweelinckstraat, het Overloon, de Looierstraat en de Antwerpseweg is door de nieuwbouw van de D.S.M. in beslag genomen.

In de buurt liggen verder nog de volgende groenvoorzieningen:

1. Het plantsoen Pater Beatusstraat - Sint Angelastraat.
2. De groenzone langs de Pijperstraat en de plek waar de houten noodwoningen werden opgesteld.
3. De groene punt tussen de Gebrs. Hennenstraat en het Overloon.
4. Het centrale groengebied dat is vrijgekomen door de sloop van 80 woningen aan de Keizerstraat, Hertogstraat, Vorstenstraat en Koningstraat. Dit terrein is slechts voor de helft opnieuw bebouwd, het overige deel is nu groen.

De buurt is in redelijke mate voorzien van straatbomen met uitzondering van de straten rond het "Markiesplein" waar een fraaie oude eik en een esdoorn het enige boombestand uitmaken.

Over het algemeen is bij de soortenkeuze rekening gehouden met de schaal van de bebouwing, zodat er wel volwassen, maar bijna geen grote bomen voorkomen.

2.9 VERKEERSSITUATIE

Het plangebied wordt begrensd door een aantal belangrijke hoofdverkeerswegen. Dit zijn de Antwerpseweg, de Parallelweg en de Looierstraat. Het doorgaande verkeer in het Eikenderveld is met uitzondering van de hoofdverkeerswegen beperkt.

Als interne ontsluitingswegen zijn aan te merken de Eikenderweg, de Gouverneurstraat, het Overloon, de Laanderstraat en de Pater Beatusstraat.

De laatste twee wegen hebben een beperkte aansluiting op de Looierstraat. De overige straten zijn woonstraten ofschoon de meeste niet het karakter bezitten van een speel- en verblijfsruimte.

In de straten van het complex 166 woningen is te weinig parkeerruimte aanwezig. Het straatbeeld wordt volledig beheerst door geparkeerde auto's.

Horeca

Aan de Eikenderweg ligt een friture, aan de Koningstraat een pension, aan de Parallelweg twee café's en een pension en aan de Laanderstraat een café.

Overige dienstverlenende bedrijven

In het plangebied zijn drie kapperszaken gelegen te weten aan de Eikenderweg, de Parallelweg en aan de Stadhoudersstraat. Verder is een schoonheidsinstituut aan de Eikenderweg en een pedicure aan de Hofmeierstraat gevestigd.

2.6 BEDRIJFSDOELEINDEN (zie kaart 07)

In het plangebied zijn de volgende bedrijfsvestigingen gelegen:

Industrie

Een verffabriek aan de Parallelweg.

Schildersbedrijven

Eén aan de Hertogstraat en één aan de Stadhoudersstraat.

Installatiebedrijven

Een keukeninstallatiebedrijf en een elektronisch-installatiebedrijf aan de Eikenderweg.

Reparatiebedrijven

Twee reparatiebedrijven voor schoenen liggen aan de Eikenderweg.

Transportbedrijven

Aan de Eikenderweg ligt een transportbedrijf en aan de Laanderstraat een verhuisbedrijf.

Film

Een videoclub is aan de Parallelweg gelegen.

2.7 SPORT EN SPEL

Voor de georganiseerde sport zijn terreinen beschikbaar in het aangrenzende bestemmingsplan Geleendal (sportpark Terworm). Het intensief beplante speelterreintje aan de Pater Beatusstraat wordt zowel door de kinderen van de kleuterschool als door de kleuters uit de buurt als speelterrein gebruikt. Verder zijn op het centrale groengebied speelmogelijkheden aangebracht.

2.4.2 Medische voorzieningen

In het plangebied is verder gelegen een gebouw waarin de navolgende instanties, werkzaam op het terrein van medische voorzieningen, zetelen. Deze instanties zijn:

- a. Districts-Gezondheidsdienst Zuid-oost Limburg.
Deze dienst heeft een regionale functie en heeft voornamelijk tot taak de algemene gezondheidszorg, bedrijfsgezondheidszorg, jeugdgezondheidszorg, Centrale Post Ambulance vervoer en Ambulance vervoer van ongevalslachtoffers en zieken.
- b. Consultatiebureau voor T.B.C.. Ook deze instelling heeft een dusdanige functie welke het buurniveau te boven gaat en meer regionaal gericht is.
- c. Stichting Jeugdtandverzorging Zuid-oost Limburg.
Deze stichting heeft voornamelijk tot taak het voorkomen en het vroegtijdig behandelen van tandbederf en andere gebitsafwijkingen bij de deelnemende kinderen van kleuter- en lagere scholen.

2.4.3 Welzijnsvoorzieningen

In het plangebied bestaan een aantal instanties welke werkzaam zijn in het kader van het begrip welzijn.

In de eerste plaats is er het Markieshuis aan de Markiesstraat. Hier is gevestigd de Stichting Dienstencentra voor Ouderen Project Heerlen West.

Het doel van deze stichting is met inspraak van de bejaarden de zelfstandigheid en de maatschappelijke integratie van bejaarden te bevorderen.

In de tweede plaats is in het plangebied het vrijwilligers open jeugdwerk werkzaam.

Door middel van activiteiten van uiteenlopende aard die voor een ieder toegankelijk zijn tracht deze organisatie een bijdrage te leveren aan de sociaal-culturele ontwikkeling van jeugdigen en jongeren.

Veel van deze activiteiten geschieden onder andere in het trefcentrum 't Loon, Pater Beatusstraat 7 en in het H.K.B.-gebouw, Pater Beatusstraat 3.

2.5 DETAILHANDEL DIENSTVERLENING HORECA CENTRUMVOORZIENINGEN KANTOREN (zie kaart 06)

In het plangebied zijn de volgende voorzieningen gelegen:

Groothandel

Aan de Eikenderweg is een groothandel in verf, aan de Laanderstraat in truckonderdelen en aan de Pater Beatusstraat een groothandel in dranken gelegen.

Detailhandel

Aan de Eikenderweg zijn detailhandelvevestigingen voor bloemen, drogisterij-artikelen, vlees, levensmiddelen, zuivel, bakkerswaren, tabak, dranken en doe-het-zelf artikelen gelegen.

Aan de Keizerstraat voor levensmiddelen en brandstoffen.

Aan de Parallelweg voor automaterialen. Een zaadhandel en een zaak voor baby-artikelen zijn aan de Laanderstraat gelegen en aan de Pater Beatusstraat is een zaak voor gebruikte auto's gelegen.

Door amovatie, renovatie en nieuwbouw is dit beeld inmiddels gewijzigd. Het complex van 80 woningen, gelegen tussen Hertogstraat en Koningstraat dat inmiddels is afgebroken, bestond uit 70 vijfkamerwoningen en 10 vierkamerwoningen.

Van de 60 afgebroken portiek-etagewoningen aan de Drossaardstraat c.a. waren er 36 driekamerwoningen en 24 vierkamerwoningen.

Ook de renovatie heeft gevolgen voor de verdeling van de woningen naar aantal kamer, door wijzigen van plattegronden en herindelen van de hoekbebouwing. Precieze cijfers hieromtrent zijn op dit moment niet aanwezig.

De nieuwbouw op het binnenterrein van de voormalige rijkswerkplaats en op het terrein tussen Hertogstraat en Vorstenstraat bestaat uit 24 driekamerwoningen, 82 vierkamerwoningen en 20 vijfkamerwoningen. Het complex etagewoningen "Op de Heugden" omvat 123 woningen waarvan 4 tweekamerwoningen en 115 driekamerwoningen en 4 vierkamerwoningen. Van de woningen welke gebouwd zijn of worden aan de Gouverneurstraat zijn er 12 driekamerwoningen en 161 vierkamerwoningen.

Wanneer de beschreven wijziging van het woningbestand gerelateerd wordt aan de eerder genoemde inventarisatie, dan kan geconstateerd worden dat er momenteel circa 1078 woningen in het plangebied liggen (inclusief de nog in aanbouw zijnde), waarvan 21 tweekamerwoningen, 194 driekamerwoningen, 464 vierkamerwoningen en 399 vijfkamerwoningen. Ten opzichte van de situatie voor de stadsvernieuwing is dus vooral het aantal driekamerwoningen en het aantal vierkamerwoningen uitgebreid; het aantal vijfkamerwoningen daarentegen afgenomen. Wat betreft het woningtype kan gesteld worden dat de buurt hoofdzakelijk uit eengezinswoningen bestaat, met uitzondering van de woningen aan de Gebrs. Hennenstraat, St. Angelastraat en Op de Heugden.

2.4 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (zie kaart 05)

Door de reeds eerder genoemde barrières is de buurt Eikenderveld van de aansluitende gebieden afgesneden.

Daarom ligt het voor de hand dat een aantal voorzieningen voor de buurtgemeenschap (bewoners, verenigingen en organisaties) in de eigen woongemeenschap gerealiseerd werden.

Deze voorzieningen worden met name aangetroffen in het gebied begrensd door de Pater Beatusstraat, St. Angelastraat en de Gebrs. Hennenstraat en verder aan de Markiesstraat.

2.4.1 Onderwijsvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn een tweetal scholen gelegen met een functie welke het buurtniveau te boven gaat.

Aan de Pater Beatusstraat hoek Looierstraat ligt de V.B.O.-school "De Linde", welke school bestaat uit 6 theorielokalen, 2 praktijkruimten en 1 gemeenschapsruimte.

Aan de Diepenbrockstraat ligt de MAVO-school St. Clara, een 18-klas-sige school, gebouwd in 1956 en de beschikking hebbend over een gymlokaal.

Verder liggen in het plangebied nog een tweetal scholen welke wel een buurtniveau functie hebben, te weten een gemengde G.L.O.-school, St. Franciscus van Assisië, een 7-klas-sige school en een kleuterschool, St. Angela, welke bestaat uit 5 werklokalen en 1 speellokaal. Tevens is hier een alleenstaand gymlokaal gebouwd.

Tabel 2: leeftijdsopbouw

	1979		Heerlen rel.	1982		Heerlen rel.
	Eikenderveld abs.	rel.		Eikenderveld abs.	rel.	
0 - 4 jaar	100	5,0%	4,9%	124	5,5%	5,1%
5 - 14 jaar	229	11,3%	13,5%	226	10,0%	12,2%
15 - 19 jaar	184	9,1%	9,3%	167	7,4%	8,8%
20 - 54 jaar	955	47,3%	48,5%	1097	48,4%	49,1%
55 - 64 jaar	294	14,6%	11,9%	336	14,8%	12,2%
65 en ouder	256	12,7%	11,9%	315	13,9%	12,6%
TOTAAL	2018	100,0%	100,0%	2265	100,0%	100,0%

Uit de tabel is te herleiden dat in de periode 1979/1982 in het plan-
gebied de volgende demografische verschuiving heeft plaatsgevonden.
Het aandeel personen, die jonger zijn dan 20, is gedaald van 25,4%
naar 22,9%. Het aandeel personen in de leeftijd van 20 tot en met 54
jaar is gestegen van 47,3% naar 48,4%. En het aandeel personen, die
55 jaar of ouder zijn, is gestegen van 27,3% naar 28,7%.

In vergelijking met totaal Heerlen had Eikenderveld in 1979 een bevol-
kingsopbouw met relatief meer ouderen, hetgeen ondanks de vrij grote
veranderingen in het woningenbestand in 1982 nog steeds het geval is.

Gezinsgrootte

In tabel 3 is voor het plangebied en voor totaal Heerlen de verdeling
van de gezinnen naar gezinsgrootte alsook het aandeel alleenstaanden
weergegeven. Het aantal alleenstaanden is daarbij gerelateerd aan het
totale inwonertal.

Tabel 3: Verdeling van de gezinnen naar grootte en aandeel alleenstaanden.

	Eikenderveld		Heerlen rel.
	abs.	rel.	
gezinnen:			
twee personen	324	48,8%	42,0%
drie personen	170	25,6%	25,1%
vier personen	133	20,0%	23,5%
vijf en meer	37	5,6%	9,4%
Totaal gezinnen	664	100,0%	100,0%
alleenstaanden	375	16,6%	17,3%

Uit de tabel blijkt dat het aantal kleine gezinnen in Eikenderveld
relatief groter is dan in geheel Heerlen.

Het aantal alleenstaanden uitgedrukt in een percentage dat relateert
aan het totaal inwonertal is in Eikenderveld iets kleiner.

2.3 WOONDOELEINDEN (zie kaart 04)

Voor de aanvang van de stadsvernieuwing is een inventarisatie gemaakt
van de woningen in Eikenderveld naar woninggrootte.

Van de 796 aanwezige woningen waren er 17 tweekamerwoningen, 79 drie-
kamerwoningen, 251 vierkamerwoningen en 449 vijfkamerwoningen.

2.2 BEVOLKING

In tabel 1 is de bevolkingsontwikkeling in Eikenderveld sedert 1960 weergegeven in absolute aantallen en in indexcijfers. Opgemerkt moet bij deze tabel worden dat bij de cijfers de bewoners van de etagewoningen "Op de Heugden" niet zijn inbegrepen, vanwege het feit dat de door de Dienst voor Onderzoek gehanteerde buurt Eikenderveld niet geheel overeenstemt met het bestemmingsplangebied. Deze etagewoningen zijn in 1979 gereedgekomen en sedertdien langzaam in gebruik genomen. Op 31 december 1982 woonden er 203 mensen.

Tabel 1: Ontwikkeling van de bevolking in absolute aantallen en in indexcijfers (1960 = 100)

	<u>absoluut</u>	<u>indexcijfer</u>
1960	3080	100
1970	2531	82
1976	2229	72
1977	2114	69
1978	2021	66
1979	2018	66
1980	2193	71
1981	2255	73
1982	2062 *)	67 *)

De tabel laat zien dat er tot 1980 voortdurend sprake is geweest van een daling van het aantal inwoners. Ten gevolge van de stadsvernieuwingsactiviteiten en de gerealiseerde nieuwbouw is de bevolking in 1980 en 1981 weer gegroeid. Voor 1982 laat de tabel weer een afname van het bevolkingsaantal zien. Dit is vooral het gevolg van de afbraak van de etagewoningen aan de Drossaardstraat c.a.; tegenover deze afbraak staat in dit jaar slechts het gereedkomen van 11 nieuwe woningen. Wanneer ook de etagewoningen "Op de Heugden" in het overzicht betrokken worden dan kan geconstateerd worden dat in het totale bestemmingsplan-gebied in 1982 sprake is van een geringere daling of zelfs lichte stijging van het inwonertal.

Leeftijdsopbouw

In tabel 2 is de leeftijdsopbouw van de bevolking van Eikenderveld van 1982 vergeleken met die van 1979. (De leeftijdsopbouw van de bewoners van de etagewoningen "Op de Heugden" is in deze tabel verdisconteerd.)

Ter vergelijking zijn daarnaast de relatieve cijfers van de Heerlense leeftijdsopbouw gegeven.

*) Inclusief de bewoners "Op de Heugden" bedraagt het aantal inwoners 2265 en het indexcijfer 74.

Dit alles is min of meer zichtbaar als men kijkt naar het Eikenderveld:

- Stedelijke straten gericht op een plein (jaren 20).
Het gesloten bouwblok kenmerkend voor de grote stad op een landelijke schaal (Markiesstraat).
- Half open bebouwing met groene voortuinen (Gouverneurstraat, Hofmeierstraat).
- Rationele bouwblokken uit de vijftiger jaren.
Balkons worden gericht op het zonnige zuiden.
- De nieuwbouw op het terrein van de voormalige rijkswerkplaats duidelijk geënt op een kleinschalig stratenpatroon met een centraal plein bekend van de vooroorlogse periode.
- Grootschalige dominerende massa's van de "Corioveste" uit de zeventiger jaren.
- De compact woningen tegen elkaar aangebouwd als vervanging voor oorspronkelijk geprojecteerde flats in de schaduw van de geluidswal.

2.1.2 Barrières

De buurt Eikenderveld is door verschillende barrières van de aansluitende gebieden afgesneden.

In het algemeen kan onderscheid gemaakt worden tussen relatieve en absolute barrières.

Een absolute barrière kan alleen overschreden worden met behulp van speciaal daarvoor aangelegde constructies.

Het spoorwegemplacement vormt een dergelijke barrière en ook de Antwerpseweg.

De Looierstraat vormt fysiek veel minder een absolute barrière maar heeft psychologisch en visueel een veel sterkere scheidende werking.

2.1.3 Bebouwing

Niet alleen de stedenbouwkundige conceptie maar ook de architectonische vertaling van de verschillende woning groepen is het vermelden waard.

- In 1905 bouwde de Nederlandse maatschappij tot mijnbouwkundige werken, een toeleveringsbedrijf van de mijnen, 18 woningen aan de Laanderstraat die gekenmerkt worden door een chaletachtige fronton-gevel.
- Architect Wijsbek ontwierp in 1912 34 woningen tegenover het eerstgenoemde complex voor de woningvereniging Samenwerking van het spoorwegpersoneel.
In de gevel valt het Hollandse trapgevelmotief op en het contrast tussen pleisterwerk en baksteen. Het tegelplateau ter versiering in de gevels is ook toegepast (met het spoorwegembleem) in Nieuw Schandelen.
- Architect v. Tienen bouwde (1921 - 1927) met diezelfde woningbouwvereniging het belangrijke project in Eikenderveld bestaande uit 272 woningen (166 + 70 + 36) met hoekoplossingen en poortwoningen alsmede een geïntegreerde winkel.
De plinten van deze groep bestaan uit Kunrader steen.
- Na de oorlog verrijzen de eerste etagewoningen in de periode 1952-1953 aan de Gebrs. Hennenstraat en de Sint Angelastraat 45 woningen in een gesloten bouwwijze.
Direct daarna het complex van 150 woningen in opdracht van de woningbouwvereniging "Samenwerking" en ontworpen door architect A.J.N. Boosten uit Maastricht.
60 etagewoningen van dit complex aan de Drossaardstraat, Schepenstraat, Schoutstraat en Baljuwstraat zijn inmiddels afgebroken.
Het overige deel bestaat uit half-open bebouwing met 2-blokken, 3-blokken, 4-blokken en 5-blokken.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 ALGEMENE SITUATIE

Eikenderveld is hoofdzakelijk een woonbuurt met aan de zuid-oostelijke rand bedrijfsbestemmingen. De buurt is direct grenzend aan het stadscentrum en maakt bovendien deel uit van het gebied dat in de binnenstadnota als binnenstad is afgebakend. De begrenzingen in het westen door de Antwerpseweg, in het noord-oosten door het spoor en in het zuid-oosten door de verkeerstangent Looierstraat zijn dermate barrière-vormend dat ondanks de centrale ligging van het gebied sprake is van een zekere geografische isolatie. In het bijzonder is door de doortrekking Looierstraat - O.N.-tunnel de barrière tussen Eikenderveld en stadscentrum ontstaan. De Laanderstraat die aanvankelijk een directe verbinding tussen de buurt en het centrum vormde, is daarmee doorsneden.

Hoewel de buurt op loopafstand van het stadscentrum is gelegen, laat de bereikbaarheid van het centrum dus te wensen over door de barrière-vorming van de tangent. Anderzijds heeft het woongebied Eikenderveld door de afzijdige ligging zijn karakter als homogeen woongebied kunnen behouden omdat er nauwelijks sprake van functieverdringing is geweest. Aanvankelijk waren in zuid-oosten tussen Eikenderveld en centrum in Het Loon weilanden gelegen. Door de bebouwing in Het Loon groeien de twee buurten naar elkaar toe.

2.1.1 Ruimte analyse

De ruimtelijke structuur van het Eikenderveld vertoont de kenmerken van verschillende stedenbouwkundige opvattingen vanaf de eeuwwisseling tot heden.

Omdat bijna in alle perioden van deze eeuw in het Eikenderveld gebouwd is zien we nu een staalkaart van uiteenlopende stedenbouwkundige vormgeving (zie kaart 03). In dat opzicht is het Eikenderveld een interessant deel van de binnenstad.

Om iets van de onderliggende ideeën te begrijpen kijken we even terug in de geschiedenis.

De industrialisatie veroorzaakte een trek van bevolking naar de steden. In de hele wereld werden nieuwe werkwijken gebouwd in vestigingssteden.

De groepering van huizen gebeurde vaak op rechtlijnige dambordpatronen. Als reactie daarop groeide de aandacht voor de schoonheid en gezelligheid van middeleeuwse pleinen en straatjes.

Voorts wilde men kenmerken van het agrarische plattelandsleven samensmelten met het leven van de grote stad. Zo ontstond de tuinstadfilosofie.

In de woningwet van 1901 treden hygiënische principes, toetreding van licht en lucht op de voorgrond.

Men wilde voorkomen dat er weer erbarmelijke woontoestanden zouden ontstaan zoals in de sloppen en stegen van de 19e eeuw.

In het na-oorlogse bouwen zijn de tendensen van nieuwe zakelijkheid, abstracte bouwvormen en grootschaligheid niet weg te denken. Vanaf de 70-er jaren valt een ontwikkeling waar te nemen met meer kleinschaligheid en menselijke maten. Milieufactoren gaan ook in de stedenbouw een belangrijkere rol spelen.

- b. Bijzondere bebouwing
kerk, school, verenigingsgebouw etc..
- c. Plantsoen
met bijzondere bebouwing.

Binnen het nieuwe plangebied zijn ook gelegen de uitgewerkte gebieden A en B van het bestemmingsplan Centrum Zuid I, (in deze gebieden mogen woningen en kantoren worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 40 meter) alsmede een klein deel van het bestemmingsplan station en omgeving ter plaatse van het spoorwegemplacement westelijk van de O.N.-tunnel.

De structuurschets van 1976 geeft een globaal beeld van de wijze waarop de buurt Eikenderveld ruimtelijk kan worden opgebouwd. Deze schets geeft aan: de verkeersstructuur, de gebouwde structuur, de groenstructuur, de voorzieningen en de bedrijven en doet uitspraken over de samenhangende uitgangspunten voor de buurt als geheel welke tevens de uitgangspunten vormen tot het nu voorliggende bestemmingsplan. In het verdere verloop van deze toelichting zullen deze uitgangspunten nog nader worden besproken.

In de binnenstadsnota 1977 wordt gesteld dat Eikenderveld primair in aanmerking komt voor rehabilitatie. De destijds gesuggereerde nieuwbouw ter plaatse van 79 te amoveren woningen (Hertogstraat) en op het terrein van de zogenaamde Rijkswerkplaats (Parallelweg) is inmiddels gerealiseerd.

In genoemde nota wordt voorts geconstateerd dat in de meeste straten een tekort is aan groen en het gewenst is straten in te richten als woonerf.

Een ander uitgangspunt van het in deze nota geformuleerde beleid was de aanbeveling over te stappen naar meer stedelijke woonvormen in plaats van de landelijke bebouwing die jarenlang het karakter van veel mijnwerkerskoloniën heeft bepaald.

In de periode 1920 tot 1927 is de grote uitbreiding gerealiseerd. Aanvankelijk vreesde men dat de woningen niet verhuurd zouden worden. Dit bleek echter ten onrechte; er was al snel sprake van een lijst van wachtenden.

Reden waarom bij de woningbouwvereniging dan ook nog plannen waren voor verdere uitbreiding. Deze zijn echter toen niet van de grond gekomen.

Een belemmering bleek het uitbreidingsplan van Heerlen te zijn. Na de oorlog zijn in de vijftiger jaren de etagewoningen in Eikenderveld gebouwd.

Vanaf het einde der zeventiger jaren tot heden vindt in Eikenderveld op grote schaal stadsvernieuwing plaats. Een complex van 80 woningen, welke in 1920 gebouwd waren, en de 60 etagewoningen aan de Drossaardstraat c.a. zijn inmiddels gesloopt. Op de plek van de 80 woningen en op het binnenterrein van de rijkswerkplaats zijn in totaal 126 nieuwe woningen gebouwd. Aan de Gouverneurstraat vindt een uitbreiding met eengezinswoningen plaats.

Bovendien is of wordt momenteel een belangrijk deel van het woningbestand gerenoveerd. Aan de Looierstraat zijn in 1979 de etagewoningen op de Heugden gereedgekomen. De terreinen langs de Looierstraat hebben verder door het D.G.D.-gebouw en het recent gerealiseerde D.S.M.-hoofdkantoor een hierop toegespitste bestemming gekregen.

1.3 BEDOELING AANPAK VAN HET PLAN

1.3.1 Motivering

Voor het onderhavige gebied bestaat nog geen gedetailleerd bestemmingsplan zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1965.

De belangrijkste motivering voor de aanpak van het plangebied Eikenderveld is dan ook het vertalen van het beleid tot nu toe in een bestemmingsplan.

Voor oudere of reeds gebouwde woonwijken zoals dit plangebied is het bestemmingsplan vooral een beleidsinstrument waarmee het gemeentebestuur het bestaande of toekomstige grondgebruik vastlegt.

Het bestemmingsplan heeft betekenis als middel tot communicatie over het Eikenderveld tussen lokale overheid, het gemeentebestuur en de burgers, verenigingen, organisaties en belangengroepen.

Niet zelden heeft een inspraakprocedure over een bestemmingsplan tot gevolg dat er weer nieuwe ideeën ontstaan die de activiteiten van verschillende betrokkenen stimuleren.

Tenslotte schept het bestemmingsplan een regeling, aan de hand waarvan de burgers kunnen weten wat er wel en niet mag met of op de verschillende grondeigendommen en biedt in die zin na vaststelling en goedkeuring een zekere mate van rechtszekerheid voor bestuur en burgers.

1.3.2 Beleid tot nu toe

Het merendeel van dit gebied werd onder de Woningwet 1901 aangemerkt als bebouwde kom; hiervoor geldt derhalve geen uitbreidingsplan. Alleen de randzone langs de Antwerpseweg is opgenomen in het Hoofdzakenplan en heeft de bestemming woonwijk.

Voor de zuidhoek van het plangebied is nog van toepassing het rechtsgeldige bestemmingsplan Het Loon uit 1956.

In dit oude bestemmingsplan zijn gronden bestemd voor:

a. Gesloten bebouwing

etagewoningen minimaal 2 bouwlagen en maximaal 10 bouwlagen, boxencomplex alsmede parkeermogelijkheid.

1. ALGEMEEN

1.0 INLEIDING

Reeds in 1976 zijn samenhangende uitgangspunten voor de buurt Eikenderveld als geheel vastgelegd in een structuurschets. Alhoewel de toentertijd aangegeven mogelijkheden van nieuwbouw inmiddels voor een groot deel zijn ingevuld vraagt het structuurplan nog steeds om een vervolg dat burgers en overheid rechtstreeks bindt: het bestemmingsplan. Het plan werd actueel doordat de in de structuurschets als centrumfunctie aangeduide terreinen bebouwd zijn met een kantoorgebouw voor D.S.M..

1.1 SITUATIE

Het ontwerp-bestemmingsplan Eikenderveld omvat een gebied in het noordwestelijke deel van de binnenstad ingesloten door belangrijke wegen en het spoorwegemplacement (zie kaart 01).

Vroeger vormde de Laanderstraat een veel sterkere schakel met het stadshart dan tegenwoordig het geval is. De parochiekerk is als het ware door de noordwest-tangent (doorgetrokken Looierstraat) van het woongebied afgesneden.

Verwacht mag worden dat als gevolg van deze barrièrewerking en de verdere afbouw met onder andere woningen twee meer op zich zelf staande gebieden zullen ontstaan van elkaar gescheiden door de Looierstraat: het Eikenderveld en Het Loon.

Voorgesteld wordt om de bestemmingsplangrens te leggen langs de Looierstraat, de Antwerpseweg, een gedeelte Parallelweg, het spoorwegemplacement, een gedeelte Breukerweg en weer het spoorwegemplacement tevens de grens met het bestemmingsplan Zeswegen (O.N. I) (zie kaart nr. 02). In het verleden liepen plangrenzen vaak over het hart van de weg.

Indien in die gevallen, een wijziging van het wegprofiel noodzakelijk was dienden er twee bestemmingsplannen te worden aangepast. Gezien dit laatste is het volledige profiel van bijvoorbeeld een gedeelte van de Looierstraat meegenomen bij het bestemmingsplan Eikenderveld. (De gehele Antwerpseweg ligt in het bestemmingsplan Geleendal).

Het totale gebied is circa 5.3 hectaren groot.

De omliggende bestemmingsplannen zijn Zeswegen - O.N. I, City-West II, Het Loon, Geleendal en Handelsterrein Antwerpen, waarvan het plan City-West II nog in ontwikkeling is.

1.2 GESCHIEDENIS

Voor de ontwikkeling van het woongebied Eikenderveld is enerzijds de ligging ten opzichte van de O.N. I-mijn van belang geweest. In deze mijn is de produktie in 1899 begonnen en daarna al snel uitgebreid. Omdat Eikenderveld in de directe nabijheid van deze mijn lag en een gunstige windligging ten opzichte van de mijn had, was het een geschikte lokatie voor een mijnwerkerskolonie. Anderzijds is in Eikenderveld, vanwege zijn ligging in de directe nabijheid van het spoor en spoorwerkplaats, vooral voor spoorwegpersoneel gebouwd door de woningbouwvereniging De Samenwerking.

De oudste woningen van Eikenderveld zijn gelegen aan de Laanderstraat. In 1912 zijn in de nabijheid van deze woningen woningen gebouwd door de woningbouwvereniging De Samenwerking.

INHOUDSOPGAVE

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen dd. 1 MAART 1938
Mij bekend.
De Secretaris van Heerlen,

BLADZIJDE

1	<u>ALGEMEEN</u>	
1.0	INLEIDING	1
1.1	SITUATIE	1
1.2	GESCHIEDENIS	1
1.3	BEDOELING AANPAK VAN HET PLAN	2
2	<u>HUIDIGE SITUATIE</u>	
2.1	ALGEMENE SITUATIE	4
2.2	BEVOLKING	6
2.3	WOONDOELEINDEN	7
2.4	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	8
2.5	DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING ETC.	9
2.6	BEDRIJFSDOELEINDEN	10
2.7	SPORT EN SPEL	10
2.8	GROENINVENTARISATIE	11
2.9	VERKEERSSITUATIE	11
3	<u>DOELSTELLINGEN</u>	
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	WOONSTRUCTUUR	12
3.3	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	13
3.4	DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING ETC.	14
3.5	BEDRIJVEN	14
3.6	SPORT EN SPEL	15
3.7	GROENSTRUCTUUR	15
3.8	VERKEERSSTRUCTUUR	16
4	<u>HET PLAN</u>	
4.1	ALGEMEEN	17
4.2	WONEN	17
4.3	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	18
4.4	DOELEINDEN DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING ETC.	19
4.5	BEDRIJFSDOELEINDEN	20
4.6	SPORT EN SPEL	20
4.7	GROENBESTEMMINGEN	20
4.8	VERKEERSBESTEMMINGEN	20
4.9	MILIEU-ASPECTEN	21
4.10	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
4.11	GEVOERD OVERLEG	26

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 20-9-38,
R.O.V. 62, no. BR 40054
Mij bekend.



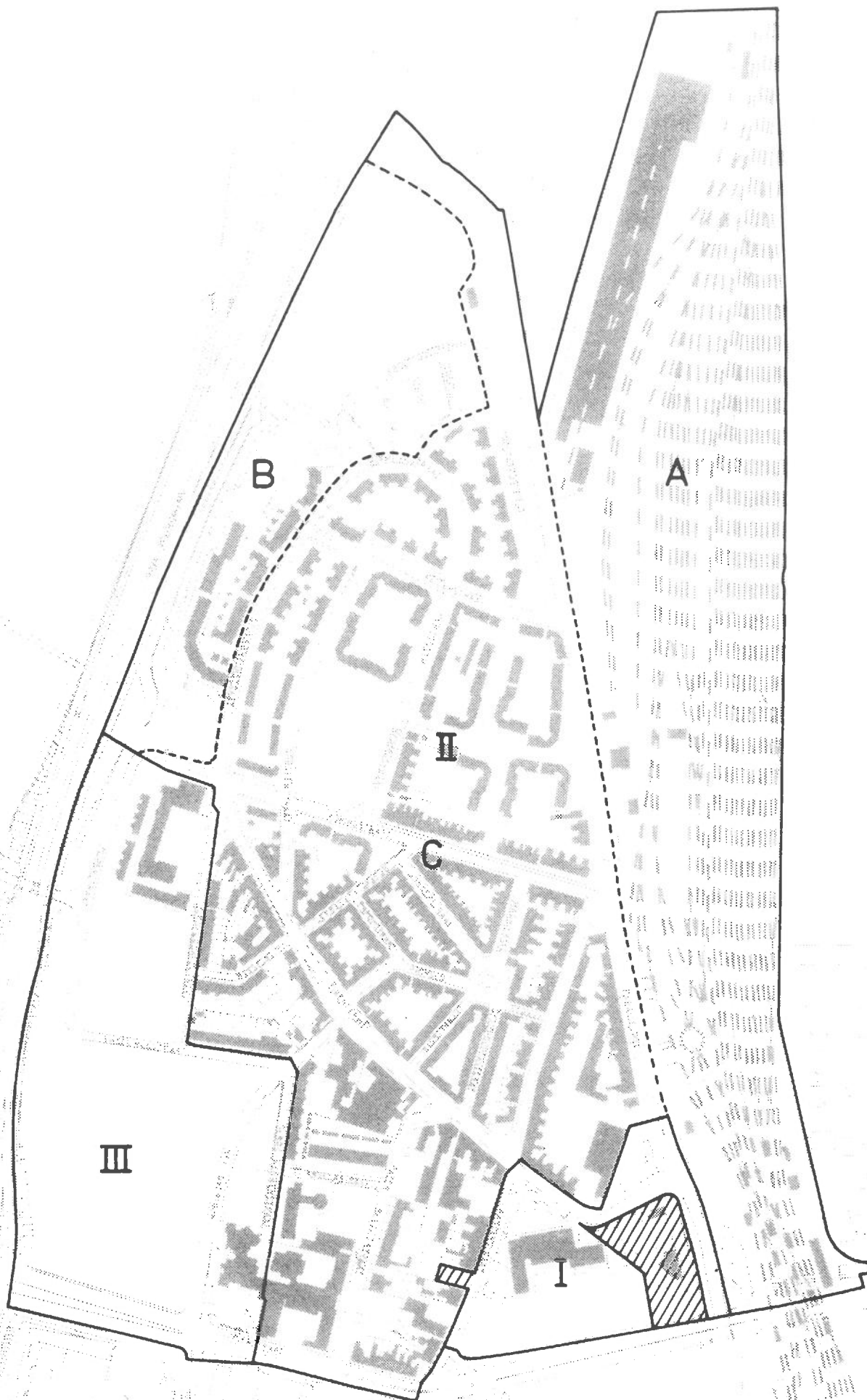
De Griffier der Staten

mar art 10 lid 1 de woorden
art. 10 lid 3 "of horeca"

[Handwritten signature]

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "EIKENDERVELD"

tekening nr. 8/24144





- groen
- bomen

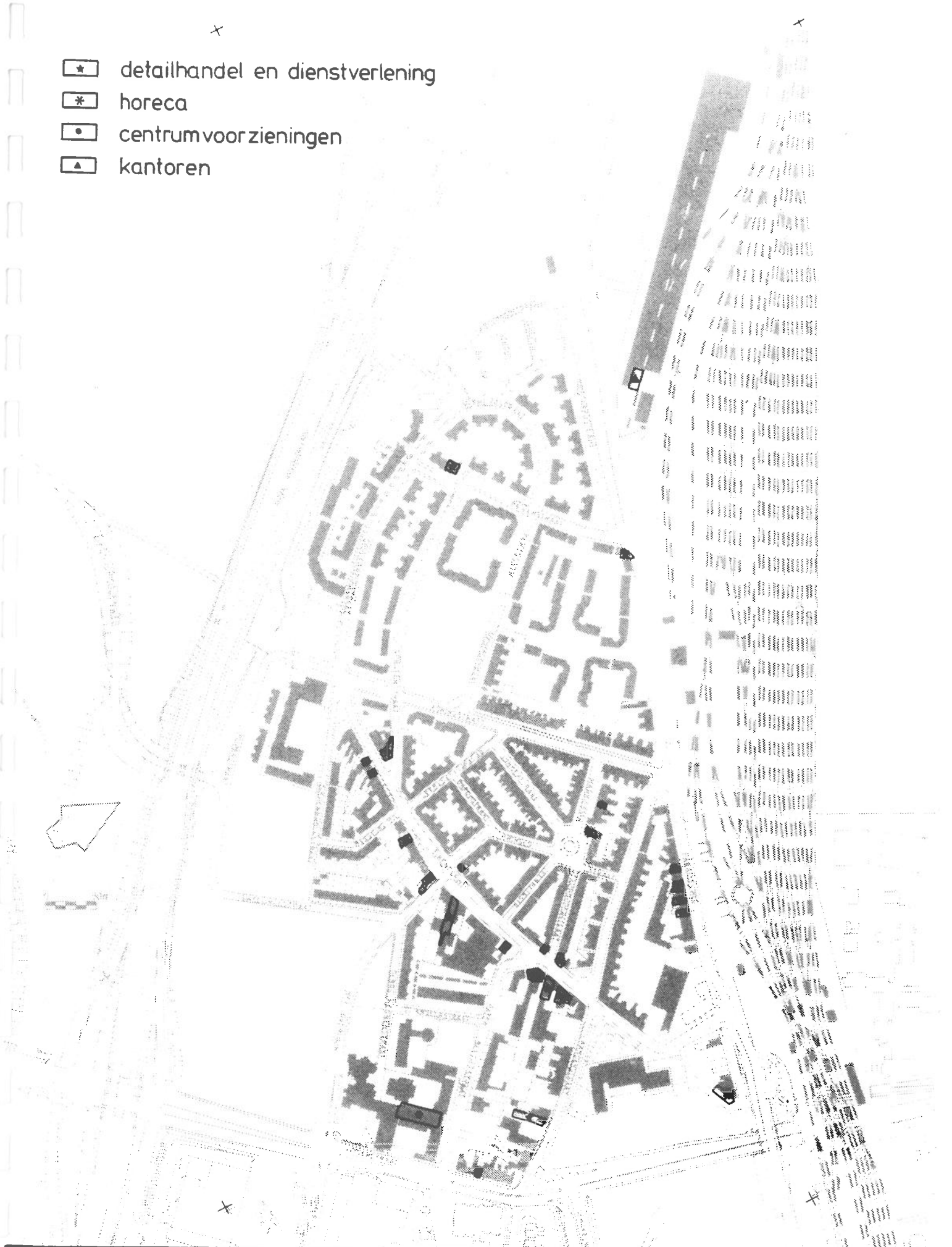


✕

☐ ● bedrijven



- ★ detailhandel en dienstverlening
- * horeca
- centrumvoorzieningen
- ▲ kantoren



- ☆ onderwijsvoorzieningen
- + medische voorzieningen
- o bejaardenvoorzieningen
- △ welzijnsvoorzieningen

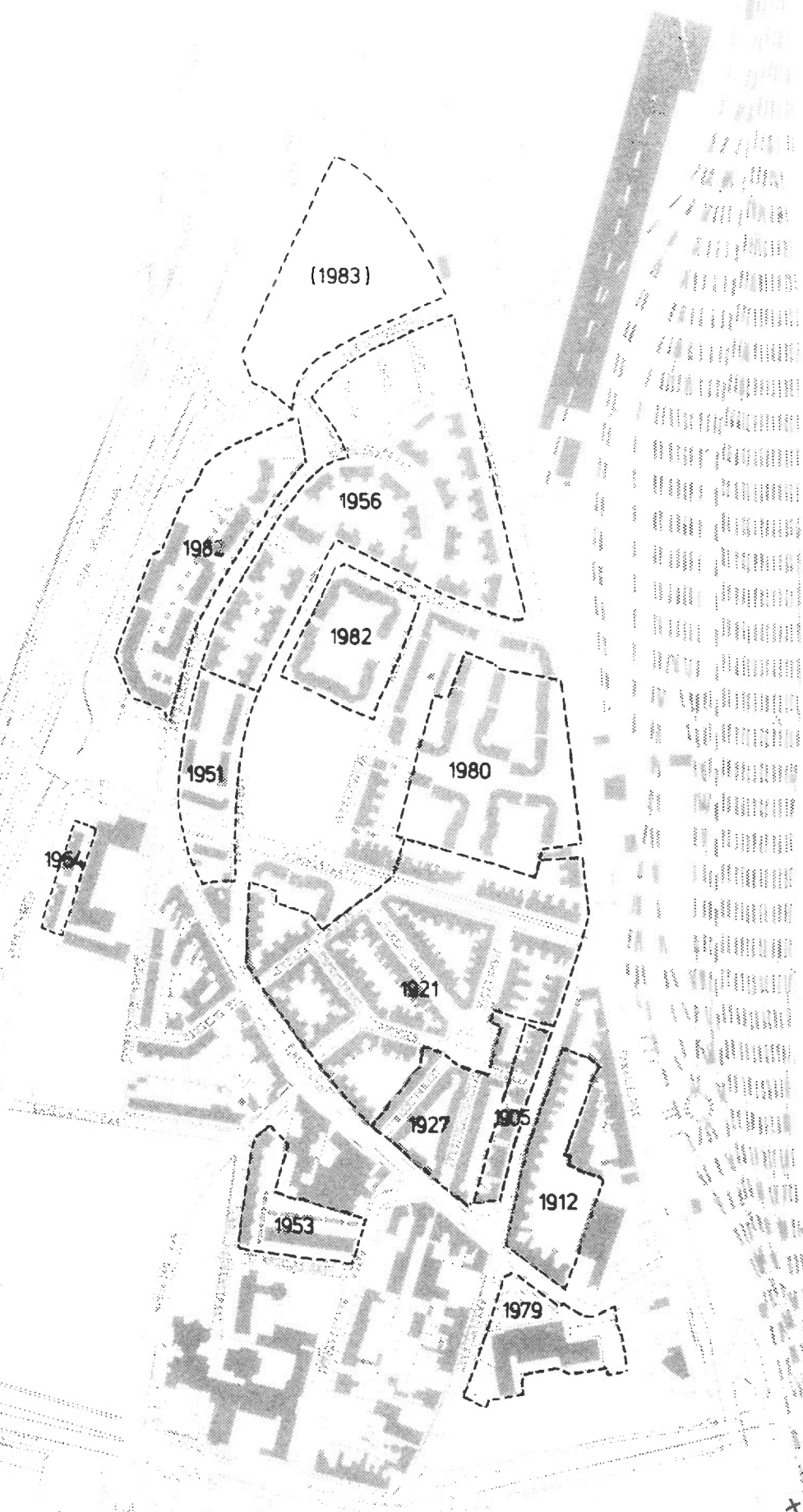


□ woningen



*

*



handelsterrein
antwerpen

zeswegen
ON I

geleendal

eikenderveld

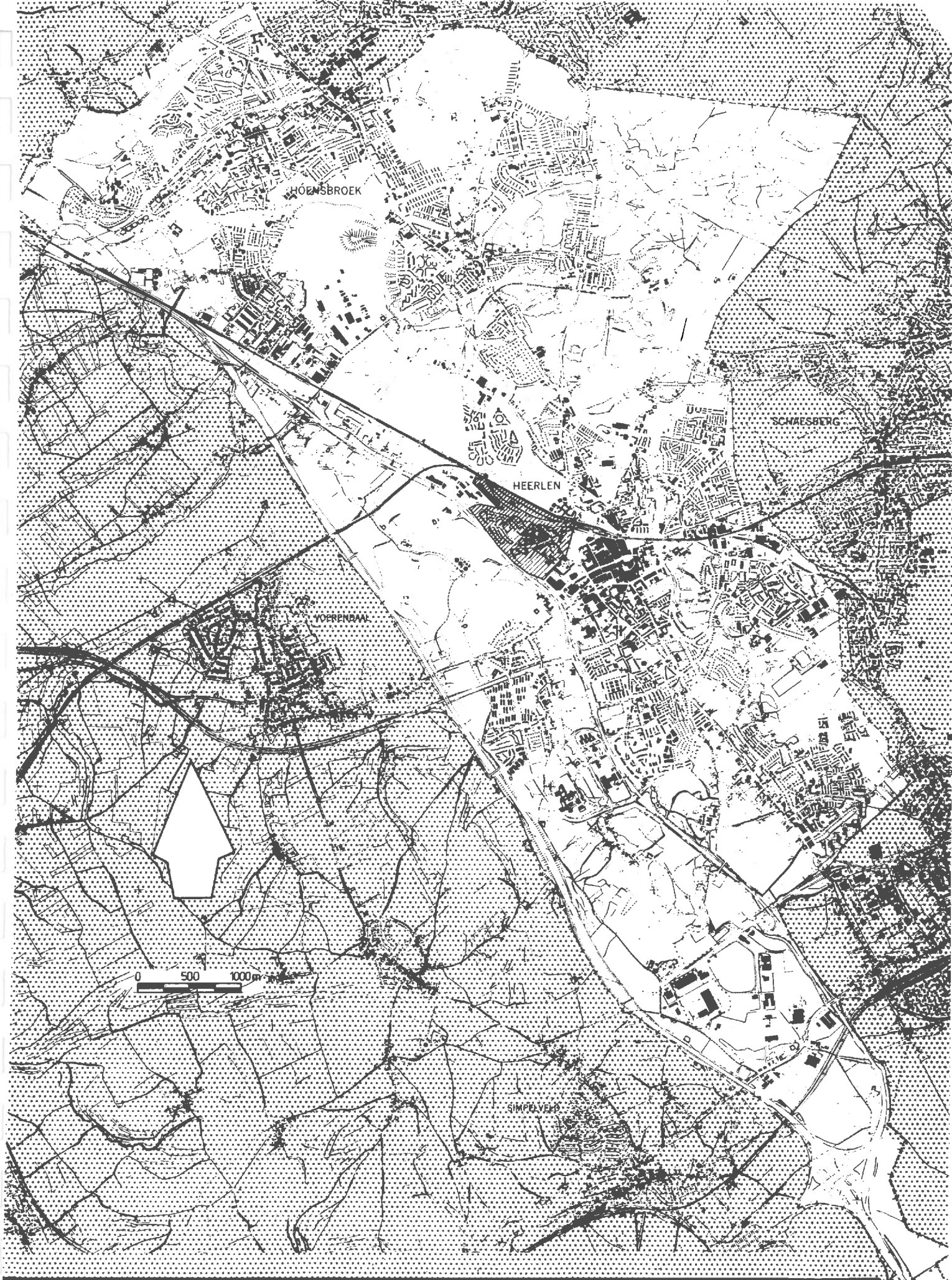
het loon

city-west II

begrenzing

11.11.82

02



AKOESTISCH ONDERZOEK BESTEMMINGSPLAN EIKENDERVELD

Verkeersintensiteiten voor het maatgevende jaar 1993.

Weg c.q. wegvak	Teldatum	Gemiddelde			Verdeling motorvoertuigen					
		Etmaalintensiteit teljaar 1993 (mvt/etm)	Dagur- intensiteit (mvt/h)	Nachtur- intensiteit (mvt/h)	LV	MV	ZV	MR		
Antwerpseweg tussen Parallelweg en Looier- straat	21.6.1982 25.6.1982	31.276	40.972	2.785	316	2.897	114	107	41	10 x nacht
Parallelweg tussen Looierstraat en Laanderstraat	8.3.1983 10.3.1983	5.783	7.402	542	18	514	32	5	2	
Parallelweg tussen Laanderstraat en In de Cramer	28.6.1982 2.7.1982	10.071	13.193	734	54	670	47	12	5	
Looierstraat	8.3.1983 10.3.1983	20.406	26.732	1.748	138	1.659	67	19	3	
Kloosterstraat		20.406	26.732	1.748	138	1.659	67	19	3	
Het Overloon	prognose	6.000	420	-		393	21	4	2	

12.03/4236
5-9-1984.



- bestemmingsplan grens
- - - 200 meter zone
- 400 meter zone

zonekaart