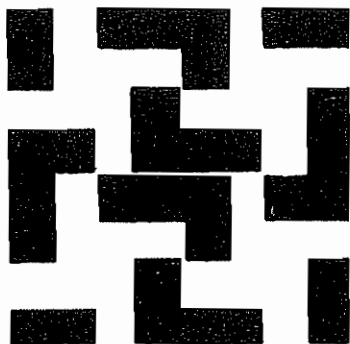


Bestemmingsplan

ZESWEGEN (O.N.I.)

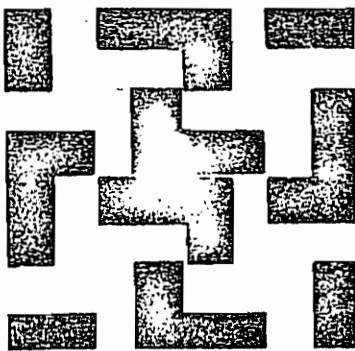


Gemeente Heerlen
1978 ☆

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN 3 JULI 1979
MIJ BEKEND,
DE SECRETARIS,

Bestemmingsplan

ZESWEGEN (O.N.I.)



Gemeente Heerlen
1978 ☆

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied dat in het zuidoosten aansluit aan het N.S.-stations-emplacement en busstation in het centrum van Heerlen, vormt een onderdeel van de wijk Beersdal-Palemig, welke wijk hoofdzakelijk bestaat uit kleine verspreid liggende woningkomplexen in een gebied gelegen tussen het centrale deel van Heerlen en de grote wijk Heerlerheide in Heerlen-Noord.

Zuidelijk wordt het gebied begrensd door spoorlijnen welke een scheiding vormen met de zuidelijk daaraan grenzende woonbuurt Eikenderveld, het handelsterrein Antwerpen en het Streekwoonwagencentrum.

Noordelijk bevindt zich het dalgebied van de Caumer dat in deze omgeving in het stadsgewestelijk structuurplan de bestemming stedelijk groen heeft gekregen.

Westelijk is het plan van het Hoensbroekse industriegebied gescheiden door een brede groenstrook. Door deze rondom liggende bestemmingen en de barrièrewerking van het brede spoorwegemplacement is het plangebied vrij geïsoleerd gelegen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 77 ha., waarvan circa 14 ha. worden ingenomen door de steenberg op het huidige mijnterrein.

BEDOELING VAN HET PLAN

Vooraf de situering van het mijnkompleks Oranje-Nassau I in de binnenstad van Heerlen heeft een planologisch juiste afbouw van het noordwestelijk deel van de binnenstad steeds in de weg gestaan.

Nu deze mijn einde 1974 de exploitatie heeft beëindigd, ontstaat de unieke kans om het vrijkomende mijnkompleks alsnog een functie te geven bij de afbouw van de binnenstad. Het belangrijke verschilpunt met het vorige bestemmingsplan (plankaart 21.243) is wel dat in het vorige plan werd uitgegaan van een steenberg welke niet afgegraven zou worden. Nu dit wel het geval is, wordt de ruimtelijke structuur zo grondig veranderd dat het nodig is een nieuw bestemmingsplan te ontwerpen.

Bij het afwegen van de functies voor het plangebied dringen duidelijk 3 bestemmingen naar voren.

1. In verband met de economische herstructurering van de werkgelegenheid voor het onderhavige plangebied dient thans vooral gestreefd te worden naar werkgelegenheid in de dienstensektor, waarbij gedacht wordt aan kantoren, gebouwen voor gezondheidszorg, onderwijs, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op regionaal niveau, showrooms en dergelijke.

Niet alleen is binnen het bedrijf van de O.N.-I steeds een belangrijke administratieve werkgelegenheid op dit terrein geweest, ook de nabijheid van het stadscentrum en de stations voor openbaar vervoer (trein en bus) geven een unieke situering voor deze bestemmingen.

2. Binnen de verkeersstructuur bestaat de behoefte om tussen de oostelijk geplande randweg en de bestaande westelijke randweg een verbinding te leggen noordelijk langs de binnenstad om onder meer het verkeer naar en uit de binnenstad langs hiervoor meer geschikte wegen te leiden. Verder is het noodzakelijk om het doorgaande verkeer dat geen bestemming in de binnenstad heeft, maar dat nu nog veel gebruik maakt van de routes door de binnenstad, om deze binnenstad heen te leiden. Uitvoering van de oost-west verbinding (Zwart 13) was tot nu toe onmogelijk omdat het tracé door het mijnkompleks getrokken moest worden.
Verder dient ter ontlasting van het tracé Akerstraat-Noord, Ganzeweide, Bokstraat een nieuw noord-zuid tracé (Rood 18) aangelegd te worden. De bedoeling van het plan is ook om de aanleg van deze nieuwe tracé's, inzover ze zijn gelegen binnen het plangebied, mogelijk te maken.
3. De binnenstad van Heerlen welke belangrijke streekverzorgende functies vervult ligt aan de westrand van de stadsgewestelijke bebouwing.
Aan de westzijde heeft zich geen woonbebouwing ter ondersteuning van het stadscentrum kunnen ontwikkelen vanwege de situering van de O.N. I-mijn en het feit dat met uitzondering van een gebied met bestemming diensten, het brede Geleendal met Terworm een groengebied vormt.
Door het vrijkomen van het mijnkompleks kan meer gestalte gegeven worden aan de planologische structuur om rondom het stadscentrum een krans van woongebieden in en nabij de binnenstad te situeren.
Naast een meer stedelijke bebouwing vooral in het oostelijk deel van het plangebied gericht op een verdere afbouw van het binnenstadsgebied zal het westelijke plangedeelte mogelijkheden openen voor een meer suburbaan wonen, dit ter indamming van suburbanisatie.

DETERMINANTEN

Als gevolg van de situatie in de omgeving en de voormalige bestemming van het plangebied liggen er nogal wat determinanten waarmee rekening gehouden moest worden bij het opzetten van het plan. Aan de geïsoleerde ligging van het plangebied vooral veroorzaakt door dwingende situaties in de omgeving, kon weinig veranderd worden. Bij het situeren van het woongebied in het oostelijk plangedeelte zou wel aansluiting gevonden kunnen worden met de bestaande woongebieden Eikenderveld, Grasbroek en Musschemig. De konsekwentie zou echter zijn dat het gebied met de stedelijke voorzieningen, dat juist bedoeld is als een afbouw van de binnenstad, zover naar het westen verschoven moest worden dat een totaal onaanvaardbare planologische structuur zou ontstaan.

Als belangrijkste determinant binnen het plangebied zelf, geldt de steenberg welke circa 14 ha. inneemt en na beëindiging van de steenkoolwinning is achtergebleven.

Nu besloten is tot afgraving van de steenberg, welk werk inmiddels is begonnen, ontstaan ruimere mogelijkheden tot een meer gedifferentieerde bebouwingsstructuur van het plangebied. Wel dient rekening gehouden te worden met het Stadsbestuurlijk Structuurplan dat in dit gebied een groenzone op stadsgewestelijk niveau voorschrijft aansluitend aan het Caumerdal. Dit groenelement kan de functie van een goed gesitueerd stadspark krijgen. Daarom is het park zo dicht bij het stadscentrum geprojecteerd als overgangsgebied tussen het oostelijk plandeel met stedelijke voorzieningen en de westelijke geplande woongebieden. Zodoende staat deze groenzone ook ter beschikking aan het personeel werkzaam in het oostelijk plandeel.

In het westelijk plandeel is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen, de kavelrichting en de bestaande weggetjes. Met name is rekening gehouden met enkele bestaande populieren- en wilgenrijen en een bomenrij langs de Breukerweg. De beplanting welke zal moeten verdwijnen als gevolg van een nieuwe profilering van de taluds aan de westzijde van het mijnsteenplateau, is niet van zodanige kwaliteit dat verplaatsing lonend is. Herbeplanting te zijner tijd zal beter voldoen. Determinanten zijn ook de hoogspanningslijn met uitzwaaizone langs de Huskensweg en het 2X 100 m. brede straatpad van de genie dat in noord-zuid richting over het oostelijk deel van het plangebied loopt.

DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR

De ruimtelijke structuur van het plangebied valt uiteen in 3 duidelijk van elkaar te onderscheiden delen. Het oostelijke meest vlakke deel met de stedelijke voorzieningen van dienstverlening direkt aansluitend aan het stadscentrum.

Aan de westzijde wordt dit gebied begrensd door het ontworpen wegtracé van de Zwart 13 en een brede groenzone als overgang naar het middengebiet dat het karakter van een meer gekoncentreerd stedelijk woongebied met bijbehorende voorzieningen draagt. Het westelijk plandeel heeft een meer open woonstructuur met subûrbaan karakter dat overgaat in een groenzone waarin ook sportvelden opgenomen kunnen worden.

Voor de uiteindelijke ruimtelijke structuur van het plangebied en het westelijk hierbij aansluitend groengebied zijn uiteraard de afgraving en uiteindelijke modelering van de steenberg alsook de mijnsteenberging van grote invloed.

Ter plaatse van de huidige steenberg zullen zodanige modeleringen worden aangebracht dat hier een lage met woningen te bebouwen heuvel blijft liggen.

Door met verschillende woningtypes op deze situatie in te spelen ontstaat tevens een verrijking van het woonmilieu.

Met het afgegraven mijnsteen wordt niet alleen het hoogteverschil tussen het plateau en het westelijk gelegen woongebied zodanig gemodeleerd dat hier een aantrekkelijk en geaksidenteerd recreatiegebied ontstaat, tevens wordt het aan het plan-

gebied aangrenzende terrein tussen de Breukerweg en de spoorlijn zodanig opgehoogd dat het kan blijven functioneren als parkgebied waarin ook sportvelden aangelegd kunnen worden. Het afgraven van de berg maakt het ook mogelijk de Rood-18 een eigen tracé te geven los van de Huskensweg, hierdoor kan de aansluiting op de Zwart-13 beter gerealiseerd worden dan volgens het eerder geplande tracé samenvallend met de Huskensweg.

DE BESTEMMINGEN

Met uitzondering van het tracé van de Rood-18, de bestaande bebouwing langs de Beersdalweg en de Huskensweg, alsmede het kantoorcomplex van het C.B.S. en het terrein voor bedrijfsdoeleinden tussen Breukerweg en spoorlijn, is het plangebied op te vatten als een plan dat krachtens art.-11 Wet R.O. door burgemeester en wethouders nader uitgewerkt dient te worden en eventueel gewijzigd kan worden. Voor de gebieden A en B van het oostelijk plandeel zijn nog geen bouwprogramma's aangegeven, ze zullen naderhand worden uitgewerkt conform de Voorschriften. Om toch een richtlijn te geven van wat in de uit te werken gebieden gedacht wordt, zijn in een bijlage voor elk van de uit te werken gebieden C tot en met N uitwerkingsvoorstellen opgenomen. Ook de Voorschriften terzake zijn gebaseerd op deze voorstellen.

1. Dienstverlening

Deze bestemming is gekoncentreerd in het oostelijk plandeel direct aansluitend aan het stadscentrum. De bestemming moet gezien worden als een uitbouw en afronding van het functie-patroon van het centrum dat zich in de komende decennia verder zal uitbreiden in de noordelijk van de spoorlijn gelegen wijk Stad-noord. Aanzetten hiertoe zijn te zien in het bestemmingsplan "Station en Omgeving", en het grote kantoorcomplex van het C.B.S. dat in het najaar van 1978 gereed komt en gelegen is in het oostelijk plandeel in het gebied met bestemming kantoorgebouwen. Bij de bestemming dienstverlening voor de gebieden A en B wordt niet gedacht aan een monotone kantorensektor, maar aan een rijkere variatie van allerlei regionale functies: in de dienstverlening welke een centrale lokatie behoeven nabij autowegen en openbaar vervoer en vanwege hun schaal niet passen binnen het stadscentrum. Met name wordt gedacht aan functies op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, cultuur, welzijn en nutsvoorziening (stadsverwarming) verder aan showrooms en andere handelsfuncties met uitsluiting van detailhandelsfuncties in verband met de detailhandelsconcentratie in het aangrenzende city-gebied. Ook een beperkte woonfunctie is mogelijk in dit oostelijk plandeel. In verband met de sportvoorzieningen welke boven het buurt-niveau uitgaan is het ook mogelijk in dit oostelijk plandeel een sporthal te bouwen. Daar deze sporthal mede zal fungeren voor de buurt Eikenderveld en eventueel voor het personeel werkzaam

in het oostelijk plandeel, is als meest gunstige situering gekozen een lokatie nabij de voetgangers-/fietsersbrug tussen het plangebied en de buurt Eikenderveld.

In verband met de geïsoleerde ligging van het plangebied verdient het wèl aanbeveling om daar waar aangrenzende woonbebouwing is, zoals het Eikenderveld, geen grootschalige gebouwen te projekteren welke de barrièrewerking nog versterken.

2. De verkeersstructuur

In het plangebied komen de volgende belangrijke wegen met een eksterne functie voor.

- de geprojecteerde Zwart-13 welke als oost-west verbinding tussen de geplande oostelijke randweg en de bestaande westelijke randweg een belangrijk onderdeel vormt in de stedelijke wegenstructuur.

De Zwart-13 vormt door zijn ingraving een scheiding tussen het oostelijke voor dienstverlening bestemde gebied en de in het westen van de Zwart-13 geprojecteerde woongebieden. Als verbinding tussen beide plandelen is een lusweg geprojecteerd met een ongelijkvloerse kruising met de Zwart-13 en aansluitingen op de Rood-18 waardoor tevens verbinding met de Zwart-13 mogelijk is.

- de geprojecteerde Rood-18 welke bedoeld is als een nieuw noord-zuid tracé om het doorgaande verkeer buiten de woongebieden van Heerlen-Noord te leiden. Vanaf deze Rood-18 ontstaan ook de hoofdontsluitingen van de woongebieden in het plangebied.

- de Breukerweg welke een verbinding door het plangebied vormt tussen het industrie-terrein in Hoensbroek en het Heerlense handelsterrein Antwerpen en de woonbuurt Eikenderveld. In dit kader zal ook het z.g. Breukertunneltje verbreed en gemoderniseerd moeten worden.

Via de Kloosterweg krijgt het plangebied zijn aansluiting met het stadscentrum.

Bij de wegen in het plangebied is ervan uitgegaan dat het doorgaand verkeer zonder bestemming in het plangebied, geweerd dient te worden, terwijl het verkeer bestemd voor het gebied voor dienstverlening zodanig naar de Rood-18 wordt geleid dat de woongebieden hiervan geen hinder ondervinden. Door deze meer direkte aansluiting op de grotere structuurwegen kan in de woongebieden zelf volstaan worden met woonstraten en woonerven.

De buurtvoorzieningen zijn geprojecteerd langs een verbindingsweg tussen beide woongebieden. Bijzondere aandacht is besteed aan voet- en fietsersverbindingen in het plangebied. Niet alleen is gezorgd voor veilige verbindingen tussen de diverse bestemmingen binnen het plangebied zoals een voetgangersbrug voor schoolkinderen over de verbindingsweg bij het buurtcentrum. Ook in relatie met omliggende woonwerk- en groengebieden zijn verbindingen geprojecteerd. Gewezen kan worden op 2 ongelijkvloerse kruisingen met de Rood-18 naar de noordzijde, waar onder meer de woonbuurten Beersdal en Musschemig liggen. Verder is nabij de elektrische centrale nog een voet- en fietsersverbinding geprojecteerd welke gelijkvloers aansluit aan de Rood-18.

Voor de verbinding met het spoorweg- en busstation en met het centrum is een voetgangers- en fietsersverbinding gepland langs de spoorlijn.

Ook voor de verbinding met het westelijk gelegen groengebied en het industrie-terrein in Hoensbroek is een aparte voetgangers- en fietsersroute gepland, terwijl aan de zuidzijde van het plangebied een dergelijke verbinding over het spoorweg-emplacement is geprojecteerd als verbinding met de woonbuurt Eikenderveld waardoor tevens een ekstra-verbinding ontstaat met het stadscentrum en het winkelcentrum 't Loon.

3. De woongebieden

In het oostelijk plandeel is in de gebieden op de kaart aangegeven met A en B op beperkte schaal woningbouw mogelijk, terwijl ook in de brede groenzone in het gebied E-1 als overgang naar het eigenlijke woongebied een beperkte woningbouw mogelijk is. Voor het gebied E-1 wordt gedacht aan circa 20 woningen welke een riante situering in het groengebied krijgen en gelegen zijn aan de ontsluitingsweg O.N.-5.

Globaal vallen de woongebieden C tot en met N te onderscheiden in een dichter bebouwd deel in het middengebied, circa 1000 woningen omvattend en een meer open bebouwing met suburbaan karakter in het westelijk plandeel, circa 500 woningen omvattende. Teneinde een betere integratie te verkrijgen tussen de woonbebouwing en de westelijk aansluitende groenzone is de plangrens iets uitgebogen ten opzichte van het oorspronkelijk bestemmingsplan dat hier een rechte lijn aangaf. In het plangebied is gestreefd naar een grote variatie van woningtypen. In totaal zal het gebied circa 1560 woningen omvatten verdeeld naar de volgende typen.

Vrijstaande eengezinswoningen (2-3 bouwlagen)	32
Twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen (2-3 bouwlagen)	6
Schakelwoningen (1-3 bouwlagen)	66
Meer-dan-twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen (1-3 bouwlagen)	714
Split-level en drive-in eengezinswoningen (2-3 bouwlagen)	130
Patio woningen (1-2 bouwlagen)	56
Stapel woningen (3-5 bouwlagen)	238
Verdichte stapelbouw (2-5 bouwlagen)	90
Etage woningen (3-5 bouwlagen)	<u>227</u>
Totaal aantal woningen	1559

Met de diverse woningtypen is ingespeeld op de situatie qua bebouwing, niveauverschillen, uitzicht enz. De drive-in-woningen zijn veelal zó gesitueerd dat het tuin-niveau gelijk ligt met de woonkamer.

Hoogbouw boven 5-6 lagen is niet voorzien in het plangebied. In het dichter bebouwde middengebied waar ook de voorzieningen gepland zijn, wordt gedacht aan een vari-

ërende hoogte van 1 tot 5 à 6 bouwlagen, terwijl in de meer open structuur in het westen de bouwhoogte mag variëren van 1 tot 3 lagen. Ongeveer 20% van de woningen behoren tot de categorie kleine woningen, gedacht wordt aan circa 6% voor bejaarden en circa 14% voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en onvolledige gezinnen. De circa 310 kleine woningen zijn gepland in het dichtbebouwde middengedeelte bij de voorzieningen en wat de bejaardenwoningen betreft ook dicht bij het groen.

Bij de verdeling van de woningbouw is verder uitgegaan van 60% sociale sektor (woningwet- en premiesektor) en 40% vrije sektor. Op het bovenste plateau van de heuvel in het gebied C wordt aan een meer eksperimentele bouwwijze gedacht zoals meer verdichte woonvormen in afwisselende bouwhoogten met binnenpleinen, terrassen enz. Het betreft hier circa 90 woningen.

De verdere bebouwing op het plateau in de gebieden D en E is voornamelijk gericht op de structuur van de groenzone en de buurtontsluitingsweg O.N. 4 terwijl de ligging van de heuvel zelf ook een rol heeft gespeeld.

In het minder dicht bebouwde westelijke deel hebben de kavelrichting en groenopstanden een rol gespeeld bij de bebouwingswijze.

Bij een gemiddelde netto-dichtheid van circa 43 won./ha. voor het hele plangebied, bedraagt deze voor het dichter bebouwde middengedeelte 53 won./ha. en voor het minder dicht bebouwde westelijke deel 30 won./ha.

4. Recreatie en groengebieden

Gestreefd is naar een samenhangende structuur van de verschillende groengebieden met de geprojecteerde bestemmingen binnen het plangebied, terwijl tevens de groengebieden zijn verbonden met het stadspark en de groenzone geprojecteerd in het stads-gewestelijk structuurplan.

De groenstructuur is tevens zoveel mogelijk gekoppeld aan het ontworpen net van voet- en fietspaden. Ook afschermgroen langs wegen en dergelijke is betrokken bij de groenstructuur. De brede groenzone westelijk aansluitend aan de in te graven Zwart-13 krijgt als bestemming stadspark een functie welke niet beperkt is tot het plangebied. Zo kan gewezen worden op de woonbuurt Eikenderveld dat via een aparte voet- en fietsbrug over de spoorlijn aansluiting krijgt op dit stadspark.

In het gebied met bestemming stadspark kan een restaurant-theehuis-akkommodatie gebouwd worden op de lokatie op de plankaart aangegeven met R.

De samenhangende groenstructuur draagt bij tot een prettig woonklimaat. Vrijwel alle woningen liggen maximaal 60-70 m. verwijderd van de groenzones, terwijl een groot aantal zelfs direkt aan het groen aansluit. Door deze structuur is het mogelijk kortere en langere wandelingen door het groen te maken.

Ten behoeve van de meer kleinschalige speelgelegenheid en recreatie buitenshuis

zijn verspreid in de groengebieden voldoende ruimten te vinden, terwijl ook de direkte woonomgeving in de vorm van woonstraten, woonerven en pleintjes een rol hierin vervullen. Trapvelden en ruigere speelterreinen zijn voorzien in de grotere groenzones tussen de woongebieden.

Ten aanzien van de behoefte aan grotere akkommodaties voor georganiseerde sport wordt opgemerkt dat deze voorziening qua schaal niet past in het geplande stadspark waar juist gedacht wordt aan een meer kleinschalig en intensief gebruik.

In de groenzone westelijk aansluitend aan de bebouwing van het plangebied wordt de mijnsteenopslag zodanig gemodelleerd dat hier ook een sportveldenkompleks opgenomen kan worden. In verband met de waterhuishouding zal in het westelijk plandeel een bufferbassin aangelegd moeten worden. Nagegaan zal worden in hoeverre het mogelijk is dit bufferbassin een rekreatieve en landschappelijke functie te geven. Gedacht wordt o.a. aan een visvijver welke opgenomen zou kunnen worden in de groenzone van gebied N waar nu reeds wilgenbomen aanwezig zijn. Deze waterpartij zou een waardevol element vormen bij de integratie van de woonbebouwing en het groengebied.

5. Het parkeren

Bij het aanleggen van de benodigde parkeerruimten is uitgegaan van de norm van 1,2 auto's per woning inclusief het bezorgers- en het bezoekersverkeer.

In het dicht bebouwde middengebied zal met name bij de hogere bebouwing (3, 4 en 5 lagen) op grotere schaal parkeer-akkommodatie onder de woongebouwen gevonden moeten worden in verband met een akseptabel woonmilieu.

In de overige gebieden zal veel op eigen terrein geparkeerd moeten worden b.v. in de vorm van carports of garages bij de woning. Plaatselijk zijn niveauverschillen benut om verdiepte parkeerterreintjes aan te leggen zodat deze vanuit de woning niet als hinderlijk ervaren worden.

Het aanleggen van parkeergelegenheden aan de openbare weg en op de woonerven kan beperkt plaats vinden voor het bezoekers- en bezorgersverkeer.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte in verband met te realiseren arbeidsplaatsen in het oostelijk plandeel in de gebieden A en B, wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen evenals bij het kantoorcomplex van het C.B.S. op eigen terrein aangelegd moeten worden.

6. De buurtvoorzieningen

In tegenstelling tot het minder dichte westelijke woongebied waar het "hart" gevormd wordt door een parkgebied waarin ook een waterpartij gedacht is, wordt het centrum van het meer stedelijke middengebied gevormd door een ruim plein waaraan de buurtvoorzieningen gekoncentreerd worden. Langs de Huskensweg zijn circa 20

woningen gelegen, samen met de 1560 geplande woningen omvat de plankapaciteit circa 1580 woningen in een grote verscheidenheid van typen.

Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,7 voor het plangebied, kan in totaal een aantal van $\pm$ 4300 inwoners verwacht worden.

Om het leef- en woonmilieu te optimaliseren in een woongebied als Zeswegen, moeten enkele voorzieningen toch wel ingebracht worden ofschoon het draagvlak van 4300 inwoners eigenlijk te gering is. Een omvang van b.v. 6000 inwoners zou een veel beter draagvlak hebben betekend.

De bereikbaarheid vanuit de omliggende woongebieden Eikenderveld en Beersdal wordt wel mogelijk gemaakt o.a. door het aanleggen van voetgangers- en fietsersverbindingen, toch is het vanwege barrières en afstand niet aannemelijk dat deze woongebieden zich richten op de buurt-voorzieningen van Zeswegen met uitzondering wellicht voor bepaalde specifieke voorzieningen zoals stadspark en sporthal.

Enige draagvlakvergroting is wel mogelijk vanwege het personeelsbestand dat werkzaam gaat zijn in het oostelijk plandeel, gedacht wordt dan aan de gewoonte gebruik te maken van voorzieningen in of nabij het werkgebied gelegen.

Bij het ramen van de winkelvloeroppervlakte is uitgegaan van $0,3 \text{ m}^2$ per inwoner zodat het buurtwinkelcentrum circa 1300 m^2 zal omvatten waarin ook opgenomen een bankfiliaal, postagentschap, wasserette en andere voorzieningen welke doorgaans thuishoren in een winkelcentrum.

De winkels met daarboven etagewoningen in de vorm van galerijwoningen zijn gedacht aan de oostzijde van een plein.

Aan de westzijde van bedoeld plein zijn de gemeenschaps- en onderwijsvoorzieningen gedacht, liefst één samenhangend geheel vormend. Bij de onderwijsvoorziening is gedacht aan een school voor basisonderwijs voor circa 90 kleuterschoolleerlingen en circa 300 lagere-school-leerlingen.

Bij de gemeenschapsvoorzieningen wordt gedacht aan een gemeenschapshuis met alle daarbij behorende voorzieningen o.a. jeugdakkommodatie, bejaardensociëteit, ruimten voor ontmoetingen, vergaderingen, hobby-beoefening, spreekuren, geestelijke verzorging enz. Voor deze bestemming is circa 1300 m^2 gepland.

Aan de noord- en zuidzijde van het bedoelde plein zouden onder de woonblokken nog kantoor-, atelier- praktijkruimten en dergelijke gebouwd kunnen worden, waardoor de levendigheid van dit centrale plein nog verhoogd wordt.

Ook zal het op diverse andere plekken mogelijk gemaakt worden woningen met dergelijke werkruimte te bouwen, terwijl tevens gedacht zal worden aan het bouwen van enkele woningen ten behoeve van minder validen.

7. Bedrijfsdoeleinden

Voor de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn in het plan 3 gebieden opgenomen. Behalve het bestaande kompleks aan de Beersdalweg groot ongeveer 3 ha. en aan de Huskensweg groot ongeveer 0,9 ha., met inbegrip van een hoogspanningsstation, is nog circa 5 ha. gepland in de zuidwest hoek van het plangebied tussen de Breukerweg en de spoorlijn. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van ambacht en handel, met uitzondering van de detailhandel. Gelet op de situering van deze bestemming binnen het plangebied verdient het aanbeveling groenstroken aan te leggen ter bescherming van de aangrenzende woongebieden. Tevens wordt langs dit terrein voor bedrijfsdoeleinden, langs de Breukerweg een strook van 20 m. bestemd voor bedrijfswoningen, kantoren en showrooms om op deze wijze een beter aanvaardbare overgang te krijgen naar het aangrenzende geplande woongebied. Verder dient ook toegezien te worden dat alleen bedrijven gevestigd worden welke geen hinder veroorzaken voor het woonmilieu. In verband met een eventuele verplaatsing van de autobus-remise van de V.S.L. welke thans gevestigd is in de buurt Grasbroek, is op het terrein voor bedrijfsdoeleinden tussen Breukerweg en spoorlijn de mogelijkheid deze ruimte te bouwen. Tevens zal dan gezorgd moeten worden voor een verbindingsweg met het busstation, welke wellicht naast de spoorlijn aangelegd kan worden.

Situering van deze remise in het oostelijk plandeel verdient minder aanbeveling vanwege de bestemmingen van dit plandeel, terwijl ook een grootschalige remise in dit gebied de barrière-werking met het woongebied Eikenderveld zou versterken. Wel zou hier de verbinding met het busstation gemakkelijker te realiseren zijn.

8. Openbare voorzieningen

Langs de Huskensweg bevindt zich een hoogspanningsstation, dat opgenomen is onder de bestemming bedrijfsdoeleinden terwijl oostelijk van de Breukertunnel aan de zuidzijde van het plangebied een watertoren ligt, welke is opgenomen onder de bestemming openbare voorzieningen klasse O.D.O.

Verder valt westelijk aansluitend aan de Breukertunnel een deel van de spoorlijnen binnen het plangebied. Dit terrein valt onder de bestemming openbare voorzieningen klasse O.D.X. Bebouwingsrichtlijnen voor deze bestemmingen zijn eveneens opgenomen in de Voorschriften bij het plan behorend.

In het oostelijk plangedeelte bij de aansluiting van de bestaande Huskensweg en Kloosterweg, is oostelijk van het bestaande kantoorkompleks, een gasregelstation gelegen binnen de bestemming openbaar groen. Via vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders kan dit station gehandhaafd worden.

9. Uit te werken gebieden

Voor de uit te werken gebieden zijn voorstellen in de vorm van omschrijving en tekeningen opgenomen in de bijlage "Voorstellen voor de uitwerkingsgebieden behorende bij Toelichting bestemmingsplan Zeswegen-(O.N.-I)".

Bijlage.

"Voorstellen voor de uitwerkingsgebieden behorende bij Toelichting bestemmingsplan Zeswegen-(O.N.I)".

Tekening 1. Situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving.

Globaal gezien vormt het plangebied een wigvorm met de punt reikend tot het stadscentrum en in westelijke richting uitlopend tot aan het stadsgewestelijk groen als scheiding ten opzichte van het Hoensbroekse industriegebied.

Tekening 2. Struktuurplan dat als basis voor het bestemmingsplan heeft gediend.

Het struktuurplan geeft de bestemmingen aan en de wegenstruktuur zoals die thans gestalte krijgen in het bestemmingsplan. Het plangebied is globaal te verdelen in 3 gebieden van elkaar gescheiden door brede groenzones.

Tekening 3 en 4. Mijnsteenberging.

De tekeningen geven aan waar in het plangebied het afgegraven mijnsteen wordt benut om te komen tot een betere modelering van het terrein. Op tekening 4 is te zien dat op de plaats van de steenberg een heuvel behouden blijft waarop ook woningbouw zal plaatsvinden.

Tekening 5 en 11. Uitwerkingsschets.

Beide tekeningen geven een voorstel voor de uitwerking van de bestemmingen en situering van woningen.

Tekening 6 t/m 10. Overzichten van de profielen behorende bij de uitwerkingsschetsen.
(zie ook tek. 5 en 11).

Tekening 12. Gebied C (zie ook tek. 7, profiel 5).

Het gebied vormt het hoogste plateau na gedeeltelijke afgraving van de steenberg. Hier wordt gedacht aan woningbouw met experimenteel karakter. Gedacht wordt aan 90 woningen in 2-5 bouwlagen met parkeren in het souterrain. De oostzijde van de heuvel wordt beplant en zal tevens gaan functioneren als geluidwering naar de Rood-18.

Tekening 13. Uitwerking gebied D (zie ook tek. 6, profiel 3).

Driehoekig plateau met sterke taluds aan noordwest- en noordoostzijde; aan zuidzijde groenstrook.

Gesloten middenring met daarin beschut speelgebied (bouwblok nr. 7). Verder randbebouwing, zodanig dat afwisselend straatjes en pleintjes gevormd worden. Deze randbebouwing kan gedeeltelijk op de hoogteverschillen inspelen in de woningtypen, al naar gelang de aard van de helling, door split-level of doordat het souterrain achter op tuinniveau ligt (bijvoorbeeld geschikt voor woonkeuken) of doordat de hoofdruimte op de verdieping aansluit op tuinniveau (bouwblok nr. 3 en 6). Markante bebouwing op noordhoek hogergelegen plateau; hier stapelbouw met schuine daken; parkeren in souterrain (bouwblok nr. 2).

In zuidwest-hoek hogere bebouwing; aan de kant van het centrumgebied tevens begeleiding van de entree van dit uitwerkingsgebied (bouwblok nr. 1).

Tekening 14. Uitwerking gebied E (zie ook tekening 7, profielen 6 en 8).

Het terrein is aflopend naar het westen (richting centrumgebied) en naar het zuiden (richting parkgebied); deze helling ontstaat doordat hier een gedeelte van de mijnsteenbergrand blijft liggen in afgevlakte vorm.

Gedeeltelijk bebouwing evenwijdig aan de richting van de hoogtelijnen (bouwblok nr. 5). Hoogteverschillen worden gedeeltelijk verwerkt in type woning, bijvoorbeeld drive-in, split-level.

Ligging gedeeltelijk dwars op de richting van de hoogtelijnen (bouwblok nr. 4 in hoofdzaak) waardoor ruimtevorming ontstaat gericht op het park aan de overzijde van de ontsluitingsweg. Hoogteverschillen te benutten door parkeerterreintjes verdiept te leggen t.o.v. de woningen.

Boven helling op de kruin hogere bebouwing als afsluiting; 3 lagen met kappen; nokrichting bij voorkeur evenwijdig aan de woningscheidende wanden (bouwblok nr. 3).

Hogere bebouwing bij ontsluitingsweg op grens met groen (bouwblok nr. 1) Bijzondere bebouwing tegenover het centrumgebied (beneden- en bovenwoningen) (bouwblok nr. 2).

Tekening 15. Uitwerking gebied F (zie ook tekening 7, profiel 7; tekening 8, profiel 9 en tekening 9, profiel 12).

Ligging op het mijnsteenplateau ten zuiden van het centrumgebied. Gekoncentreerde bebouwing aan de zijde van het centrumgebied; voetgangers-entreeniveau boven parkeergarage; aan de zijde van het centrumplein kantoorruimten op de begane grond; menging van grotere en kleinere woningen (bouwblok nr. 1 en 2).

Aan de noordoostkant stapelbouw: kleine woningen beneden, grote woningen boven; hierbij aansluitend een gebouw van 4 à 5 lagen met kleine woningen (bejaardenwoningen) (bouwblok nr. 3 en 4).

De verdere bebouwing varieert tussen 2 en 3 lagen en bestaat voor het grootste gedeelte uit een hofachtige bebouwingsvorm; het hofkarakter wordt versterkt door de aaneenschakeling van car-ports en bergingen; de privacy van de woningen wordt hierdoor versterkt.

Tekening 16. Uitwerking gebieden G en H (zie ook tekening 6, profiel 4).

Deze gebieden betreffen de buurtvoorzieningen.

De bedoeling is, deze voorzieningen te concentreren rond een plein met stedelijke vormgeving.

Aan de oostkant winkels met woningen daarboven (bouwblok nr. 1).

Aan de westkant sociaal-kulturele voorzieningen en basis- en kleuteronderwijs, liefst geïntegreerd (bouwblok nr. 2).

Aan de noord- en zuidzijde komt onder de woningblokken gelegenheid om kantoorruimten e.d. te vestigen.

Tekening 17. Uitwerking gebied J (zie ook tekening 6, profielen 1 en 2).

Ligging op mijnsteenplateau; aan noordkant taludvorming ter afscherming van industriegebied; ten westen groenzone afhellend naar oorspronkelijk maaiveld, ten zuiden centrumgebied.

In het midden bejaardenwoningen in gesloten hof (bouwblok nr. 5).

In het zuidwesten markante hoekbebouwing, goed zichtbaar vanaf de verbindingsweg tussen de beide woongebieden (bouwblok nr. 2).

In het zuidoosten hogere bebouwing als afgrenzing van het plein met centrale voorzieningen; op de begane-grond kantoorruimte mogelijk aan de zijde van het centrumgebied; verder kleine woningen (gedeeltelijk bejaardenwoningen aan de pleinzijde) (bouwblok nr. 1).

Eengezinswoningen; een afwisselend bebouwingsbeeld wordt verkregen door

een plaatselijke overbouwing van de weg, een afsluitende bebouwing aan de "kopse" kant van een woonblok, verspringingen in de blokken enz. (bouwblok nr. 4).

Tekening 18. Uitwerking gebied K (zie ook tekening 8, profiel 11 en tekening 9, profielen 12, 13 en 14).

Ligging aan de voet van het groene talud naar het mijnsteenplateau. Schuine daken voor hele kluster zijn gewenst i.v.m. uitzicht vanaf helling.

Tegen de helling bij de verbindingsweg zijn woningen gepland met hoofdwoonruimte op verdieping; niveau van de tuin aan de achterzijde; mogelijkheid voor werkruimte (atelier, huispraktijk enz.) op begane-grond (bouwblok nr. 1).

Verder omvat dit gebied kluster van rond de 27 patio-woningen.

Schuine daken kunnen tevens de privacy van de binnentuin bevorderen. Meer afwisseling is gewenst binnen deze patio's, gedeeltelijk worden twee lagen toegestaan (bouwblok nr. 4).

Bij het kompleks schakelwoningen zijn het bestaand pleintje en bomc-laan opgenomen (bouwblok nr. 2).

Bij de eengezinswoningen zijn de parkeerterreintjes aan "achterzijde" gepland, en de toegang gedeeltelijk via voetgangerslaantje (bestaande populieren) (bouwblok nr. 3).

Tekening 19. Uitwerking gebied L (zie ook tekening 10, profielen 15 en 16).

Ligging tussen Breukerweg en centrale groene hart met waterpartij.

Voor deze hele kluster is gedacht aan een wisselend spel van verspringen-de platte daken door verschillende verdiepingshoogten, balkons, dak-terrassen enz.

Bij het water zijn rijenwoningen gepland met ontsluiting voor de auto aan de achterzijde (bouwblok nr. 1).

De geplande patio-woningen mogen gedeeltelijk in twee lagen uitgevoerd worden (bouwblok nr. 5).

Verder zijn gepland vrijstaande woningen en een groep schakelwoningen gekombineerd met groepjes van twee-aaneen, zodat kleine pleintjes en voetpaden ontstaan (bouwblok nr. 3 en 4).

Aan de kant van de Breukerweg zijn driezijdig gesloten hoven gepland, waarbij tuinen aan de zijde van de Breukerweg zijn gelegd vanwege de be-zonning (bouwblok nr. 6).

Ten behoeve van geluidswering is gedacht aan een groenstrook.

Tekening 20. Uitwerking gebied M (zie ook tekening 10, profiel 18).

Gebied, gelegen tussen het groen van de taluds van de mijnsteen-aanvulling en een centrale "groenkamer".

De bebouwing vormt schakels tussen de bovengenoemde groenelementen, in de volgorde: straatje-pleintje-voetgangersdoorgang. Tussen de pleintjes zijn dwarsverbindingen voor voetgangers; ook de patio-woningen zijn aan deze pleintjes gelegen, ze mogen daarom ook in twee lagen gebouwd zijn.

Schuine daken zijn gewenst.

Tekening 21. Uitwerking gebied N (zie ook tekening 10, profiel 17).

Het woongebied is gelegen tussen veel groen en water.

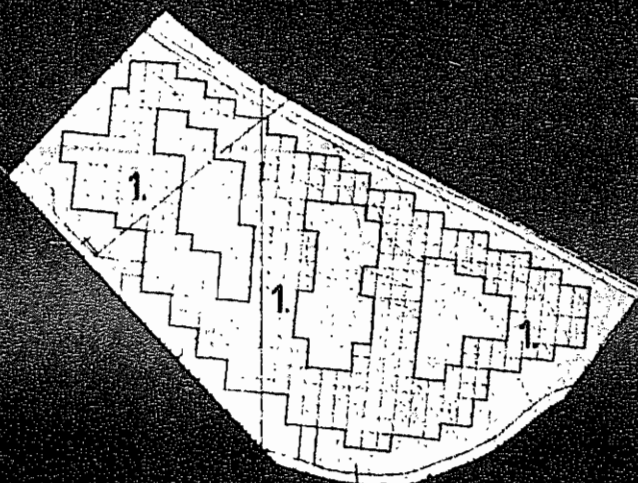
In dit gebied is gestreefd naar wat dichtere bebouwing teneinde meer mensen van de gunstige ligging te laten profiteren. Daarom is hier gedacht aan twee-op-een-woningen (bouwblok nr. 1) en woningen met smalle kavelbreedten (bouwblok nr.2). Verder is een aantal vrijstaande woningen en schakelwoningen gepland (bouwblok nr. 3 en 4).

Tekening 22. Schets van het park tussen de Zwart-13 en de geplande woonbebouwing met een heuvelachtige vormgeving. (zie ook tek. 5).

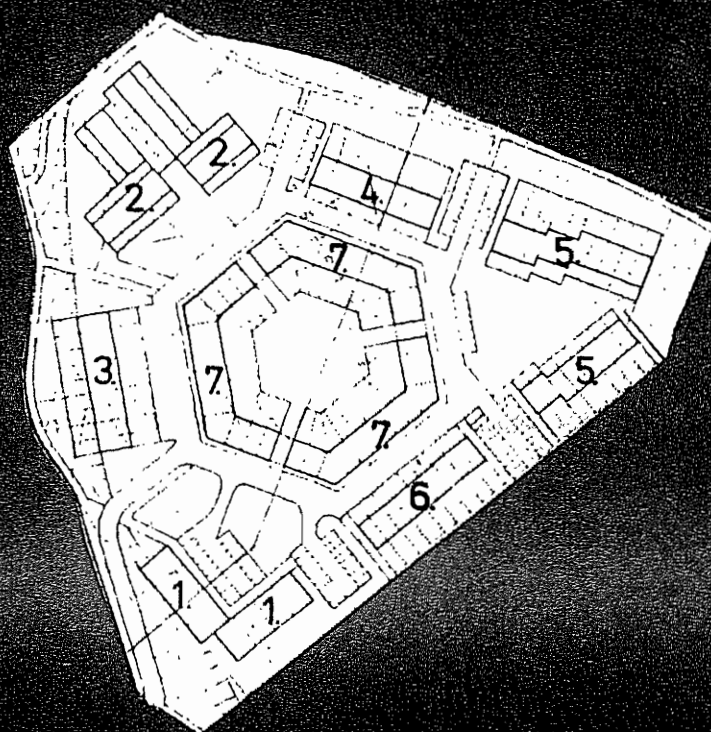
Tekening 23 en 24. Bovenaaanzichten van minder dicht bebouwde gebieden waar bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. (zie ook tek. 5)

Tekening 25. Bovenaaanzicht van het meer stedelijke en dichter bebouwde gebied inclusief het centrale plein met de buurtvoorzieningen. (zie ook tek. 5).

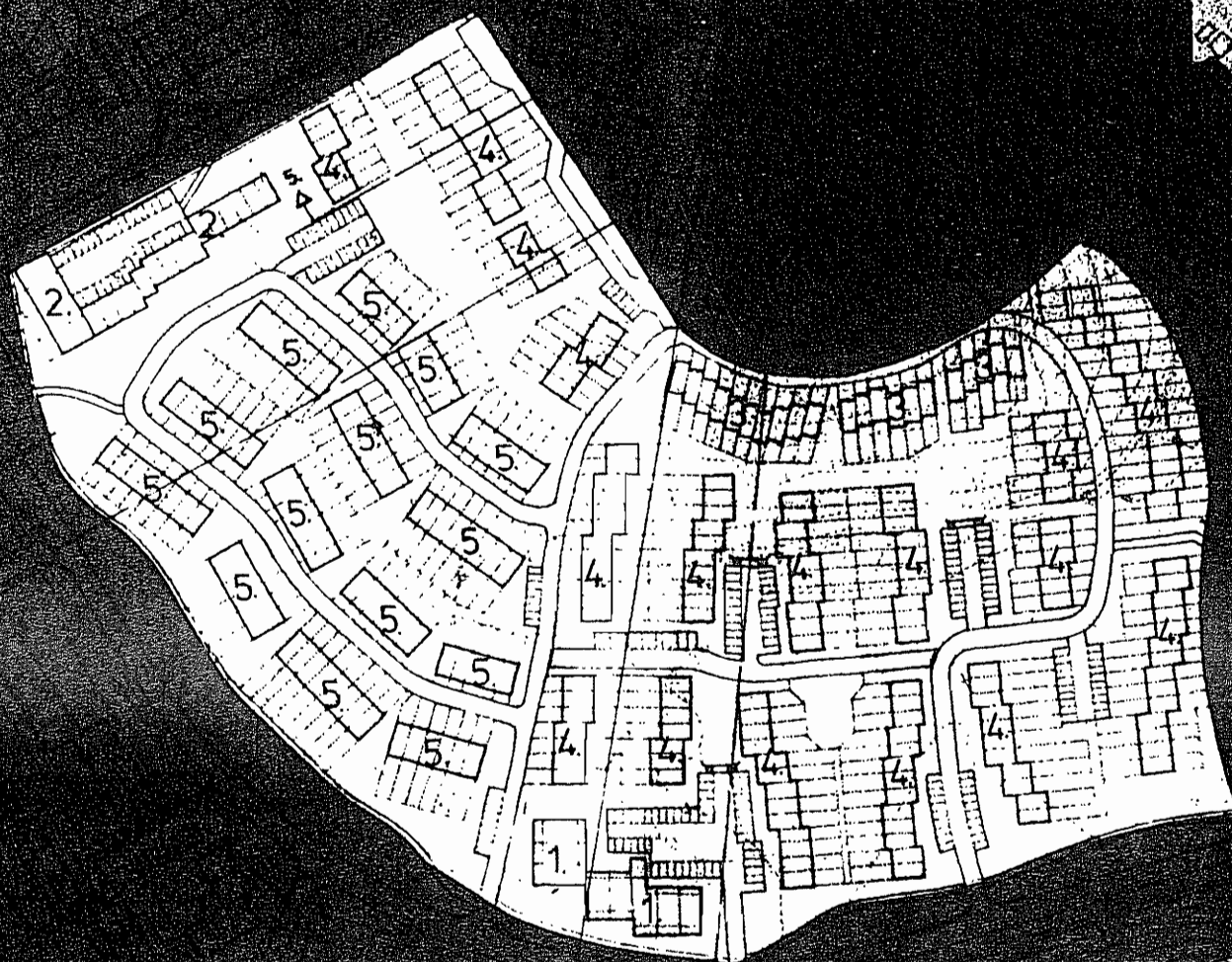
Heerlen, september 1978.



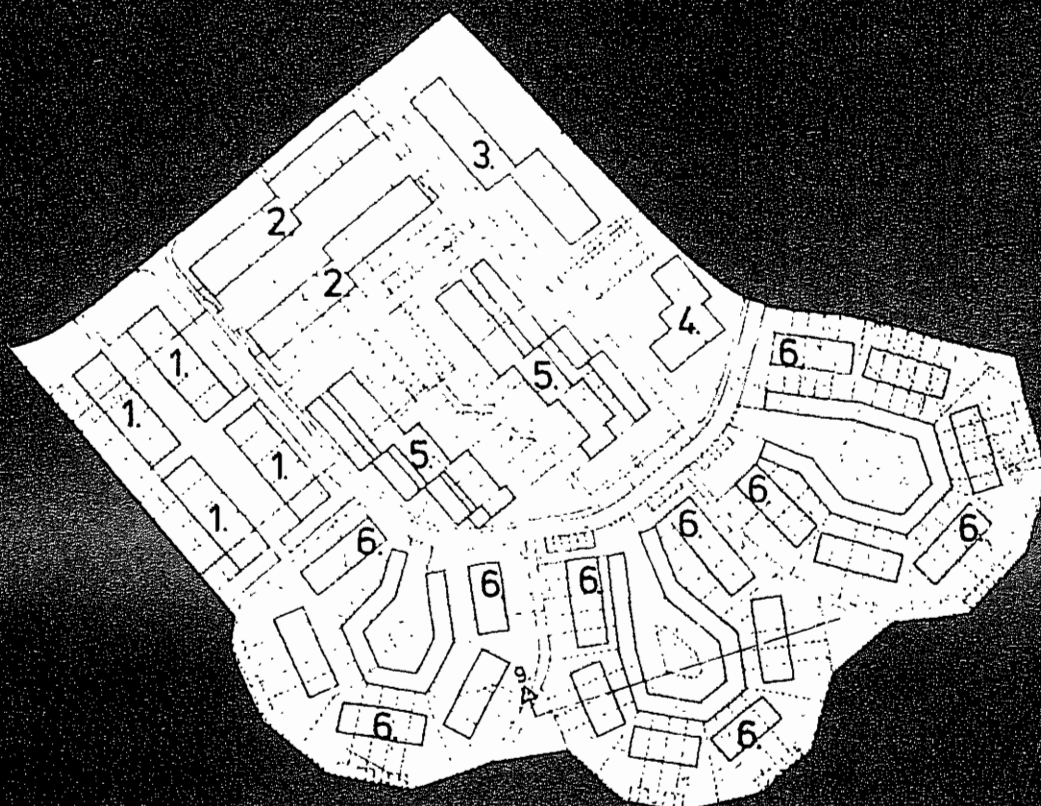
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm-
1.	90	2 - 5	Verdichte stapelbouw + parkeergarage.	60 Normaal 30 klein.	Vrij.



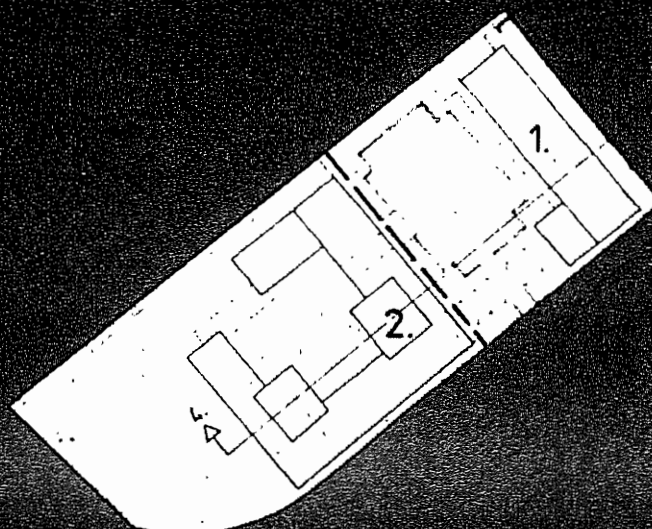
ouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	36	4 - 5	Portiek- en galerijwo- ningen.	20 Klein 16 Bejaar- denwon.	Vrij.
2.	53	2 - 4	Stapelwon. + parkeergarage.	Klein.	Schuin.
3.	9	3	Southeastrain op tuinniveau.	Normaal.	Vrij.
4.	8	3	Rijenwoningen.	Normaal.	Vrij.
5.	18	2	Rijenwoningen.	Normaal.	Vrij.
6.	9	2 - 3	Split-level.	Normaal.	Vrij.
7.	39	2 - 3	Gesloten hofvorm.	Normaal.	Vrij.



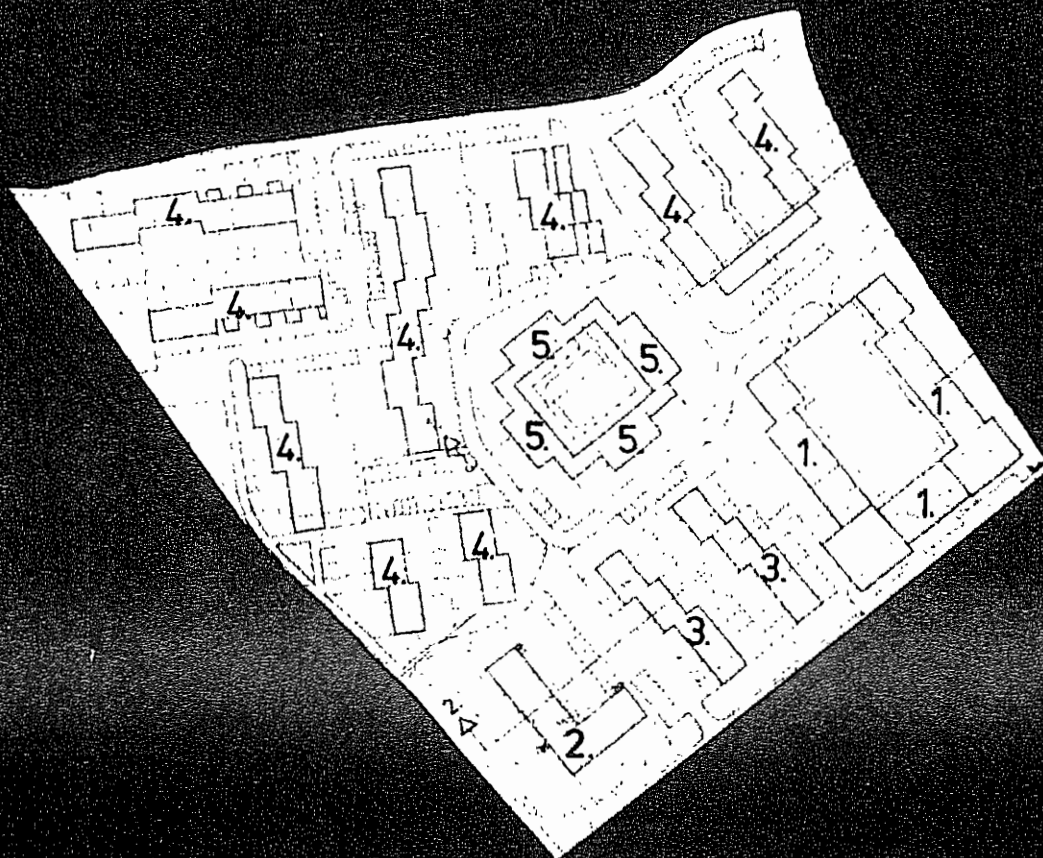
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	34	3 - 5	Portiek- / galerijwon.	Normaal.	Vrij.
2.	33	3	Twee-op-een-woningen.	Normaal.	Vrij.
3.	21	3	Drive-in-woningen.	Normaal.	Schuin.
4.	162	2	Rijenwoningen.	Normaal.	Schuin.
5.	91	2 - 3	Split-level / drive-in.	Normaal.	Schuin.
6.	18	4 - 5	Fragewoningen.	Klein.	Vrij.
7.	--	2 - 3	Horeca-bedrijf.	--	Vrij.



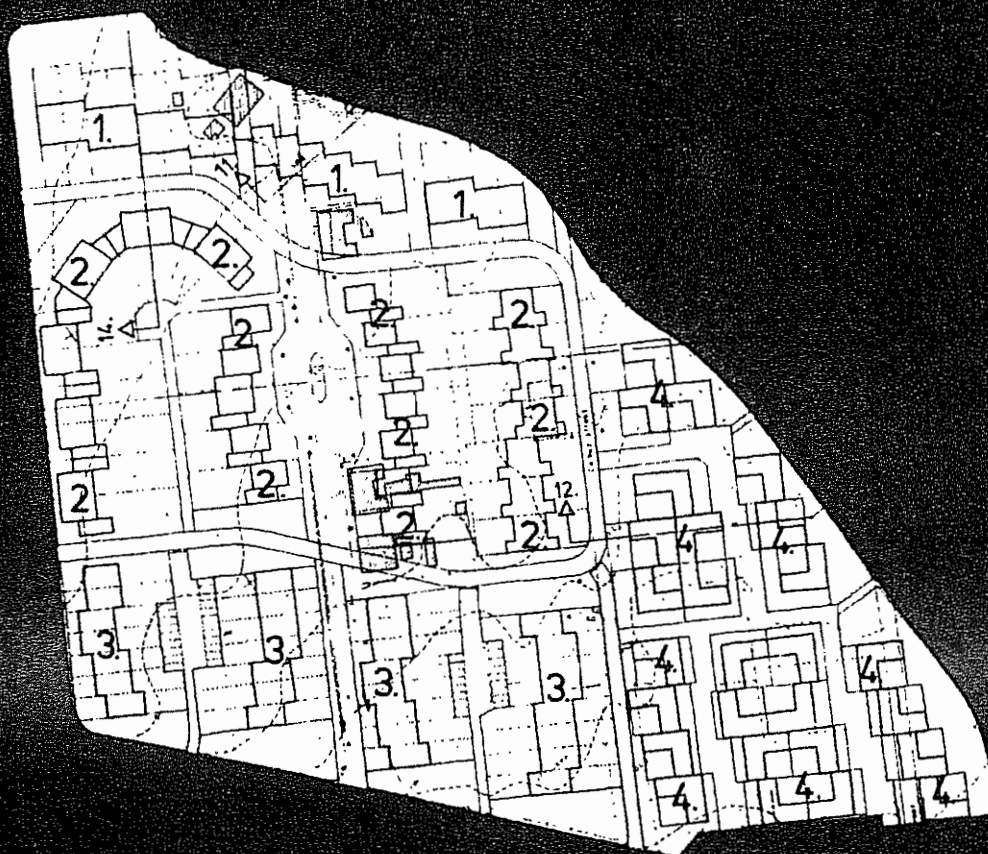
Woningblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	60	3 - 5	Stapelwoningen en parkeergarage.	20 Normaal 40 klein.	Vrij.
2.	50	3 - 5	Stapelwoningen, parkeergarage en kantoorruimte.	20 Normaal 30 klein.	Vrij.
3.	18	3	Stapelwoningen.	9 Normaal 9 klein.	Vrij.
4.	22	4 - 5	Portiek-, etage- en bejaardenwoningen.	Klein.	Vrij.
5.	25	2 - 3	Rijenwoningen.	Normaal.	Schuin.
6.	82	2 - 3	Half gesloten hofvorm.	Normaal.	Schuin.



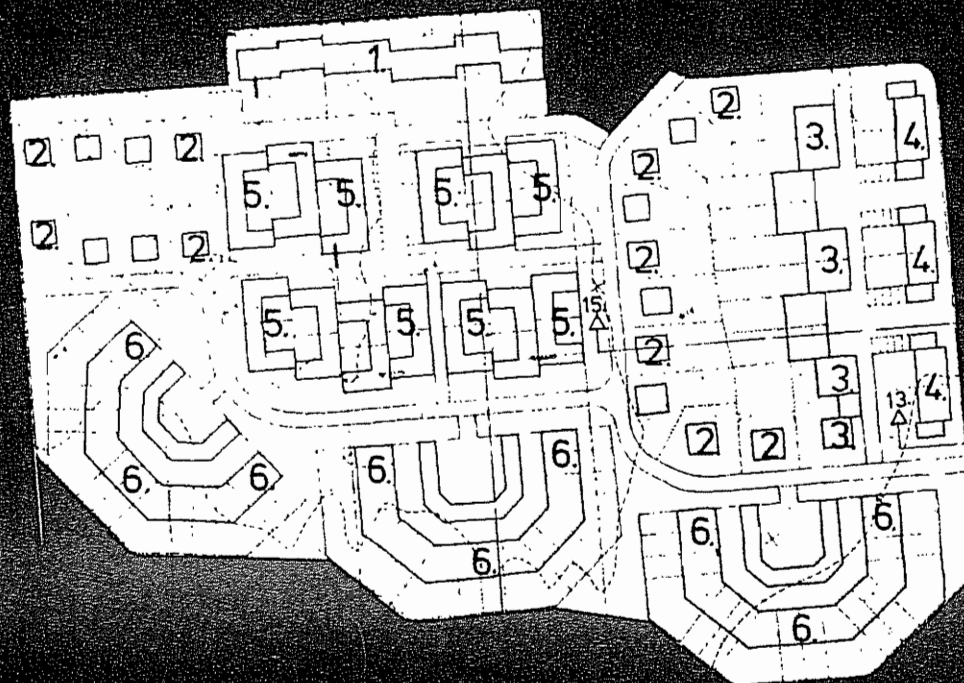
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	24	3 - 4	Etage- / galerijwoningen; begane grond: winkels.	Normaal.	Vrij.
2.	Basisscholen + welzijnsverzorging algemeen. 1 - 4 bouwlagen.				



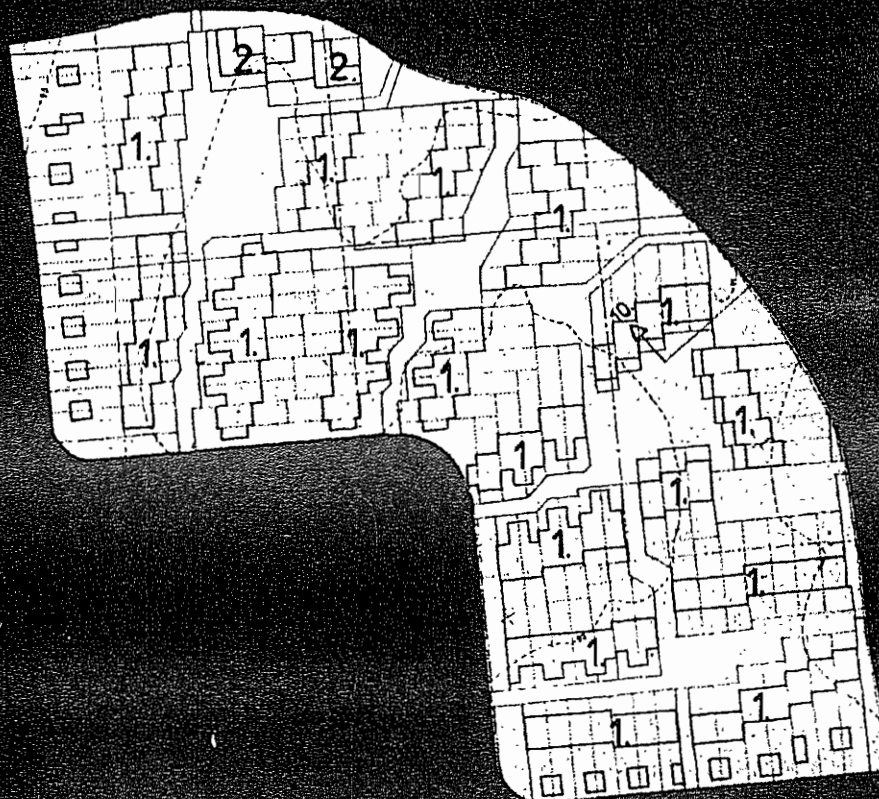
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	66	3 - 5	Galerij- / portiekwoningen begane-grond: ged. kantoren + parkeergarage.	42 klein 24 bejaardenwon.	Vrij.
2.	27	4 - 5	Galerij- / portiekwoningen	Normaal.	Vrij.
3.	22	3	Rijenhoningen.	Normaal.	Vrij.
4.	95	2 - 3	Rijenhoningen.	Normaal.	Vrij.
5.	21	1 - 2	Gesloten hofvorm: bejaardenwoningen.	Klein.	Schuin.



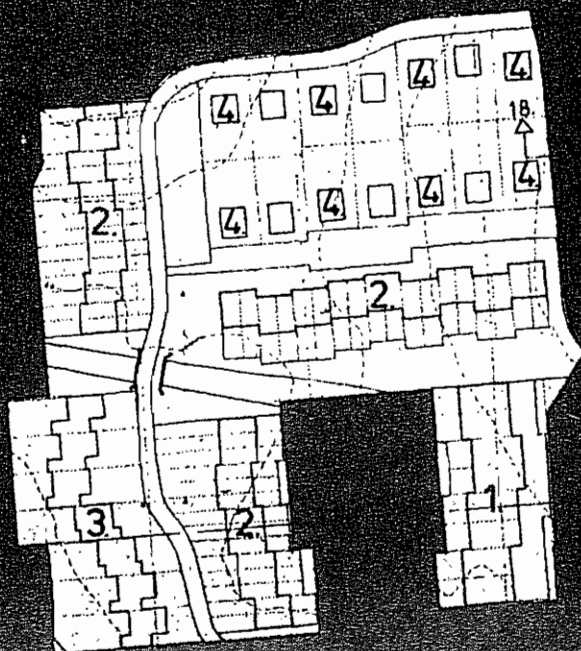
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	18	3	Schakelwoningen.	Normaal.	Schuin.
2.	31	1 - 2	Schakelwoningen.	Normaal.	Schuin.
3.	30	2	Rijenwoningen.	Normaal.	Schuin.
4.	27	1 - 2	Patio-woningen.	Normaal.	Schuin.



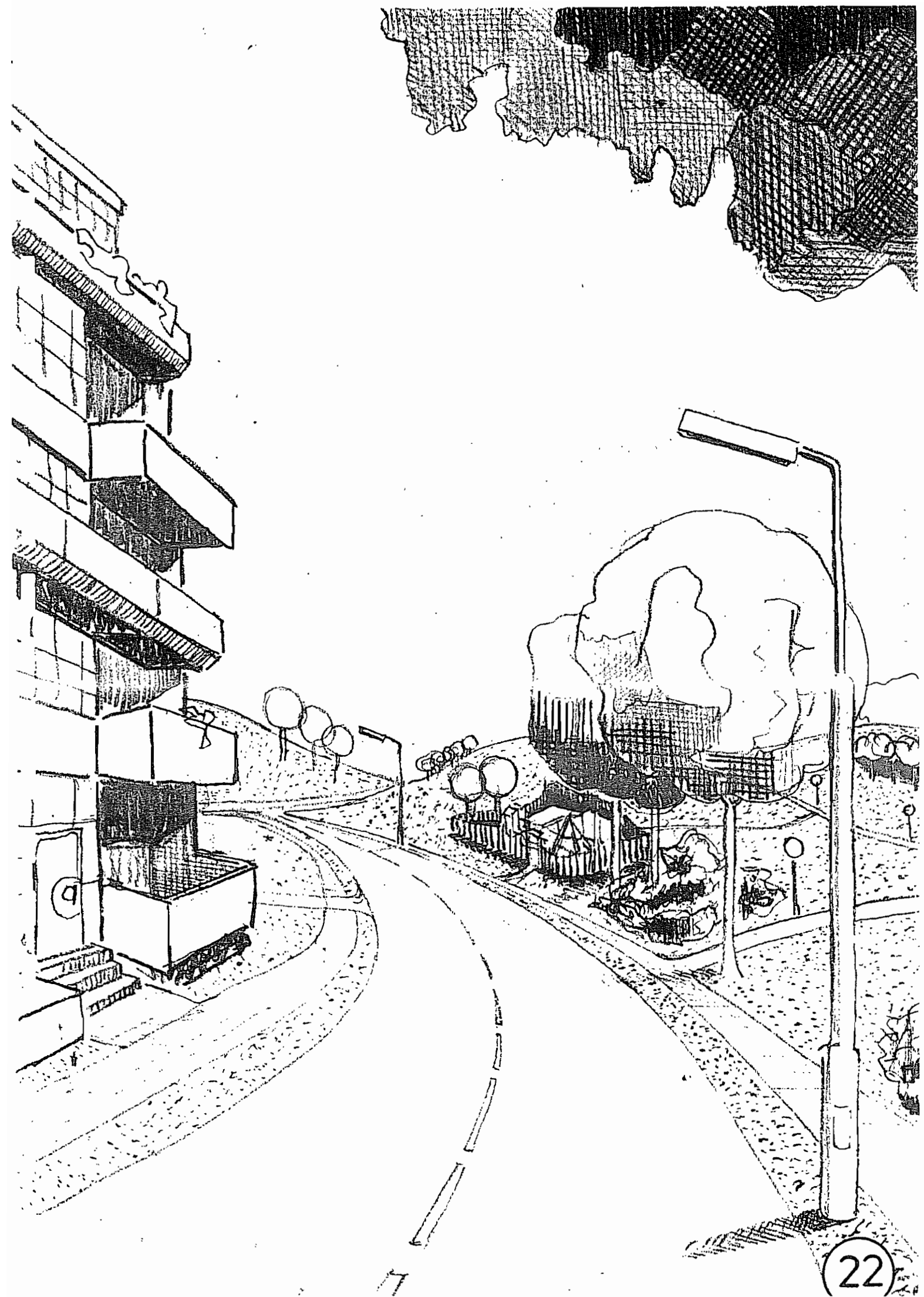
Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	14	2	Rijenwoningen.	Normaal.	Plat.
2.	18	2 - 3	Vrijstaande woningen.	Normaal.	Plat.
3.	10	2 - 3	Schakelwoningen.	Normaal.	Plat.
4.	6	2	Twee-aaneen-woningen.	Normaal.	Plat.
5.	26	1 - 2	Patio-woningen.	Normaal.	Plat.
6.	46	2 - 3	3 Zijdig gesloten hofvorm.	Normaal.	Plat.

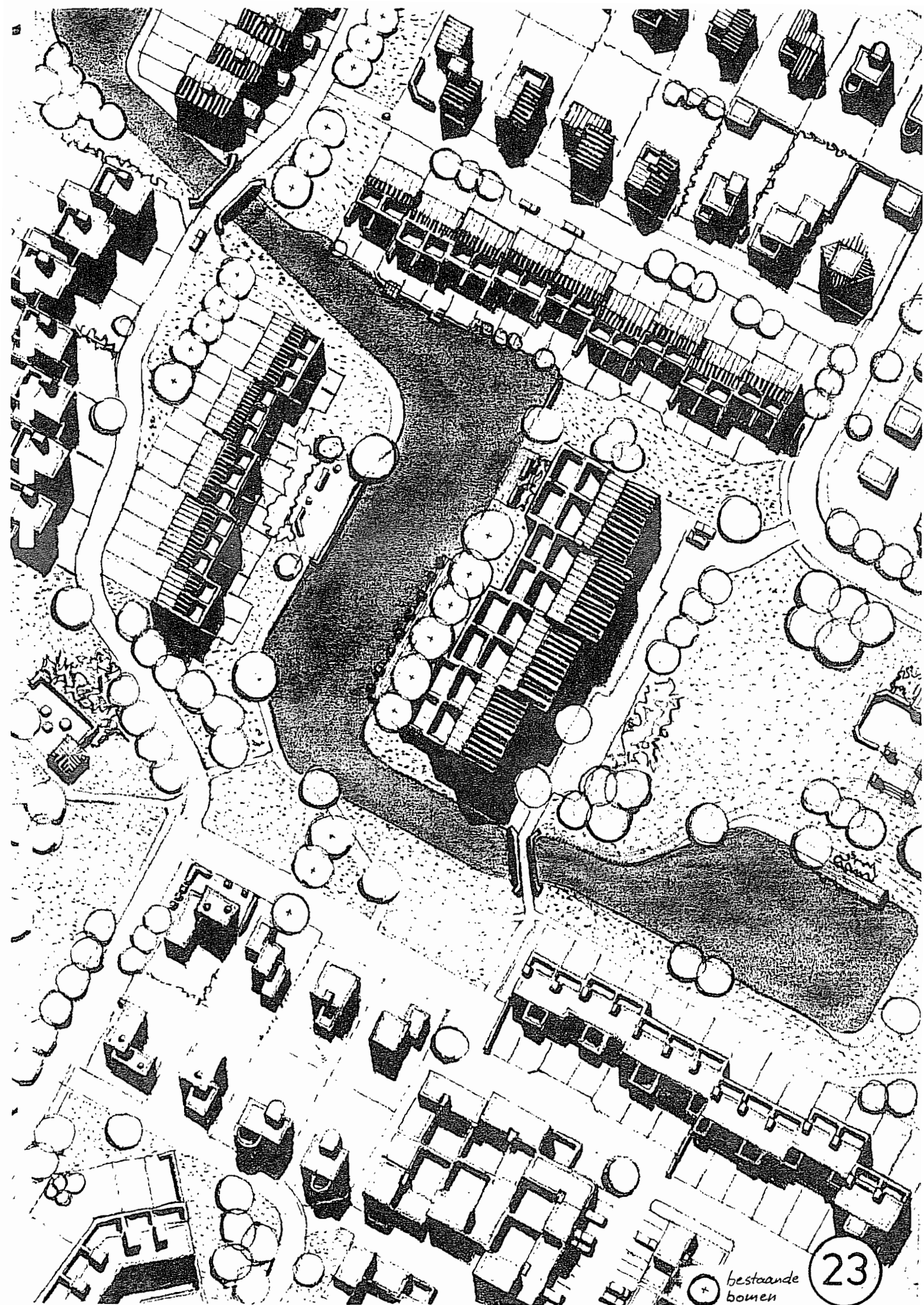


Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	105	2 - 3	Schakel- / rijenwoningen, half open hofvorm.	Normaal.	Schuin.
2.	3	1 - 2	Patio-woningen.	Normaal.	Schuin.

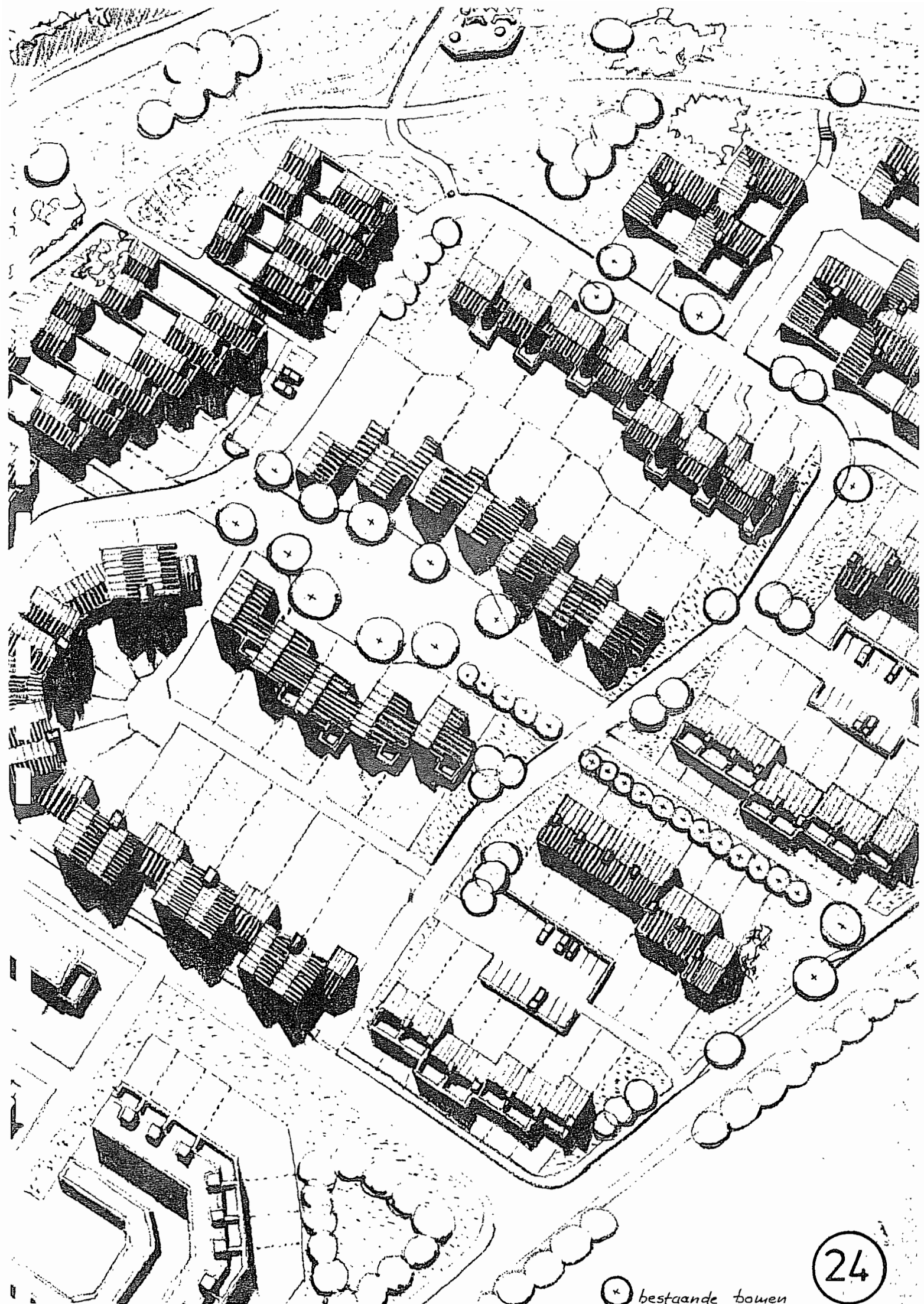


Bouwblok no.	Aantal won.	Aantal bouwl.	Type bebouwing	Woning-grootte	Dakvorm
1.	24	3	Stapelwoningen.	Normaal.	Vrij.
2.	47	2 - 3	Rijenwoningen.	Normaal.	Vrij.
3.	7	1 - 3	Schakelwoningen.	Normaal.	Vrij.
4.	14	2 - 3	Vrijstaande woningen.	Normaal.	Vrij.

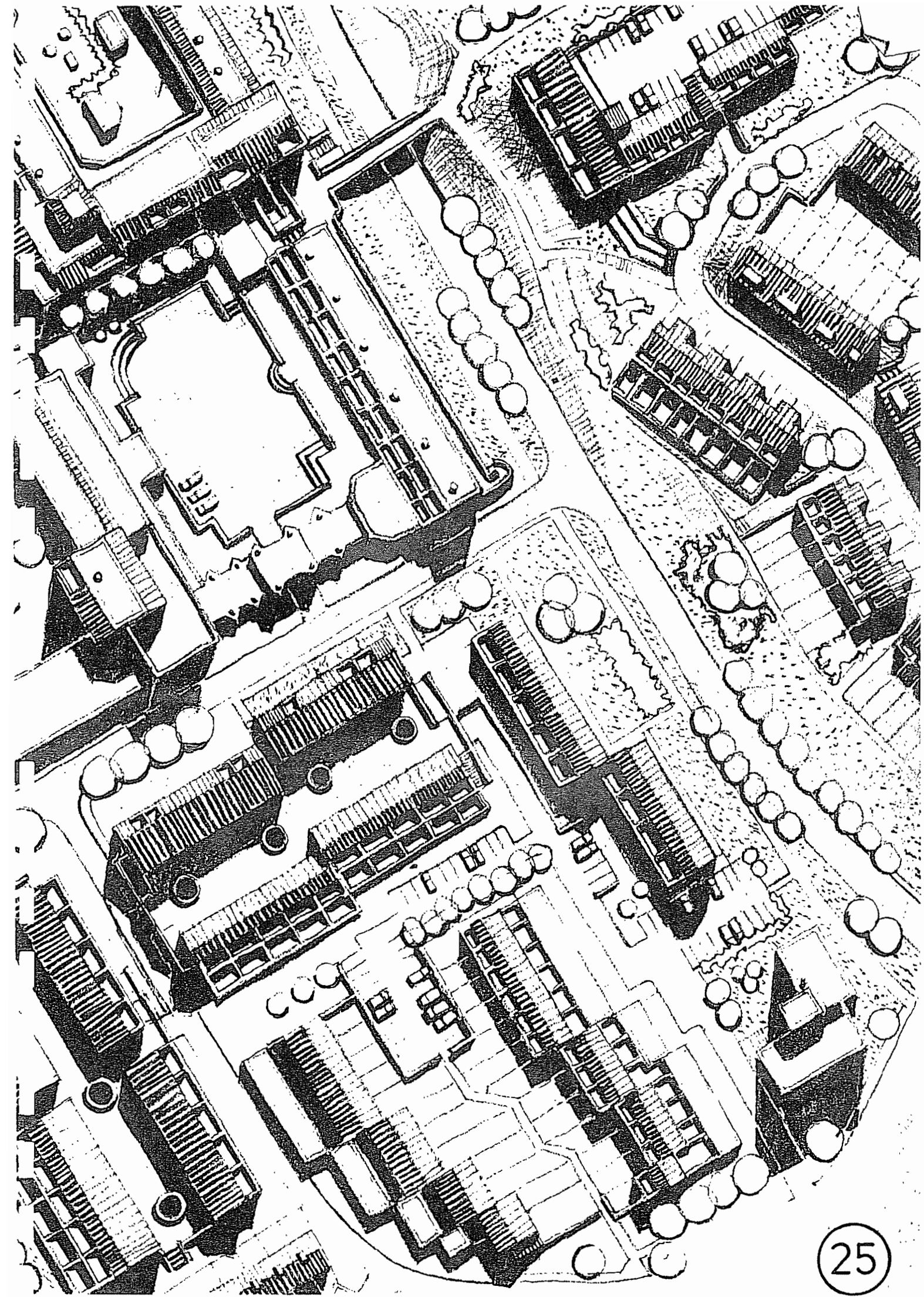


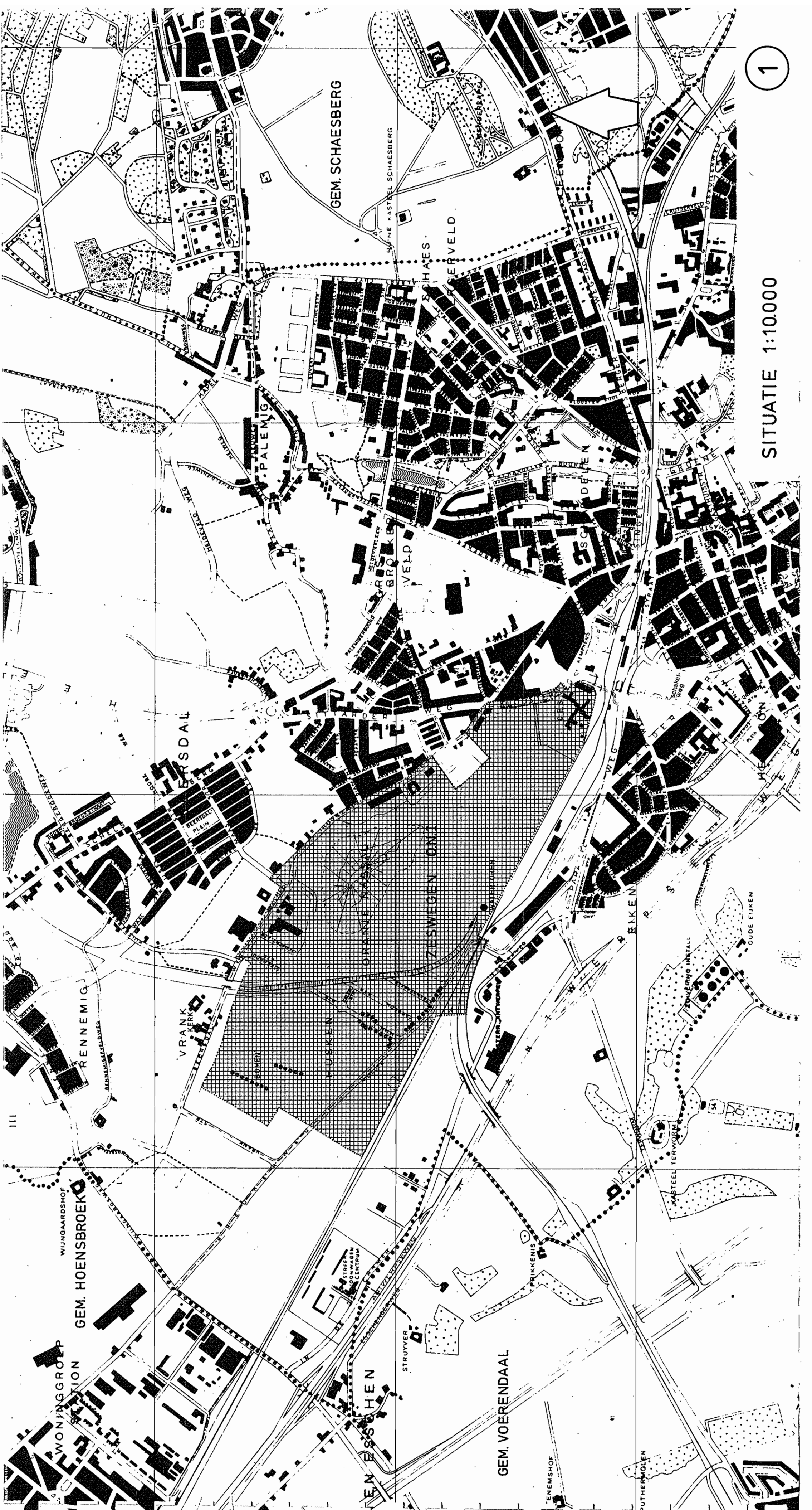


bestaande
bomen



⊗ bestaande bomen





GEM. SCHAESBERG

W. NE KASTEEL SCHAESBERG

SCHAESBERG

P. PALENG

BRONCKHOFF

VELD

ERSDAAL

VRANK

KERK

PLEIN

RENNEMIG

GEM. HOENSBROEK

WIJNGAARDHOF

WONINGGROEP

STATION

EN ESSEN

STRUUVER

GEM. VOERENDAAL

TENEMSHOF

PUTHERMOLEN

KASTEEL TERWORM

ZWELING INSTALL

OUDE EIJKEN

WEG

WEG

WEG

WEG

WEG

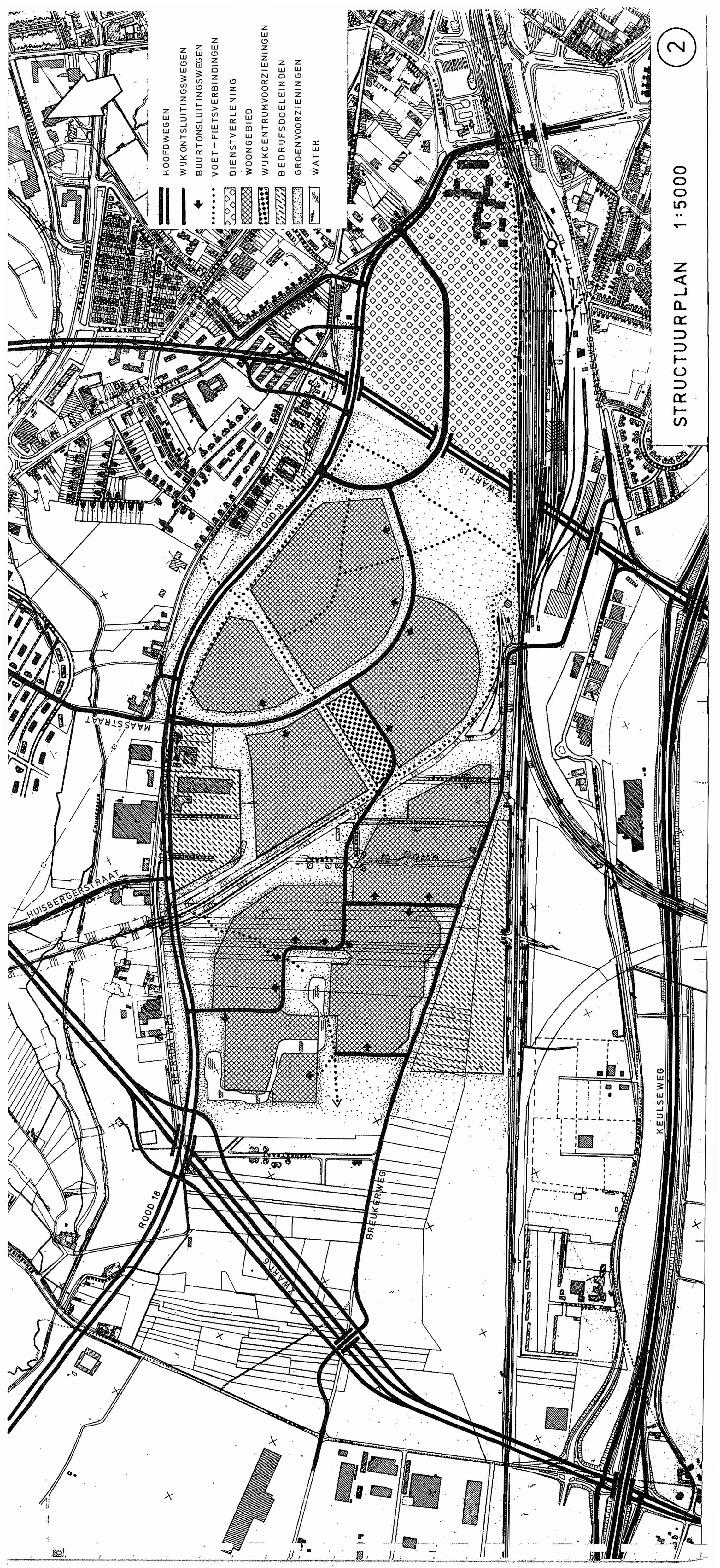
WEG

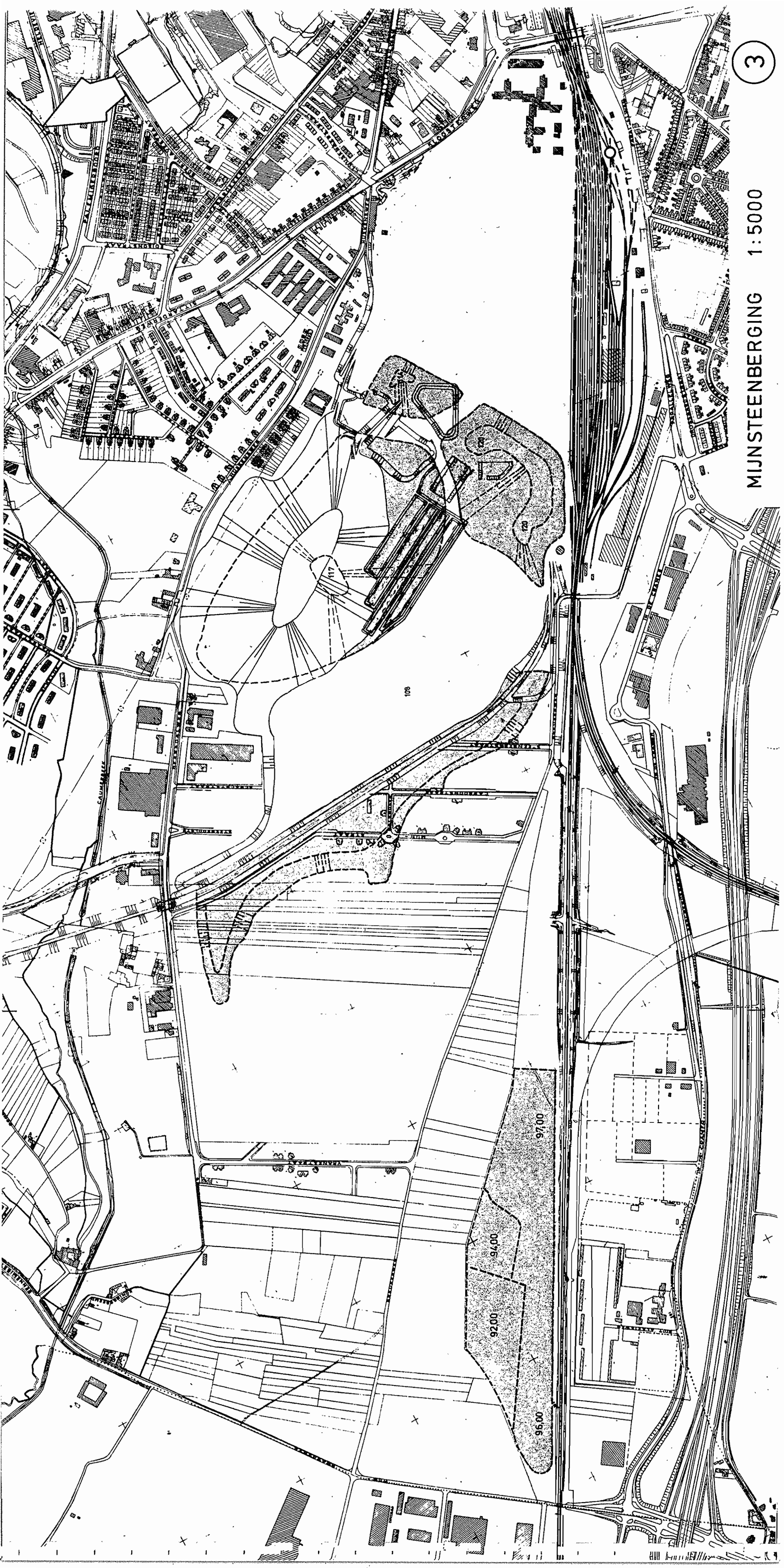
WEG

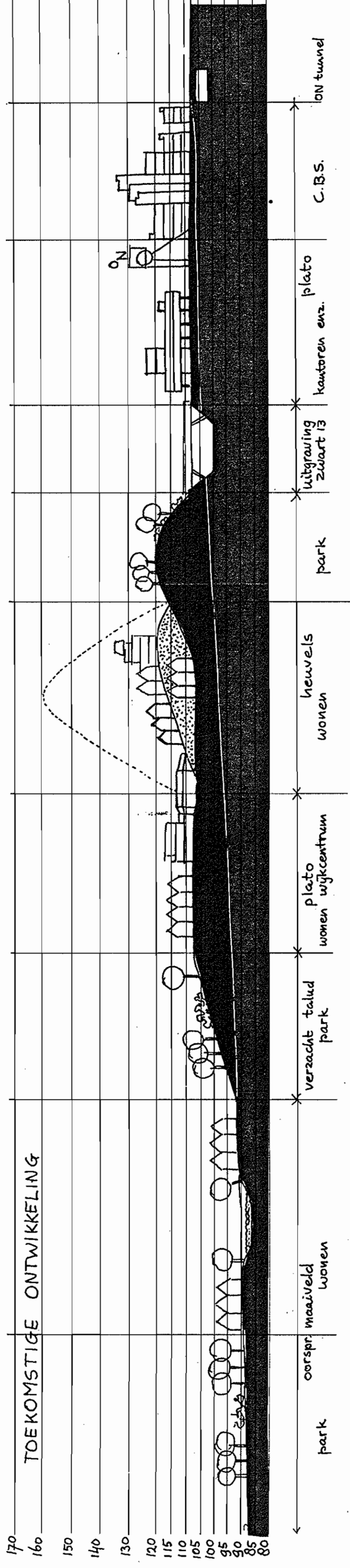
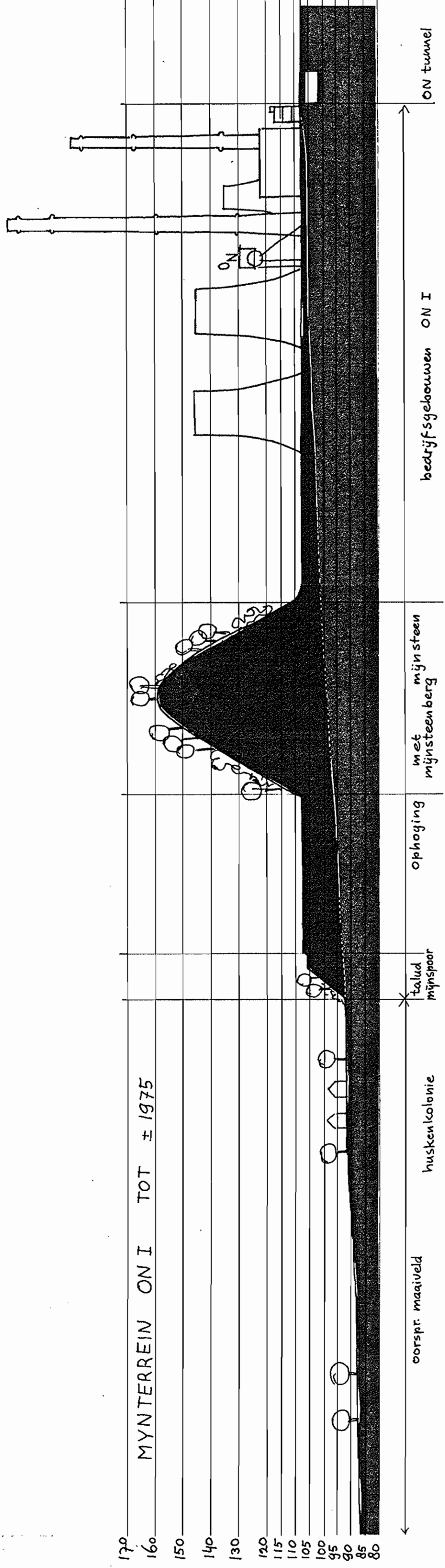
WEG

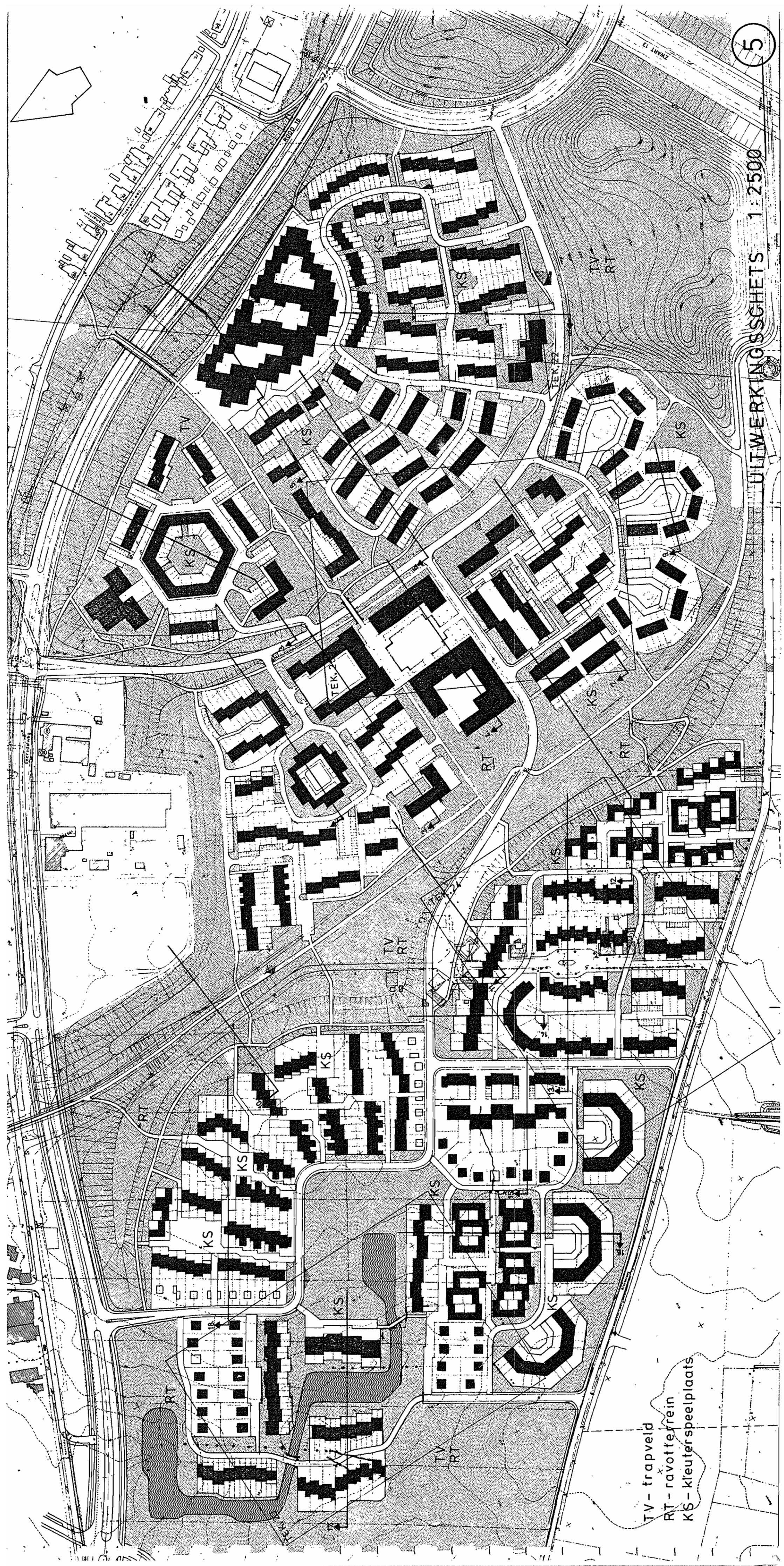
WEG

WEG

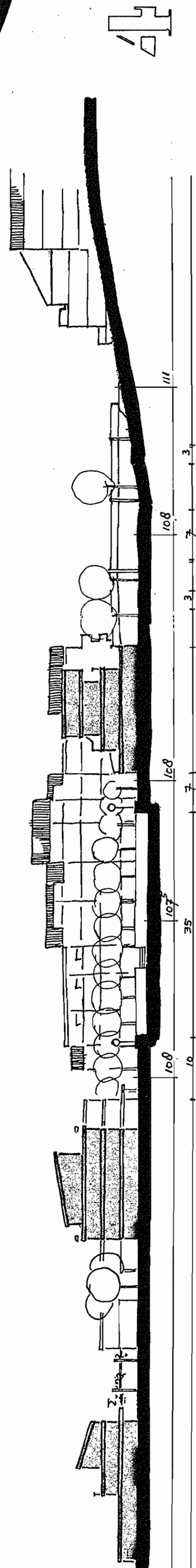
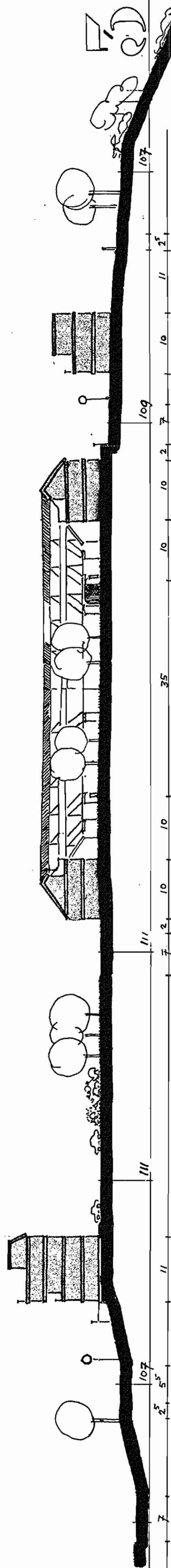
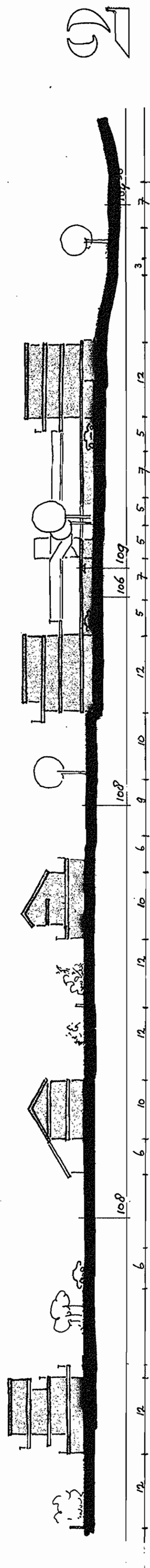
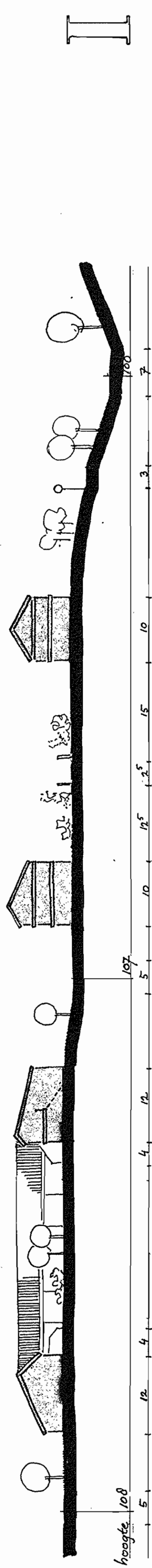




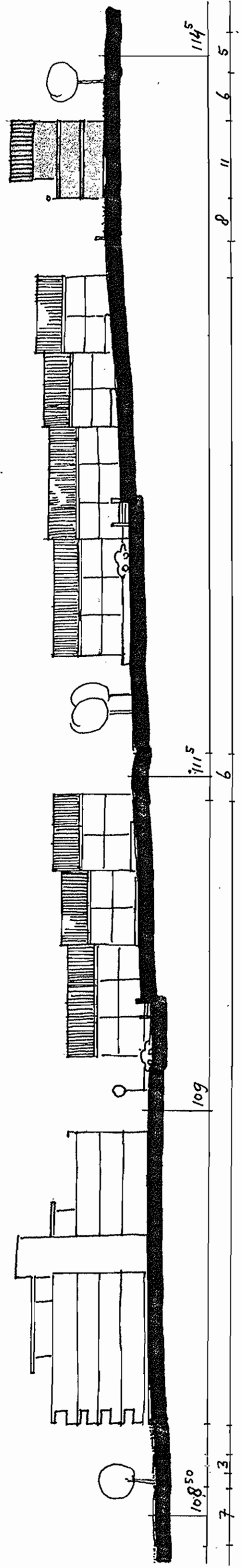




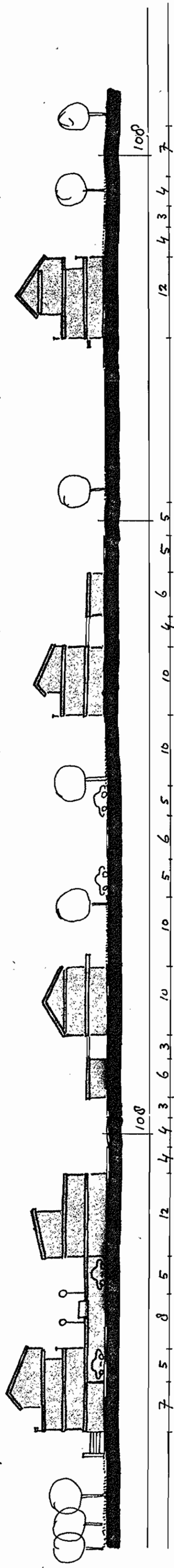
TV - trapveld
RT - ravotterrein
KS - kleuterspeelplaats



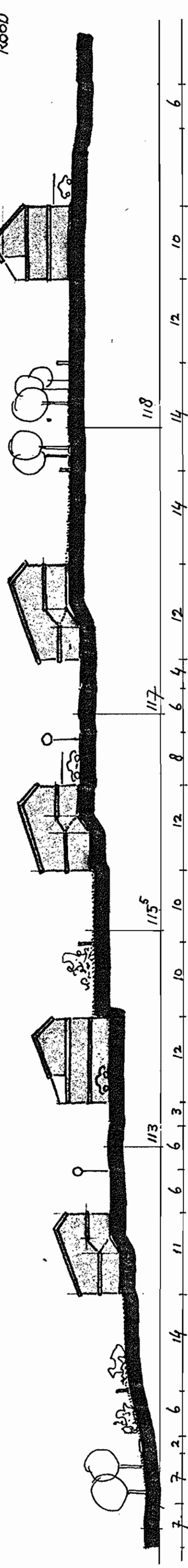
33



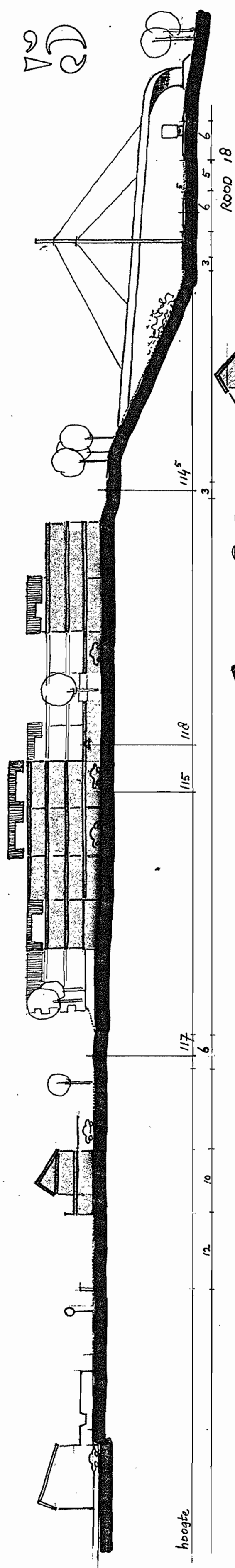
7

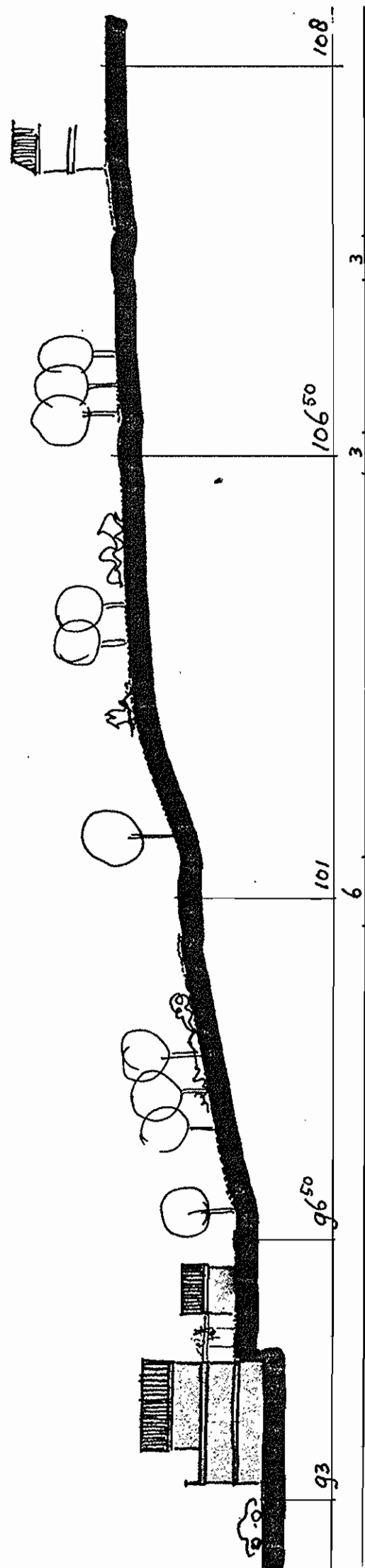


6

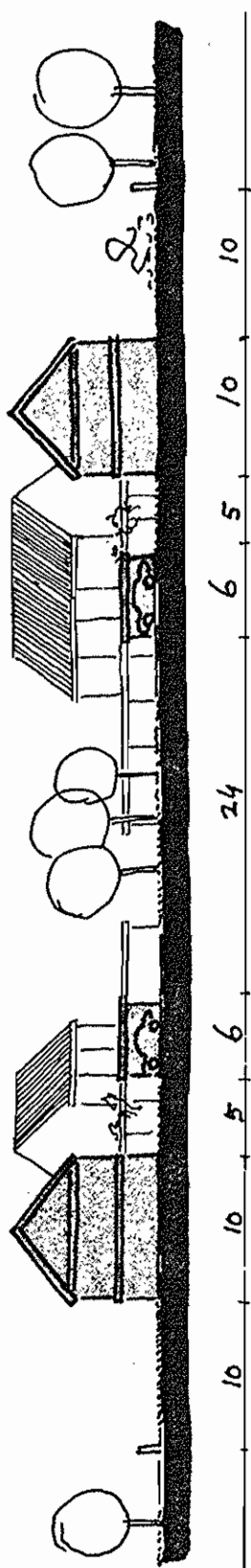
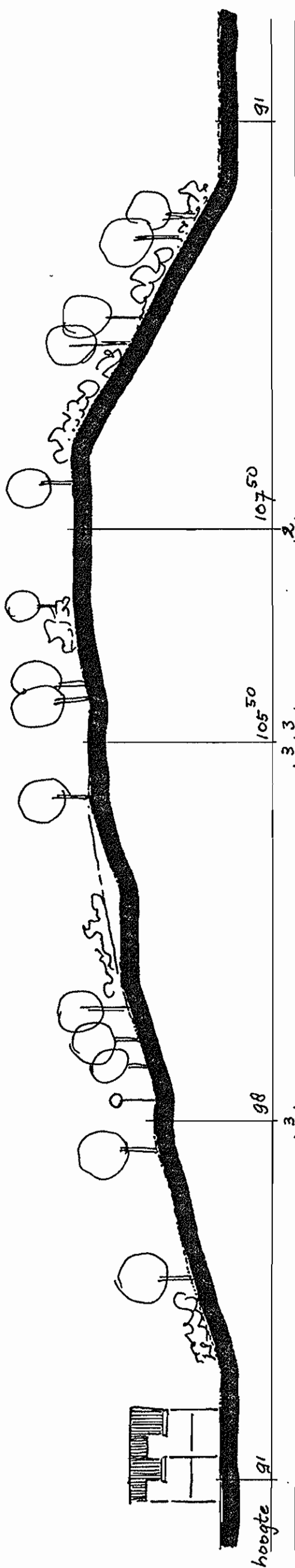


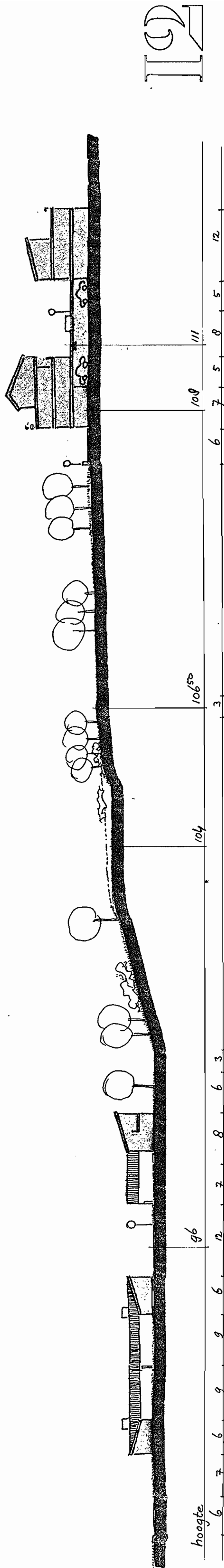
22



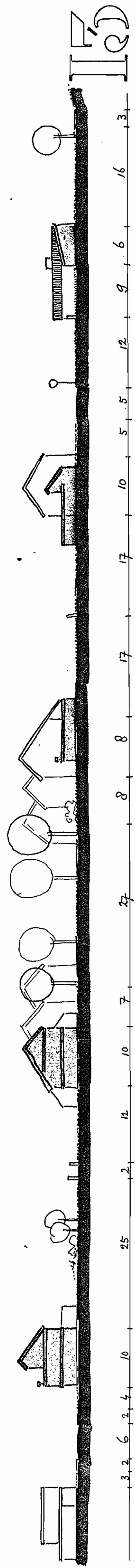


A diagram showing a sphere above a cylinder. The sphere is represented by an ellipse with a horizontal line through its center. The cylinder is represented by a rectangle with a horizontal line through its center.

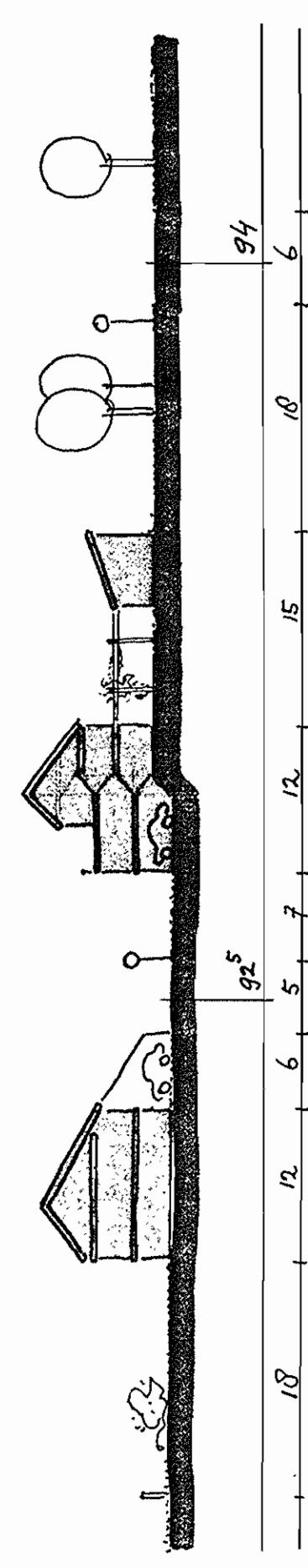




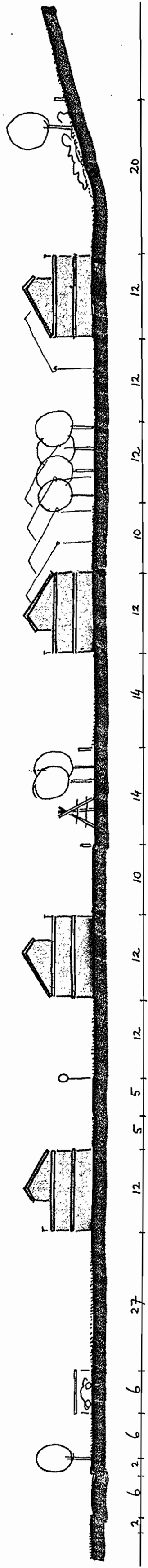
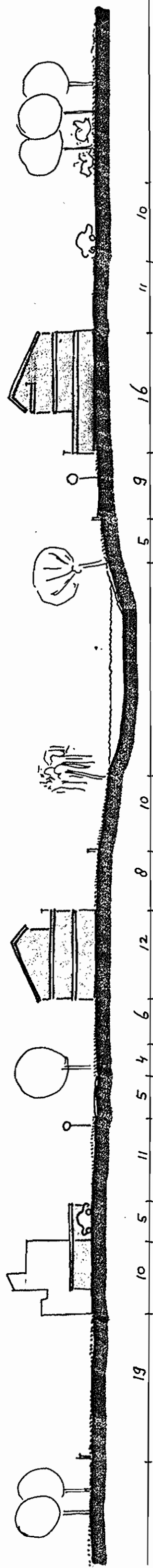
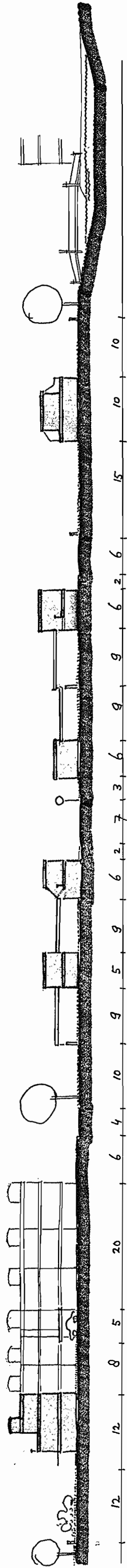
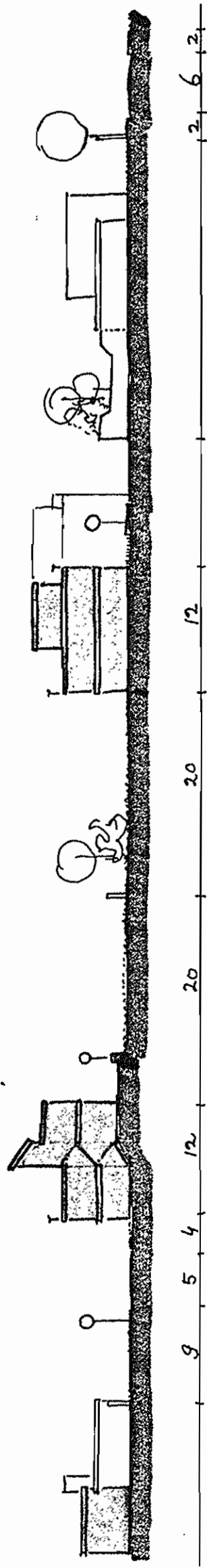
12



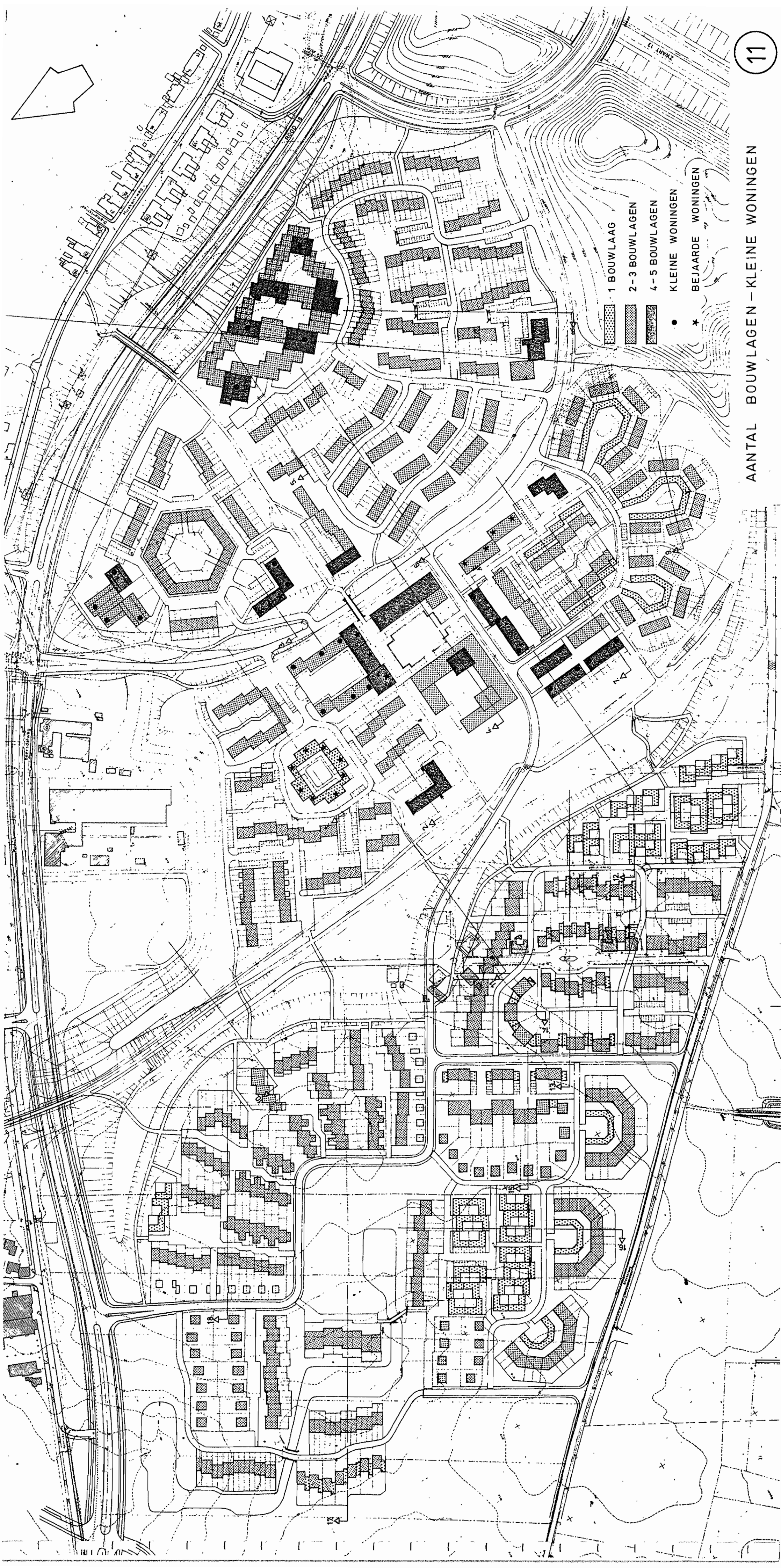
13



14



A diagram of a simple bridge with two arches supported by two pillars.



- 1 BOUWLAAG
- 2-3 BOUWLAGEN
- 4-5 BOUWLAGEN
- KLEINE WONINGEN
- BEJAARDE WONINGEN