

Gemeente Heerlen

**bestemmingsplan
Bedrijventerrein
Hoensbroek-Zuid**



Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 28.06.05. RO. nr. 05/29624.



Mij bekend,

De secretaris van de provincie

Handtekening afgeschermd conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOENSBROEK-ZUID

GEMEENTE HEERLEN

TOELICHTING

- concept-voorontwerp
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld d.d.
- goedgekeurd

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Heerlen d.d.

5 APR. 2005

Mij bekend,
De Secretaris.

Handtekening afgeschermd conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

augustus 2004

110501/ZC4/3S3/700606/007

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Ligging en begrenzing van het plangebied (zie overzichtskaart)	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra	6
2.1.2	Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening	7
2.1.3	Milieubeleid	7
2.1.4	Ruimte voor Economische dynamiek	8
2.1.5	Nota ruimtelijk economisch beleid	8
2.1.6	Nota milieu en economie	9
2.1.7	Stedelijke vernieuwing	9
2.2	Provinciaal omgevingsplan Limburg	9
2.2.1	Kwaliteitsprofiel	9
2.2.2	parkstad limburg	10
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Stadsvisie grote stedenbeleid heerlen	12
2.3.2	Planologisch kader	12
2.3.3	Revitaliseringsplan Wijngaardsweg	15
2.3.4	Waterplan 2001-2015	15
3	Beschrijving en analyse	17
3.1	Economische situatie	17
3.2	Ruimtelijke situatie	18
3.3	Verkeerssituatie	23
3.3.1	Ontsluiting en bereikbaarheid	23
3.3.2	Parkeren	26
3.4	Knelpunten ruimte en infrastructuur	26
3.5	Milieusituatie	27
3.6	Civieltechnisch aspecten	29
3.7	Waterparagraaf	29
3.8	Duurzame inrichting bedrijventerrein	31
3.9	Cultuurhistorie/Archeologie	33
4	Planontwikkeling	34
4.1	Bedrijfsterrein wijngaardsweg	34
4.2	Herstructureren en benutten restruimte	36
4.3	Bereikbaarheid en parkeren	37
4.4	Profilering/segmentering	37
4.5	Gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen	38

4.6	Parkmanagement	38
4.7	Gewenste beeldkwaliteit voor bedrijfsterrein Wijngaardsweg	39
5	Juridische regeling	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Algemene bepalingen	40
5.3	Juridische regeling	41
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7	Overleg	45
	Bijlage 1 Advies afdeling Ruimtelijke inrichting Zuid en Standpuntbepaling	46
	Bijlage 2 Advies Waterschap	48

HOOFDSTUK 1

Inleiding

1.1 PLANMOTIVERING

De gemeente Heerlen wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenscheppend. Voor het gebied Wijngaardsweg, Ten Esschen en de Koumen heeft het gemeentebestuur besloten een bestemmingsplan te ontwikkelen om ruimte te geven aan voornemens in het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein en omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt.

De modernisering en actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformisering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. De juridische regeling is in belangrijke mate hierop toegesneden.

De opdracht voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid is verstrekt aan het bureau ARCADIS Ruimtelijke Ontwikkeling BV.

1.2 PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan Wijngaardsweg is aansluitend bij de bestaande systematiek gekozen voor gedetailleerde bestemmingen, die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente, waar nodig een zekere mate van flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Kaart(en): Op de bestemmingsplankaart zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.

- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (inspraak) en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.3 LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten gelden met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, en hoe deze ruimtelijk zijn vertaald. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak ex artikel 6a WRO). In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze binnen het plan heeft verwerkt.

1.4 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED (ZIE OVERZICHTSKAART)

Het bestemmingsplangebied Wijngaardsweg is gelegen in het westelijk deel van Hoensbroek. De begrenzing van het plangebied bestaat in het noorden uit de woonwijk Nieuw-Lotbroek, de Koumenweg en het parkgebied, aan de oostzijde door de Terhoevenderweg, aan de zuidzijde door de Beersdalweg en aan de westzijde door de Antwerpseweg.

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Industrieterrein	1969	1971
Bedrijventerrein Ten Esschen	1984	1986
Bedrijventerrein De Koumen	1978	1979
Bedrijventerrein De Koumen 1 ^{ste} herziening	1988	1989
Bedrijventerrein de Vrank	1985	1987

Het plangebied is tevens weergegeven op de overzichtskaart.

HOOFDSTUK Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 VIERDE NOTA RUIMTELIJKE ORDENING EXTRA

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) legt het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen in ruimtelijk opzicht van woon-, werk- en voorzieningen-functies binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling gericht op een bundeling van functies heeft een drieledig doel:

- de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving naar zoveel mogelijk versterking van het stedelijk draagvlak;
- beperking van aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied;
- vermindering/vermindering van niet-noodzakelijke mobiliteit.

In de VINEX wordt geconstateerd dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op langere termijn zal afnemen. Het bestaand stedelijk gebied wordt daardoor steeds belangrijker. In de VINEX stelt het kabinet dat het basisdoel van het ruimtelijk beleid het bevorderen van zodanige ruimtelijke en ecologische condities is, dat:

- de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving zoveel mogelijk tot hun recht komen;
- de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysieke milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd.

Het beleid is er op gericht te voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de bevolking in de regio voortvloeit. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, alsmede van bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door middel van woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten.

2.1.2 VIJFDE NOTA RUIMTELIJKE ORDENING

Op 15 december 2000 is door de ministerraad de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening voor de planperiode 2000-2020 goedgekeurd.

De Vijfde Nota moet nog door de Tweede Kamer worden behandeld. Gezien het grote aantal bedenkingen is het waarschijnlijk dat in deze fase de nodige wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht.

De kern van de Vijfde Nota wordt gevormd door het contourenbeleid. Hierin geven rode en groene contouren scherpe ruimtelijke grenzen aan, waarbinnen bepaalde ontwikkelingen plaats mogen vinden. De provincie moet in een ruimtelijk programma nader invulling geven aan het contourenbeleid. In dit programma worden de consequenties voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Wijngaardsweg duidelijk.

In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening wordt de regio Maastricht-Heerlen benoemd als nationaal stedelijk netwerk, wat betekent dat de regio een verhoogde taakstelling heeft bij de opvang van woon- en werkfuncties. Enkele relevante aandachtspunten voor het stedelijk netwerk zijn:

- Invoege van de planontwikkeling voor Parkstad in relatie tot Aken, en van de planontwikkeling voor de zone Echt-Luik, in de planontwikkeling voor het stedelijk netwerk Maastricht-Heerlen.
- Ontwikkeling van een bovenregionaal bedrijventerrein nabij Maastricht Aken Airport.
- Zorgen voor een hoogwaardig openbaar vervoersverbinding tussen de centra in het stedelijk netwerk.

2.1.3 MILIEUBELEID

Er is op milieugebied in de afgelopen dertig jaar veel bereikt; veel milieuproblemen zijn opgelost of beheersbaar geworden. Toch hebben we, vooral mondiaal, op een paar grote milieuproblemen nog steeds geen vat gekregen. Het gaat om 7 grote milieuproblemen. Klimaatverandering is daar een voorbeeld van, evenals het verlies aan biodiversiteit en de aantasting van de natuurlijke hulpbronnen.

Het in 2001 verschenen NMP4 laat zien wat Nederland kan en moet doen om binnen dertig jaar deze problemen op te lossen en daarmee een duurzame samenleving te bereiken. Het doel van het NMP4 is geformuleerd in termen van de kwaliteit van leven.

De aanpak van die grote problemen vraagt grote veranderingen. Zo zal de energievoorziening op de hele wereld anders moeten. Ook in Nederland. Het NMP4 wil de veranderingen actief organiseren via systeeminnovatie.

Voor veel milieuproblemen is de afgelopen 30 jaar beleid ontwikkeld. Hierdoor is veel bereikt. Het oppervlaktewater is schoner geworden, schadelijke stoffen zoals zware metalen en fosfaten zijn grotendeels uitgebannen. De verontreiniging van de lucht met zwaveldioxide, koolmonoxide, koolwaterstoffen en loodverbindingen is sterk afgenomen. Preventie en hergebruik van afvalstoffen is toegenomen en we storten steeds minder afval. Hoewel het weg-, trein- en vliegverkeer enorm is toegenomen, is de geluidhinder toch niet gestegen.

Voor 7 grote milieuproblemen geldt dat we over dertig jaar forse problemen mogen verwachten wanneer we nationaal en internationaal niet tijdig ingrijpen:

1. Verlies aan biodiversiteit
2. Klimaatverandering
3. Overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
4. Bedreigingen van de gezondheid
5. Bedreigingen van de externe veiligheid
6. Aantasting van de leefomgeving
7. Mogelijk onbeheersbare risico's

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de notitie 'Vaste waarden, nieuwe vormen' goedgekeurd. In deze notitie omschrijft het demissionaire kabinet het milieubeleid voor de periode 2002-2006.

De notitie is geschreven tegen de achtergrond van het Strategisch Akkoord, de ongunstige economische ontwikkeling, het NMP4 uit 2001 en de Milieubalans 2002 van het RIVM. Kern van het verhaal is dat de ambities op milieugebied voor de lange termijn overeind blijven ('vaste waarden'), maar dat de uitvoering van milieudoelstellingen op korte termijn moet worden aangepast ('nieuwe vormen'). Het kabinet stimuleert hiermee nadrukkelijk de gebiedsgerichte aanpak van milieuproblemen.

2.1.4 RUIMTE VOOR ECONOMISCHE DYNAMIEK

Dit rapport van het Ministerie van Economische Zaken is verschenen in 1997 en bevat een verkennende analyse van de ruimtelijk-economische ontwikkelingen tot 2020. De huidige en toekomstige ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland is met name geconcentreerd in de mainports en langs nationale vervoersassen (corridors). Het beleid is erop gericht deze hoofdstructuur verder te ontwikkelen als economische hoofdlijn van Nederland. Heerlen en het bedrijventerrein Wijngaardsweg maken onderdeel uit van deze ruimtelijk-economische hoofdstructuur. Daarnaast ligt Heerlen op het schaalniveau van Noord-West Europa in de megacorridor tussen de grote economische conurbaties Rijn-Ruhrgebied en de driehoek Amsterdam-Brussel-Gent.

Het rapport gaat uitgebreid in op de potenties van herstructurering in het stedelijk gebied. Men waarschuwt hierbij dat het veelal eenvoudiger is om een kwalitatieve verbetering te realiseren dan een kwantitatieve ruimtewinst.

2.1.5 NOTA RUIMTELIJK ECONOMISCH BELEID

In de nota Ruimtelijk Economisch Beleid staan begrippen als netwerkeconomie en clustervorming centraal. Een cluster van onderling samenhangende sectoren wordt gedefinieerd door de belangrijkste toeleverings- en afzetrelaties tussen de bedrijven te identificeren. Binnen het gehele industriegebied "De Koumen" of de gehele regio Parkstad Limburg kan op dit thema structurele winst geboekt worden.

2.1.6 NOTA MILIEU EN ECONOMIE

De nota Milieu en Economie behandelt de mogelijkheden om te komen tot duurzame economische ontwikkeling. Hiervoor worden concrete projecten (boegbeelden) als uitgangspunt genomen. “Duurzame bedrijventerreinen” vormen een belangrijk onderdeel van de rijksnota. Op duurzame bedrijventerreinen werken bedrijven onderling en met overheden samen met als doel een bijdrage te leveren aan een duurzame productie en/of efficiënter ruimtegebruik. Om duurzaamheid op bedrijventerreinen te stimuleren is inmiddels ook een stimuleringsregeling opgezet.

Hoewel de implementatie van duurzame bedrijventerreinen de laatste jaren steeds meer van de grond komt blijktens het rapport “Onderzoek naar de verspreiding van het gedachtegoed van de Nota Milieu en Economie” toont de handreiking Duurzame Bedrijventerreinen van het ministerie van Economische Zaken de vele valkuilen op de weg er naar toe.

2.1.7 STEDELIJKE VERNIEUWING

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden, zowel in ruimtelijk, sociaal-cultureel als in economisch opzicht, legt het kabinet de nadruk op het streven naar een goed leef- en productiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging en op vermenging van deze functies.

Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing. Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit. Dit beleid krijgt gestalte zowel in consolidatiegebieden, waar het ruimtelijke beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur, als in stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht, en in expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan. Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

2.2 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

2.2.1 KWALITEITSPROFIEL

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), met de ondertitel ‘Liefde voor Limburg’, vastgesteld door Provinciale Staten in juni 2001, is een plan dat verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het POL is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties. Dit plan is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. Daarvoor zijn negen kritische kwaliteiten onderscheiden; kwaliteitsaspecten die cruciaal zijn voor Limburg en die zonder extra aandacht verder onder druk komen te staan:

- op sociaal gebied:
 - veiligheid en gezondheid;
 - materiële welvaart;
 - toegang tot wonen en zorg;

- op economisch gebied:
 - verankering van economische clusters;
 - innovatie;
 - bereikbaarheid;

- op het terrein van natuur en milieu:
 - biodiversiteit en regeneratievermogen van de natuur;
 - groene, open ruimte;
 - landschap en cultureel erfgoed.

Het (bestemmings)plangebied Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid is terug te vinden op kaart 'Zuid' behorend bij het POL gelegen binnen de grens van het kwaliteitsprofiel A 'stedelijke dynamiek' en verder aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden dient de stedelijke dynamiek van Limburg te worden opgevangen. Er is een veelheid aan leefstijlen, die in combinatie met nieuwe markteisen noopt tot een variatie in cultuuraanbod en voorzieningen in de vorm van diverse milieus: wonen, kennis, zorg, diensten, productie, bereikbaarheid en groen. Er is sprake van een sterk spanningsveld tussen en binnen de milieus ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteiten. De huidige voorraden aan woningen en bedrijventerreinen sluiten niet aan bij de huidige maatschappelijke vraag. Gestreefd wordt naar een optimale keuzevrijheid (in leefstijl, vervoerswijzen, cultuuraanbod, enzovoorts) waarbij de hoogste graad van bereikbaarheid wordt gewaarborgd. De stedelijke gebieden kennen voorts een goede dooradering met robuuste groene, parkachtige voorzieningen en goed functionerende watersystemen. De rol van de provincie beperkt zich –naast het ondersteunen van programma's gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraden– tot het bewerkstelligen van een goede spreiding van de meer strategische voorzieningen over de verschillende stedelijke kernen en gemeenten en het toezien op de waarborging van een goede groene en blauwe dooradering van stedelijke gebieden.

2.2.2

PARKSTAD LIMBURG

Het POL beschouwt Heerlen als centrumstad van de regio Parkstad, dat bestaat uit het aaneengesloten stedelijke gebied van de steden Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade (stadsregio Parkstad Limburg) en de kleinere gemeenten Voerendaal, Simpelveld, Nuth en Onderbanken (onderdeel landelijk gebied oostelijk Zuid-Limburg). De gehele stadsregio Parkstad Limburg valt in het POL onder het kwaliteitsprofiel "stedelijke dynamiek", wat onder meer betekent dat hier concentratie van economische clusters dient plaats te vinden en dat een goede bereikbaarheid gewaarborgd dient te zijn.

Specifiek voor de stadsregio Parkstad Limburg zijn de volgende zes beleidsopgaven geformuleerd:

1. Versterking van de ruimtelijke parkstadstructuur.
2. Versterking van de economische structuur.
3. Opgave bedrijventerreinen.
4. Verbetering van de bereikbaarheid.
5. Realisering van een geïntegreerd zorgaanbod.
6. Toerisme, recreatie en cultuur.

Voor het gehele plangebied in het algemeen en voor het bedrijventerrein Wijngaardsweg in het bijzonder zijn met name de opgaven 2 en 4 van belang, die respectievelijk betrekking hebben op de revitalisering en de bereikbaarheid van bedrijventerreinen.

Ad 2. Versterking van de economische structuur: Revitalisering bedrijventerreinen

In de ogen van de provincie hoort bij de ontwikkeling van Limburg tot kwaliteitsregio een economie die gekenmerkt wordt door onderstaande drie componenten:

- Verankering van toonaangevende economische/kennisclusters: automotive, chemie, kantoormachine-industrie, logistiek, glastuinbouw en intensieve veeteelt;
- Vernieuwing van de economie in de richting van kennisintensieve bedrijvigheid met een lagere milieu- en ruimtebelasting;
- Selectiviteit in de omgang met de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid, waarbij vooral wordt ingezet op kennisintensieve, innovatieve, hoogwaardige en minder milieubelastende bedrijvigheid.

Op bestaande bedrijventerreinen moet middels revitalisering en uitbreiding met name hoogwaardige bedrijvigheid worden toegevoegd. Getuige het Locatieonderzoek bedrijventerreinen Midden- en Zuid-Limburg dient de Parkstad circa 75 hectare te reserveren voor bedrijventerreinen in het segment Modern.

Ad 4. Verbetering van de bereikbaarheid

De aanleg van een buitenring rond Parkstad Limburg zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid. De ruimtelijke samenhang, de stedelijke structuur, de doorstroming van het verkeer, het openbaar vervoer, de ontsluiting in internationaal verband zijn gebaat bij een dergelijke buitenring. Tevens wordt hiermee doorgaand verkeer geweerd uit woongebieden in met name Brunssum, Kerkrade en Hoensbroek, waardoor de leefkwaliteit van deze gebieden vergroot wordt. Rond de huidige provinciale weg N298-Randweg is de corridor die als zoekgebied voor het definitieve tracé aangemerkt kan worden geprojecteerd.

2.3 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

In deze paragraaf worden verschillende gemeentelijke beleidsstukken besproken. De onderstaande teksten betreffen het gemeentelijk beleid zoals dat veelal letterlijk in de verschillende beleidsstukken staat beschreven.

2.3.1 STADSVISIE GROTE STEDENBELEID HEERLEN

In het kader van het nationale Grote Stedenbeleid heeft de gemeente Heerlen in oktober 1999 een stadsvisie gepresenteerd. In de stadsvisie is “integratie” het kernbegrip, zowel verticaal (integratie van schaalniveaus), diagonaal (integratie van cycli en processen) en horizontaal (integratie tussen de drie kapitaalsvormen, te weten de economische, sociaal culturele en omgevingsdimensie). Letterlijk luidt de stadsvisie als volgt:

Heerlen wil enerzijds een sturend onderdeel zijn van Parkstad Limburg als grensoverschrijdende regio en aan deze regio ook taken en bevoegdheden naar de diverse stadsdelen in zowel de stadsregio als in Heerlen zelf. Verder wil Heerlen daarbij enerzijds de sociaal-culturele en omgevingskwaliteit van de bestaande stad substantieel verbeteren en anderzijds de unieke economische potenties van de stad en de stedelijke regio benutten en zichzelf profileren als een zich steeds vernieuwende, innovatieve en open stad. Daarbij kiest Heerlen voor een integrale benadering met een goed evenwicht tussen economische, sociaal-culturele en omgevingsontwikkelingen.

De driedelige stadsvisie is vertaald in een programmalijs, die een aantal subprogramma’s omvat. Voor het onderzoek zijn de volgende subprogramma’s het meest relevant:

- Stimuleren ICT- en Medtechsector.
- Stimuleren van samenwerking van bedrijven in netwerken en clusters.
- Aanleg van een binnenringweg.
- Aanleg van een buitenringweg in Parkstad Limburg.
- Organiseren van een stadsbus Parkstad Limburg.
- Ontwikkeling van een light-rail Maastricht-Heerlen-Aken.
- Ontwikkeling van een ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief.

2.3.2 PLANOLOGISCH KADER

Bestemmingsplan Industrierrein

Het vigerende bestemmingsplan voor het deelgebied Wijngaardsweg is vastgesteld in 1969 en kent als voornaamste bestemming “industrierrein”. Het gehele gebied tussen de Wijngaardsweg en de Prins Clauslaan is bestemd als industrierrein, met uitzondering van de wegen en de strook ten oosten van de Prins Clauslaan. Binnen de bestemming “industrierrein” mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht voor industriële doeleinden met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 80%, waarbij de gemeente vrijstelling kan verlenen tot 100%. Verder mag binnen de bestemming één dienstwoning worden gebouwd.

De aanwezigheid van drie detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein (een bouwmarkt en een autodealer aan de Industriestraat en een handelsbedrijf in houtproducten aan de Koumenweg) is, gelet op de uitleg van het begrip industriële doeleinden, strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de bestemming “spoorwegdoeleinden” opgenomen.

Bestemmingsplan Ten Esschen

Het vigerende bestemmingsplan voor het deelgebied Ten Esschen is vastgesteld in 1984 en kent als voornaamste bestemming “bedrijfsdoeleinden met bijbehorend erf B2” voor het gedeelte ten oosten van de Montfortstraat. Binnen beide bestemmingen zijn detailhandel en A-inrichtingen niet toegestaan, is de maximale bouwhoogte 8 meter en dient bebouwing evenwijdig aan de Antwerpseweg te liggen. Detailhandel in volumineuze goederen is echter wel toegestaan. Het verschil tussen beide bestemmingen zit in twee extra bepalingen bij bestemming B2. De eerste betreft een maximum bebouwingspercentage per perceel van 70%. De tweede bepaling is een vrijstelling voor de gemeente om bouwhoogten tot 15 meter toe te staan voor maximaal 30% van de per perceel toegestane bebouwing. Op het bedrijventerrein zijn geen activiteiten geconstateerd die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Koumen

Het bestemmingsplan voor het deelgebied De Koumen is vastgesteld in 1978 met een partiële herziening in 1988. Het oostelijke deel van het terrein is hoofdzakelijk bestemd voor bedrijfsdoeleinden, terwijl het westelijke deel bestemd is voor recreatieve doeleinden. Aan de zuidrand wordt de bestemming bedrijfsdoeleinden door een groenbestemming gescheiden van de bedrijfsbestemming op bedrijventerrein Wijngaardsweg.

Binnen de bestemming “bedrijfsdoeleinden” zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 2 en 3 en zijn sloperijen (met uitzondering van speciaal aangewezen kavels), A-inrichtingen en detailhandel verboden. Verder gelden een maximale bouwhoogte van 8 meter (met uitzondering van twee percelen, grenzend aan de Heerlerweg, waar gedeeltelijk 15 of 25 meter is toegestaan), een maximum bebouwingspercentage van 70%, een maximale bouwhoogte van 2,5 meter voor bouwwerken en de bepaling dat de voorgevel evenwijdig aan de openbare weg moet worden opgericht.

Daarnaast heeft de gemeente de bevoegdheid vrijstelling te verlenen aan bedrijven uit milieucategorie 4 en 5, mits er geen overwegende bezwaren zijn van milieuhygiënische aard. Tenslotte kunnen in uitzonderingssituaties ook detailhandel en bedrijven uit milieucategorie 1 worden toegestaan. Er zijn in dit deelgebied geen activiteiten geconstateerd die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan De Vrank

Het vigerende bestemmingsplan voor het deelgebied De Vrank is vastgesteld in 1985 en kent vier hoofdbestemmingen, te weten bedrijfsdoeleinden, agrarische doeleinden, recreatieve doeleinden en doeleinden voor verkeer en verblijf. Daarnaast is er de bestemming groen aan de Zuid- en oostzijde van het plangebied. Evenals bij Ten Esschen is een tweedeling gemaakt in deze bestemming tussen “bedrijfsdoeleinden met bijbehorend erf B1” voor het gebied ten westen van de Beersdalweg en “bedrijfsdoeleinden met bijbehorend erf B2” voor de zone aan de oostzijde ervan.

Aangezien enkel het gebied ten westen van de Beersdalweg onder het nieuwe plangebied valt, is alleen de bestemming “bedrijfsdoeleinden met bijbehorend erf B1” van toepassing. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en A-inrichtingen niet toegestaan, geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximaal bouwperceeloppervlakte van 4.000 m².

Daarnaast heeft de gemeente de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen voor een oppervlakte per bouwperceel tot 7.000 m² en om maximaal 10% van het bestemmingsvlak te wijzigen in de bestemming “verblijfsdoeleinden”. Tenslotte is er een vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte goederen (als nevenactiviteit) en in volumineuze goederen. De bedrijven in het gebied die binnen het segment perifere detailhandel vallen lijken in eerste instantie binnen deze vrijstelling te vallen.

Milieubeleidsplan Heerlen

Het milieubeleidsplan, dat is vastgesteld in 1999, geeft een visie op het gemeentelijk milieubeleid in Heerlen voor de periode 1999-2003. In de planperiode geeft de gemeente aan vijf overkoepelende thema's prioriteit, waarvan voor het onderzoek het thema “werk en economie” de belangrijkste is. Dit thema richt zich zowel op de duurzame inrichting van nieuwe bedrijventerreinen als de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

Het afgeronde milieubeleidsplan Heerlen 1999-2003 heeft zich in voornoemde planperiode gericht op een vijftal thema's waarvan het thema ‘werk en economie’ in het kader van dit onderzoek de belangrijkste is. Dit thema richtte zich zowel op de duurzame inrichting van nieuwe bedrijventerrein als de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen zoals dat van de Wijngaardsweg. Binnen de in het milieubeleidsplan genoemde taakstelling is zijn de maatregelen ‘kwaliteitsverbetering’, ‘efficiencywinst’, ‘duurzaamheid’ en ‘verkeersintensiteit’. Deze taakstellingen zullen een rol blijven spelen in het nieuwe milieubeleidsplan van de gemeente Heerlen namelijk het Leefomgevingsplan Heerlen 2004-2010. Dit plan gaat uit van een gebiedsgerichte benadering van milieuproblemen met een koppeling andere leefomgevingsaspecten. Op basis van de hoofdfunctie is de gemeente ingedeeld in zes gebiedstypen: woongebieden, centrumgebieden, industriële bedrijventerreinen, thematische bedrijventerreinen, landschappelijk waardevolle gebieden en hoofdwegstructuur. Voor deze gebiedstypen wordt een kwaliteitsprofiel opgesteld dat als basis dient voor gebiedsgerichte leefomgevingsplannen. Het onderhavige bestemmingsplangebied ligt in het gebiedstype ‘industriële bedrijventerreinen’. Samen met de IKHN worden de industriegebieden in Heerlen-Noord betrokken bij de totstandkoming van de eerste leefomgevings-plannen.

Verkeersstudie Themacentrum Wonen

Door de gemeente Heerlen is een studie verricht voor de toekomstige mogelijkheden in de wegenstructuur rondom het Themacentrum Wonen.

Dit gebied is sterk in ontwikkeling en ligt ten zuiden van de Beersdalweg. De toekomstige wegenstructuur in dit gebied heeft direct invloed op de verkeersafwikkeling op onder andere de Beersdalweg en derhalve ook gevolgen voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Wijngaardsweg.

Er is een aantal varianten in de wegenstructuur modelmatig doorgerekend waarin, naast de varianten in de wegenstructuur rondom het Themacentrum, ook (een wijziging van) de aansluiting op de N281 is opgenomen en een doortrekking van de Beersdalweg naar rijksweg A76. Dit heeft geleid tot een beschrijving van de gevolgen in de verkeersafwikkeling en een aantal voorlopige voorstellen voor mogelijke vormgeving van de kruisingen.

Vooralsnog is er geen duidelijkheid in de te kiezen c.q. uit te werken variant(en) voor de toekomstige wegenstructuur. Voor de bereikbaarheid van de ten noorden van de Beersdalweg gelegen industrieterreinen is de keuze van een variant van direct belang. Met name de vormgeving van de kruising Breukerweg-Beersdalweg en de opstelcapaciteit voor de verschillende richtingen verdient hierin aandacht.

Parkeernota

De gemeentelijke parkeernota van januari 2000 stelt het parkeerbeleid in functie van het mobiliteitsbeleid. Hiervan is de hoofdlijn het bewerkstelligen van een verschuiving van automobilititeit naar andere vormen van vervoer, met name de fiets en het openbaar vervoer. Hierbij zijn verschillende aandachtsgebieden aangewezen, waarvan de bestaande werkgelegenheidsgebieden (waaronder Wijngaardsweg) er één is.

2.3.3 REVITALISERINGSPLAN WIJNGAARDSWEG

In het eindrapport "Herstructurering/revitalisering bedrijventerrein Wijngaardsweg" is tot slot een voorkeursscenario opgesteld voor het bedrijventerrein. Dit is vertaald in een visie voor het bedrijventerrein. De visie omvat een streefbeeld voor de lange termijn (2010 en verder) op basis van een helder ambitieniveau. Vanuit het lange termijn beeld is vervolgens een visie voor de korte termijn (3 jaar) opgesteld.

In de herontwikkeling van de lange termijn speelt vooral het zuidoostelijk gelegen kwadrant een essentiële rol. Dit kwadrant ligt immers aan de ingang van het bedrijventerrein en vormt zo het "visitekaartje" van bedrijventerrein Wijngaardsweg. Door in deze zone ruimte te creëren voor hoogwaardige bedrijvigheid met een representatieve uitstraling verbetert het imago van het bedrijventerrein.

2.3.4 WATERPLAN 2001-2015

In regionaal verband werkt de gemeente Heerlen onder de noemer Parkstad Limburg aan een optimale ontwikkeling van de regio op het vlak van economie, leefomgeving en zorg. Een ambitie van Parkstad Limburg is het ontwikkelen van een leef-, woon- en werkklimaat dat zich kenmerkt door duurzaamheid en kwaliteit. Eén van de uitdagingen is het benutten van het watersysteem en de aan water gebonden natuurwaarden om de kwaliteit van de stad duurzaam te versterken. Het Waterplan richt zich op de basisvoorwaarden hiervoor: schoon, helder water met een diversiteit aan planten en dieren met daardoor een hoge belevingswaarde. Een Waterplan is een nieuw planinstrument. Ontwikkelingen en wensen wat betreft riolering, oppervlaktewater, ondiep grondwater en natuur zijn voor het eerst in onderlinge samenhang beschouwd en gewogen.

Omdat het Waterschap Roer en Overmaas, het Zuiveringschap Limburg en de gemeente Heerlen samen zorg dragen voor het beheer en onderhoud van het water in Heerlen, is het Waterplan een gezamenlijk beleidsplan.

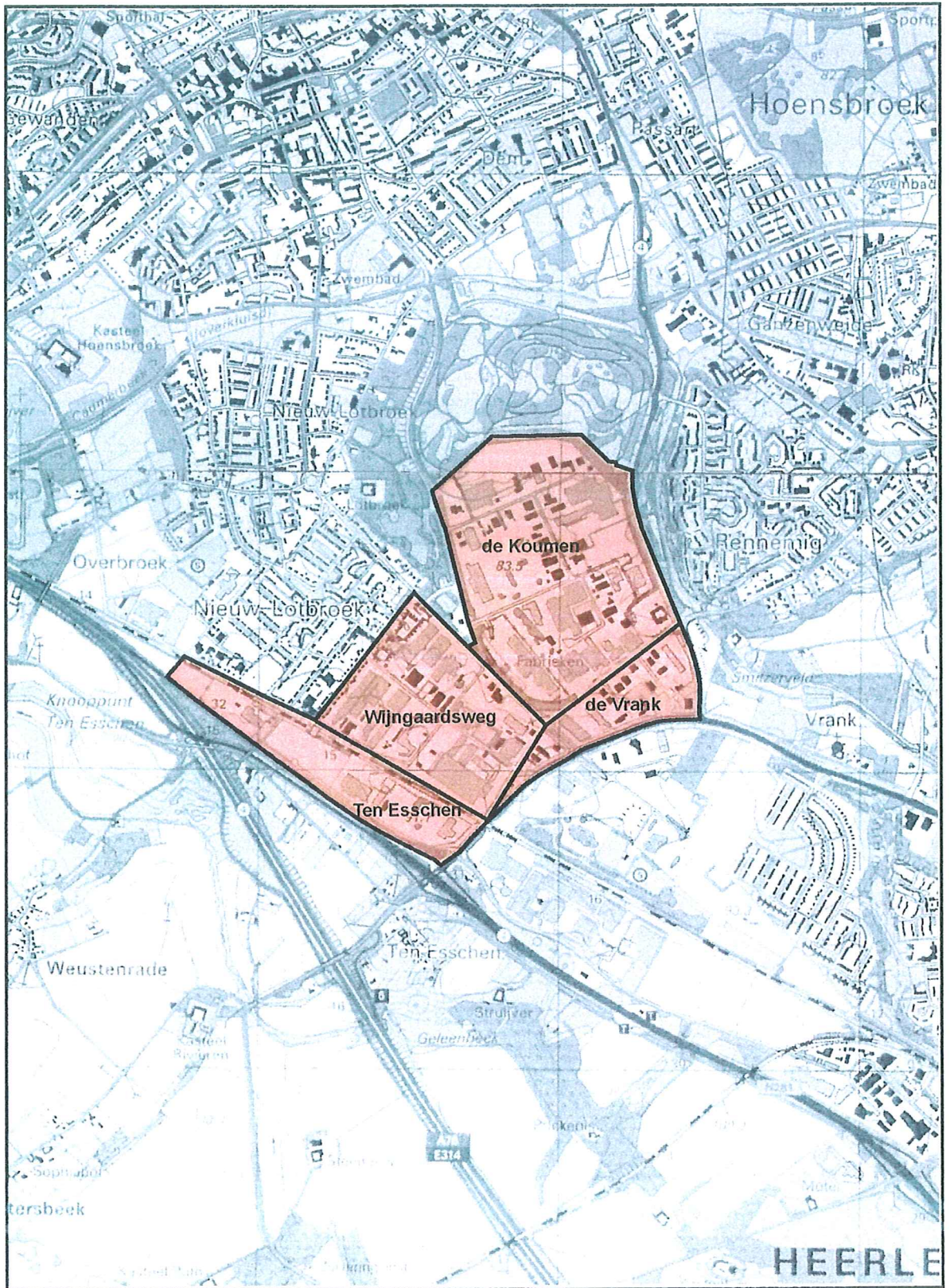
Integraal waterbeheer is een sleutelbegrip in het Waterplan. In de Vierde Nota Waterhuishouding blijft integraal waterbeheer de aanpak voor een "veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen". Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en directe omgeving. Ecologie en hydrologie dienen mede als ordenend principe gehanteerd te worden bij de toekenning van functies en bij de inrichting en het beheer van stedelijk gebied.

Jarenlang is het waterkwantiteitsbeheer in bebouwd gebied vooral gericht geweest op het voorkomen van wateroverlast en de afvoer van water uit het bebouwde gebied. Het waterkwaliteitsbeheer werd terughoudend ingevuld. Inmiddels wordt duidelijk dat dit een keerzijde heeft. Door de toename van verhard oppervlak en het snel afvoeren van regenwater nemen de piekafvoeren naar het oppervlaktewater toe en neemt de voeding van het grondwater af, met verdroging als gevolg. Overstorten en diffuse verontreinigingen vervuilen het oppervlaktewater en ecologische potenties van stadswateren worden onvoldoende benut. De aanpak van deze tot nu toe vaak onderbelichte problemen vormt inmiddels een belangrijk beleidsitem voor het waterbeheer in de bebouwde omgeving. Op lange termijn moet het water in heel Heerlen voldoen aan de landelijke streefdoelen zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding van het Rijk, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van de provincie Limburg en het Integraal Waterbeheersplan en de Beleidsnota Stedelijk Waterbeheer van de waterbeheerders.

De belangrijkste doelen zijn:

- vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde van het water;
- de ontwikkeling van een zelfvoorzienend en veerkrachtig watersysteem;
- ontwikkeling van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem;
- efficiënt en doelmatig waterbeheer.

Binnen de eerste planperiode van het Waterplan kan in delen van de stad al een gezond en duurzaam watersysteem worden gerealiseerd. Om praktische en financiële redenen is dit voor het gehele watersysteem niet haalbaar. Het is nodig om maatregelen te faseren en de meest urgente problemen het eerst aan te pakken. Daarnaast is er in het plan voor gekozen om die gebieden die de hoogste natuurwaarden hebben, zoals de bovenlopen van de beken, het hoogste beschermingsniveau mee te geven. De maatregelen die worden getroffen zullen met andere woorden niet overal in de stad dezelfde zijn en het resultaat van de inspanningen zal van plaats tot plaats verschillen.



Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Bedrijventerrein
Hoensbroek-Zuid

deelgebieden

HOOFDSTUK

3

Beschrijving en analyse

3.1

ECONOMISCHE SITUATIE

- deelgebied Wijngaardsweg

In het deelgebied Wijngaardsweg zijn 31 bedrijven gevestigd, exclusief de bedrijven gevestigd in het LIOF bedrijventerrein aan de Economiestraat. Het terrein bestaat uit een mix van grote bedrijven met internationale afzetmarkten en kleinere regionaal gerichte bedrijven. Veel bedrijven zijn al lange tijd op het bedrijventerrein gevestigd. De grootschalige bedrijven behoren overwegend tot de milieucategorieën 2 en 3.

Op het bedrijventerrein zijn overwegend handelsbedrijven (groothandel 27% en perifere detailhandel 17%) en ambachtelijke bedrijven (Gemengd-Plus 38%) aanwezig. Hierbij valt op dat verspreid over de drie genoemde segmenten een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid plaatsvindt in de automobielsector (19%) en de bouw- en installatiesector (21,5%). Andere opvallende bedrijven zijn het reclasseringsbedrijf Stichting Rails, Sportpaleis Hendriks, het LIOF bedrijventerrein en Bavaria/Herschi, de laatste in de reeks valt als enige bedrijf in het segment zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en hoger). Tenslotte valt de aanwezigheid van drie bedrijven in de schoonmaaksector op, te weten de schoonmaakbedrijven Fortron en Stubbe en Alpheios, (groothandel in schoonmaakartikelen).

Op het bedrijventerrein zijn verder delen in gebruik voor open opslag (perceel 2148) en niet-bedrijfsfuncties (wonen) en is 6% van de percelen op het terrein braakliggend.

- deelgebied Ten Esschen

Het deelgebied Ten Esschen bestaat uit een vijftal bedrijven, waarvan er twee in de autobranche zitten. Dit zijn Autobedrijf Smeets (Mercedes-dealer, Ster Truck Verhuur en autoschadebedrijf) en Smeets en Geelen Tank en Carwash. Daarnaast bevinden zich hier een groothandel in speelautomaten (Super Game), een productiebedrijf voor kunstofartikelen (Transcarbo Kunstof Kozijnen) en een transportbedrijf (Wetzels).

- deelgebied De Koumen

In het deelgebied De Koumen zijn 89 bedrijven gevestigd, exclusief de bedrijven gevestigd in de bedrijfsverzamelgebouwen aan De Koumen 78 t/m 88 en aan De Koumen 96 t/m 106. het gedeelte ten oosten van de Wijngaardsweg bestaat uit bedrijven van kleine tot middelgrote omvang. In dit deel zijn met name handelsbedrijven gevestigd. Aan de westzijde van de Wijngaardsweg zijn enkele grotere handelsbedrijven gevestigd, te weten Harreman, Koelman Heerlen (Citroën-dealer) en Heuts Automaterialen.

De rest van het bedrijventerrein, dat wil zeggen de bedrijven gelegen aan de de Koumenweg, kent een differentiatie in grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. Aan de zuidzijde van dit gedeelte zijn drie bedrijven in het segment zware bedrijvigheid aanwezig, De Globe B.V., Lips Heerlen B.V. en Van Melik Food Group. Aan De Koumen 20 bevindt zich een vierde bedrijf uit het segment zware bedrijvigheid, te weten Dicom Chemie.

De overige bedrijvigheid aan de Koumen bestaat voornamelijk uit bedrijven uit de segmenten groothandel, perifere detailhandel, gemengd-plus en transport & logistiek. Binnen de sector groothandel springt het bedrijf L'Ortye B.V. (groothandel tuin- en bouwartikelen / zand- en grindhandel) in het oog, dat een groot deel van het terrein beslaat. Verder springen in het oog de afvalverzamelende en/of afvalverwerkende bedrijven in de noordoost-hoek van het terrein, bestaande uit Van de Vin Recycling, Van Gansewinkel en Van Dijk Papierhandel.

In vergelijking met de segmentering voor deelgebied Wijngaardsweg valt op dat de segmenten zware bedrijvigheid en transport en logistiek meer voorkomen. De percentages voor de overige segmenten, met name gemengd-plus, groothandel en perifere detailhandel zijn vrijwel gelijk gebleven.

- deelgebied de Vrank

In het deelgebied de Vrank zijn 20 bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn over het algemeen klein van omvang met enkele grotere bedrijven op de hoeken van het deelgebied, zoals Boels Verhuur en Moonen-Wanders. Opslag, groothandel en autoschade bedrijven komen veel voor. De nadruk ligt op bedrijvigheid in de milieucategorie 2 en 3.

3.2 RUIMTELIJKE SITUATIE

- deelgebied Wijngaardsweg

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied wordt aan drie zijden omringd door andere bedrijventerreinen, te weten Ten Esschen, De Vrank en De Koumen. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt de begrenzing bepaald door woonbebouwing aan de Prins Clausstraat. Ook aan de Heerlerweg is gedeeltelijk woonbebouwing aanwezig. Alle woningen zijn met de achterzijde in de richting van het bedrijventerrein gericht. Behalve bedrijfspanden en -objecten zijn op het bedrijventerrein enkele woningen en bedrijfswoningen aanwezig.

De ruimtelijke structuur is duidelijk en overzichtelijk. Het bedrijventerrein wordt verdeeld in vier kwadranten. De centrale as van het plangebied wordt bepaald door de Industriestraat. Deze verbindt de Wijngaardsweg met de Prins Clausstraat. Haaks op de Industriestraat is de Nijverheidsstraat gesitueerd die in verbinding staat met de Economiestraat aan de zuidwestzijde en de Heerlerweg aan de noordoostzijde. Alle bedrijfspercelen worden ontsloten op de Wijngaardsweg, Industriestraat, Nijverheidsstraat, Economiestraat en Heerlerweg, behoudens textielgroothandel Hendriks, die ontsloten wordt op de Prins Clausstraat tussen de bestaande woningen.

Beeldkwaliteit

De algemene uitstraling en ruimtelijke kwaliteit is gevarieerd. Incidenteel zijn bedrijfspanden en -objecten aanwezig die een moderne uitstraling hebben. De feitelijke situatie wekt een verouderde indruk. Er is een groot contrast tussen de relatief nieuwe bedrijfsvestigingen en de reeds bestaande oudere bedrijven. De bedrijven die hebben geïnvesteerd in een kwalitatief goede uitstraling onderscheiden zich duidelijk ten opzichte van de oudere bedrijven, waar de percelen vaak rommelig en ongestructureerd zijn ingericht.

De bebouwing bestaat gedeeltelijk uit fraaie en moderne kantoor- en bedrijfspanden (Heerlerweg) maar deels ook uit bedrijfssituaties die de representativiteit van het bedrijventerrein niet ten goede komen. Op veel afzonderlijke percelen vindt buitenopslag plaats van bouwmaterialen, schroot, puin en handelswaar.

De openbare ruimte is eenvoudig en efficiënt ingericht. De ruimtelijke kwaliteit laat echter te wensen over. Dit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de verschijningsvorm van de gebouwen en de buitenopslag op de diverse terreinen. De invloed van de inrichting van de particuliere terreinen (buitenopslag van bouwmaterialen, schroot, puin en handelswaar) is dusdanig dat dit veelal een negatief effect heeft op de kwaliteit van de belevingsruimte (waarneembare ruimte vanaf de openbare weg).

Met name aan de zijde van de Economiestraat en het westelijke deel van de Industriestraat zijn enkele grootschalige panden aanwezig die een verwaarloosde indruk uitstralen en dus een negatief effect hebben op de openbare ruimte. Daarnaast hebben de percelen aan de westzijde van de Wijngaardsweg niet de beeldkwaliteit die bij een zichtlocatie aan de entree van het bedrijventerrein wenselijk is.

Groenstructuur

De wegprofielen zijn structureel voorzien van laanbeplanting in groenbermen. Dubbelzijdige laanbeplanting komt voor langs de Industriestraat. Langs de overige wegen bevindt zich enkelzijdige laanbeplanting. Incidenteel zijn groenvoorzieningen aanwezig langs de Industriestraat en de zone tussen de Wijngaardsweg en de Beersdalweg, de zone langs de spoorlijn en de zone langs de Koumenweg.

Vanwege de aanwezigheid van een duidelijke structuur hebben de betreffende groenvoorzieningen een beeldkwalitatieve waarde voor het bedrijventerrein. Incidenteel zijn groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van perceelbeplanting en beplanting langs erfcheidingen. Ondernemers menen echter dat het in hun ogen matige beheer en onderhoud van het openbaar groen afbreuk doet aan de beeldkwaliteit.

Functioneel gebruik

Het bedrijventerrein wordt behalve voor bedrijfsdoeleinden ook voor ander functies gebruikt. Daarnaast zijn verschillende panden/percelen leegstaand of braakliggend.

Andere functies

Op het bedrijventerrein zijn enkele percelen aanwezig die momenteel zijn ingericht ten behoeve van andere functies.

Aan de Heerlerweg 154 is het tenniscentrum Hoensbroek (Sportpaleis Hendriks) gesitueerd met zowel indoor- als outdoorbanen. Incidenteel zijn woonfuncties aanwezig. Het betreft zowel autonome woningen (Industriestraat 1 en Economiestraat 45) als bedrijfswoningen (Economiestraat 15 en 39).

Braakliggende terreinen en leegstand

Op het bedrijventerrein zijn een tweetal braakliggende percelen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 1,29 ha. Het betreft twee percelen langs de Industriestraat en de Nijverheidsstraat. Hierbij valt op dat beide percelen zijn gelegen in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein naast het terrein van Norton B.V.

- deelgebied Ten Esschen

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied Ten Esschen bestaat uit vijf bedrijven, die alle gelegen zijn aan de Handelsstraat. De ruimte opzet van de meeste bedrijven met parkeerruimte aan de voorkant leidt ertoe dat het terrein een zeer open karakter kent. Dit is in sterke tegenstelling tot het gesloten karakter van het deelgebied Wijngaardsweg. Dit open karakter wordt nog eens versterkt door een groot braakliggend perceel aan de westelijke zijde van het terrein.

De Handelsstraat is met de auto alleen te bereiken via de Beersdalweg. Aan oostelijke zijde loopt de Handelsstraat weliswaar over in de Montfortstraat, maar een bussluis maakt de doorgang voor autoverkeer onmogelijk. Dit betekent dat het bedrijventerrein geen rechtstreekse autoverbinding kent met bedrijventerrein Wijngaardsweg. Er zijn wel rechtstreekse verbindingen voor fietsverkeer en openbaar vervoer. Door de ruime opzet van de bedrijven is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De eenzijdige ontsluiting van het bedrijventerrein kan in de toekomst problemen opleveren, met name wanneer de braakliggende terreinen ingevuld worden met nieuwe bedrijvigheid.

Beeldkwaliteit

Het deelgebied Ten Esschen is gelegen op een uitstekende zichtlocatie. Het bedrijventerrein is zowel goed zichtbaar vanuit de spoorlijn Sittard-Heerlen als de autosnelweg A76. Verder wordt het bedrijventerrein niet alleen economisch, maar ook ruimtelijk gezien gedomineerd door twee ruim opgezette bedrijven uit de autobranche. Deze zijn naast elkaar gelegen en het zijn de eerste twee bedrijven na de entree vanaf de Beersdalweg. Doordat het terrein verhoogd ligt ten opzichte van de Beersdalweg is de presentatie van Mercedes-dealer Smeets beeldbepalend voor de rest van het bedrijventerrein. Door de verhoogde ligging van de spoorlijn is Ten Esschen visueel afgescheiden van het gebied Wijngaardsweg. In het algemeen kan gesteld worden dat de private ruimte een goede beeldkwaliteit kent.

Groenstructuur

Er is geen duidelijk aangelegde groenstructuur aanwezig. Daardat zowel de noordelijk gelegen spoorlijn als de zuidelijk gelegen snelweg een groene afscheiding hebben van de omgeving, heeft het gebied wel een groen karakter.

Functioneel gebruik

Aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein zijn twee braakliggende percelen aanwezig, Deze hebben een totale oppervlakte van ca. 3,73 ha, ofwel ongeveer 38% van het bedrijventerrein.

- deelgebied De Koumen

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied De Koumen valt ruimtelijk gezien uiteen in twee delen, te weten de bedrijven aan de oostzijde van de Wijngaardsweg en de bedrijven aan De Koumen. De infrastructuur van De Koumen bestaat uit twee wegen, de Wijngaardsweg en De Koumen. Beide wegen komen uit op de Koumenweg, die aan oostelijke zijde aansluit op de Beersdalweg. De Wijngaardsweg sluit aan noordoostelijke zijde eveneens aan op de Terhoevenderweg.

Het eerste, oostelijk gelegen deel bestaat uit de bedrijven aan de Wijngaardsweg. Dit gedeelte wordt gedomineerd door handelsbedrijven en kleinere ambachtelijke bedrijven. De Wijngaardsweg kent twee oostelijke aftakkingen. Deze hebben beide het karakter van een cul-de-sac, dat wil zeggen een inrit met aan het eind een plein waar gekeerd en geparkeerd kan worden. Deze situatie kan problemen opleveren voor vrachtverkeer, dat daar moeilijk kan keren, met name als er veel auto's geparkeerd staan.

Het westelijke gedeelte bestaat uit de bedrijven aan De Koumen en kent een mix van grootschalige zware bedrijvigheid, diverse handelsbedrijven en kleine ambachtelijke bedrijven met op enkele plaatsen een dienstwoning. De Koumen kent twee aansluitingen op de Koumenweg die onderling verbonden zijn. Het oostelijke deel van De Koumen loopt door in twee doodlopende straten die ingericht zijn volgens hetzelfde cul-de-sac principe als bij de Wijngaardsweg. De westelijke aansluiting loopt eveneens door in een cul-de-sac. Op de Koumen is een tekort aan parkeerruimte geconstateerd. Hierdoor parkeren personen- en vrachtauto's op de rijbaan wat gevaarlijke situaties oplevert. Daarnaast belemmeren bosschages langs de rijbaan het uitzicht op kruispunten wat eveneens gevaarlijke situaties op kan leveren.

Beeldkwaliteit

Over het hele bedrijventerrein gezien is de beeldkwaliteit van de private ruimte sterk wisselend. Verschillende bedrijven (met name handelsbedrijven) kennen een representatieve uitstraling, maar daartussen bevinden zich verschillende bedrijfspercelen met een mindere uitstraling. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte is als sober en functioneel te kenschetsen.

De beeldkwaliteit van de bedrijven aan de Wijngaardsweg is over het algemeen van adequaat niveau. In het westelijke deel rond De Koumen wordt de beeldkwaliteit sterk bepaald door de zware bedrijvigheid die gevestigd is op zichtlocaties langs de Koumenweg. Hierbij is met name de beeldkwaliteit van De Globe B.V. en Dicom Chemie voor verbetering vatbaar. Sterk beeldbepalend zijn ook de twee grote terreinen van L'Ortye, waar grootschalige open opslag plaatsvindt.

Groenstructuur

De groenstructuur aan De Koumen bestaat uit relatief grote struikpartijen, waarvan de staat van onderhoud voor verbetering vatbaar is. Zowel uit oogpunt van verkeersveiligheid als sociale veiligheid lijkt een soberdere invulling van deze groenstrook aan te bevelen. De Wijngaardsweg kent reeds een sobere groenstructuur die aansluit op de groenstructuur van het gedeelte van de weg dat op het bedrijfsterrein Wijngaardsweg ligt. Bij de aftakkingen is geen groenstructuur aanwezig.

Functioneel gebruik

Ongeveer 5,9 hectare van het bedrijventerrein is niet in gebruik voor bedrijfsfuncties. Dit zijn zowel grote als kleine braakliggende terreinen, verspreid over het bedrijventerrein.

- deelgebied de Vrank

Ruimtelijke structuur

Het deelgebied de Vrank omvat 20 bedrijven die alle ontsloten worden via de Wijngaardsweg waarop via twee cul-de-sac's wordt aangesloten. Het terrein heeft aan de oostzijde van de Breukenweg een open karakter, het gedeelte aan de westzijde is kleinschaliger van opzet. De nadruk ligt op lichtere bedrijven waarbij met name het aantal autoschade bedrijven opvalt. Geparkeerd wordt over het algemeen op eigen terrein.

Beeldkwaliteit

Over het algemeen is de beeldkwaliteit goed te noemen. De bedrijven gelegen aan de Beersdalweg hebben merendeels een representatief karakter met groenstroken naar deze weg toe. Dat geldt eveneens voor de bedrijven gelegen aan de Terhoevenderweg en de Wijngaardsweg.

Groenstructuur

Met name naar de Beersdalweg en de Terhoevenderweg toe is het gebied goed voorzien van groene stroken die de beeldkwaliteit ondersteunen. Naar de Wijngaardsweg toe is sprake van een steniger beeld

Functioneel gebruik

Op het deelgebied zijn geen functies gelegen die niet passend zijn. Wel is sprake van een leegstaand pand in het oostelijk deelgebied aan de eerste cul-de-sac en van een braakliggend terrein dat als groengebied is ingericht aansluitend aan de tweede cul-de-sac.

3.3 VERKEERSSITUATIE

3.3.1 ONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID

Ontsluiting en bereikbaarheid per auto

Het gebied is direct gelegen aan de hoofdwegenstructuur van Parkstad Limburg i.c. van Heerlen. De N281, met de verknoping op de A76 (knooppunt Ten Esschen), en de Beersdalweg (lees Binnenring Parkstad Limburg) spelen hierbij een belangrijke rol. Het onderhavige gebied is via de Breukerweg (ged.)/Koumenweg en de Terhoevenderweg op de Beersdalweg (Binnenring) aangesloten. Deze aansluitingen staan momenteel onder zware druk en congestievorming is dan ook dagelijks waarneembaar. Hierdoor komt niet alleen de bereikbaarheid van het onderhavige gebied maar ook van nabij gelegen economisch aantrekkingspunten als Woon- en Autoboulevard en andere delen van de stad en de regio onder druk.

Verkeersstructuur omgeving Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid

In deze notitie wordt uitgegaan van de gezamenlijke doelstelling m.b.t. de Beersdalweg: doorstroming.

Maatregelen daartoe die door de Industriële Kring Heerlen Noord worden voorgesteld en buiten het gebied Wijngaardsweg liggen zijn hier buiten beschouwing gebleven.

Problematiek

1. De Beersdalweg maakt deel uit van de Binnenring Parkstad Limburg en daarmee van de Hoofdwegenstructuur van deze regio. De aansluiting Koumenweg-Breukerweg is met verkeerslichten geregeld. De capaciteit van dit kruispunt wordt beperkt doordat het verkeer in noordelijke richting niet vrij kan afvloeien. Dit hangt samen met de op korte afstand gelegen rotonde Wijngaardsweg-Koumenweg. Op die rotonde krijgen onder omstandigheden hiërarchisch ondergeschikte verkeersstromen uit de Wijn-gaardsweg voorrang op het verkeer op de Koumenweg. De doorstroming op laatstgenoemde wordt daardoor gefrustreerd, hetgeen zijn weerslag heeft op de Beersdalweg.
2. Extra complicatie is dat de rotonde Beersdalweg-Terhoevenderweg op sommige momenten overbelast raakt. De oorzaak ligt in filevorming voor het kruispunt Terhoevenderweg-Wijngaardsweg-Rennemigstraat. In verband hiermee kan ook worden vastgesteld dat er zich sluipverkeer beweegt via de Wijngaardsweg, over de rotonde in de Koumenweg, naar de Beersdalweg v.v. Daarmee is ook een deel van de onder 1 genoemde problematiek verklaard.
3. De Koumenweg is een 'verkeersgebied' maar wordt belast door particuliere inritten. Dat levert een veiligheids- en doorstroomrisico's op. Gestreefd moet worden naar opheffing van die uitritten en het anders ontsluiten van de betreffende terreinen.
4. De structuur van het wegennet in het bedrijventerrein Wijngaardsweg is onlogisch:
 - a. Gelijkwaardigheid van Nijverheidsweg en Industriestraat levert verkeersveiligheids en oriëntatieproblemen op. Beide straten worden als doorgaande routes gezien, waardoor het woongebied aan het einde van de Industriestraat meer verkeer te verwerken krijgt dan nodig is.
 - b. De Heerlerweg wordt in het zuiden bepaald onlogische beëindigd.
 - c. De Wijngaardsweg west oogt nu vanaf de rotonde als de hoofdontsluiting van het gelijknamige bedrijventerrein, maar het vervolg is onduidelijk: rechtsaf de Industriestraat in, twijfelen op de eerstvolgende kruising.

5. Op een aantal wegvakken (Wijngaardsweg en Industriestraat-zuid) wordt intensief geparkeerd, waardoor de verkeersveiligheid in het geding is, grote voertuigen problemen met manoeuvreren hebben en de wegbermen kapot gereden worden.

Illustratie

Het hier gaat om belangrijke verkeersstromen, die een regionale betekenis hebben. Dit blijkt duidelijk uit onderstaand overzicht.

Meest recent gemeten verkeersintensiteiten rond Woonboulevard		
wegvak	Mnd-jaar	werkdagemaalgemiddelde
Beersdalweg tussen Vrankerkerklaan en Terhoevenderweg	jan. 03	16.600
Beersdalweg tussen Terhoevenderweg en Breukerweg	jan. 03	21.700
Beersdalweg tussen Breukerweg en In de Cramer	okt. 99	32.200
Beersdalweg tussen op/afrit N281 en Esschenweg	mrt. 03	10.600
Beersdalweg tussen Esschenweg en afrit A76	mei 02	12.300
Breukerweg tussen verlengde Terhoevenderweg en Beersdalweg (nabij Terhoevenderweg)	jan. 03	2.400
Breukerweg tussen Beersdalweg en Wijngaardsweg	mrt. 03	18.800
In de Cramer zuidelijk van verlengde Terhoevenderweg (ter plaatse van spoorwegviaduct)	jan. 03	5.700
In de Cramer noordelijk van verlengde Terhoevenderweg	okt. 99	10.300
In de Cramer ter plaatse van Beersdalweg	okt.99	13.600
Terhoevenderweg tussen Breukerweg en Beersdalweg	jan. 03	3.200
Terhoevenderweg tussen Beersdalweg en Wijngaardsweg	mrt. 03	22.800

Opgaven in volgorde van prioriteit:

1. Waarborgen doorstroming Beersdalweg en Koumenweg.
2. Voorkomen sluipverkeer via rotonde Wijngaardsweg-Koumenweg.
3. Heldere verkeersstructuur Hoensbroek-Zuid en Bedrijventerrein Wijngaardsweg.
4. Verkeerskundig optimale ontsluiting Bedrijventerrein Wijngaardsweg, waarbij ook met de parkeersituatie rekening gehouden is.
5. Respecteren historische wegenstructuur.
6. Opheffen particuliere uitritten Koumenweg.

Oplösungen:

1. Wijzigen verkeerslichtenregeling Wijngaardsweg-Terhoevenderweg-Rennemigstraat.
2. Kiezen voor de volgende wegen hiërarchie binnen het Bedrijventerrein Wijngaardsweg:
 categorie 1 wegen: Heerlerweg, Nijverheidsstraat en Economiestraat.
 categorie 2 wegen: Wijngaardsweg en Industriestraat.
3. Rechtstreeks aansluiten van Heerlerweg en Nijverheidsstraat op de Koumenweg via één rotonde. Daarmee kan de bestaande aansluiting tussen Heerlerweg en Koumenweg vervallen en een substantiële oppervlakte teruggegeven worden aan het natuur- en recreatie gebied ter plaatse.
4. Daardoor wordt verwacht dat de Wijngaardsweg minder belast zal worden en dat de verkeersstromen op de rotonde zodanig zullen wijzigen, dat terugzetten van een file tot op de Beersdalweg in ieder geval minder zal voorkomen.
5. Mocht dit toch nog voorkomen, dan wel na verloop van tijd weer optreden, moet overwogen worden de rotonde te vervangen door een rechte aansluiting, waarvan de middenberm op de Koumenweg is doorgetrokken, zodat de Wijngaardsweg aan beide kanten slechts via rechtsafslaande bewegingen bereikt, dan wel verlaten kan worden. Daarmee wordt de doorstroming op de Koumenweg gegarandeerd en wordt de Beersdalweg gevrijwaard van een terugzettende file.
6. Regulering van het bestaande parkeergebruik op de Wijngaardsweg en de Industriestraat. Uitritten Koumenweg vervangen door ontsluiting vanaf de Nijverheidsweg.

Ontsluiting en bereikbaarheid per fiets

Langs de eerder genoemde hoofdontsluiting van het gebied voor autoverkeer te weten de Breukerweg (ged.) /Koumenweg en de Terhoevenderweg zijn vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig. Ook de Wijngaardsweg is van vrijliggende rijwielpaden voorzien. Via deze voorziening is een scheiding van het autoverkeer op de drukke Binnenring Parkstad Limburg i.c. Beersdalweg (tussen Terhoevenderweg en weg In de Cramer) gerealiseerd. De resterende ontsluitingswegen Economiestraat en Nijverheidsstraat hebben (nog) geen fietsvoorzieningen. Hier vindt dus menging van auto- en fietsverkeer plaats. Overigens geldt dit voor alle overige in het gebied gelegen straten.

Ontsluiting en bereikbaarheid openbaar vervoer

Nabij het onderhavige gebied ligt het NS station Hoensbroek. Per richting vindt hier momenteel één haltering per uur van de stoptrein Sittard- Heerlen plaats.

Het gebied is sinds begin 2003 goed ontsloten door een viertal buslijnen:

1. Terhoevenderweg, lijn 50, (Heerlen station-In de Cramer-via gebied- Knoopunt Emma-Nuth- Maastricht), 1/uur/richting.
2. Wijngaardsweg, lijn 1, (Brunssum ziekenh.- Knoopunt Emma- via gebied- Heerlen centrum- Heerlen ziekenh.- Kerkrade centrum), 2/uur/richting.
3. Wijngaardsweg, lijn 4, (Knoopunt Emma- via gebied- Heerlen centrum- Heerlen ziekenhuis- knooppunt Kerkrade stadion 2/uur/richting).
4. Handelsstraat- Montfortstraat, lijn 32, (Heerlen busstation- In de Cramer- via gebied- knooppunt Emma- Geleen- Stein- Sittard), 1/uur/richting.

3.3.2 PARKEREN

Door de ondernemers is in een door de bedrijventerreinmanager gehouden enquête aangegeven dat er onvoldoende parkeerplaatsen op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Met name in de, nu nog drukke Industriestraat levert dit gevaarlijke situaties op omdat aan beide zijden van de weg de auto's geparkeerd staan en aan beide zijden een trottoir ontbreekt.

Door intensieve bebouwing en opslag op bestaande kleine percelen is het werkers- en bezoekersparkeren veelal verplaatst naar de straten. Dit leidt in sommige gevallen tot hinderlijke en gevaarlijke situaties. Oplossingen zijn mogelijk door regulerende maatregelen.

3.4 KNELPUNTEN RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR

De voorliggende toelichting op het bestemmingsplan Wijngaardsweg is deels gebaseerd op het eindrapport "Herstructurering/Revitalisering bedrijventerrein Wijngaardsweg" van oktober 2002, opgesteld door Oranjewoud (rapportnummer 1907-101192). Uit dit plan komen verschillende knelpunten in het gebied naar voren.

Infrastructuur

- De doorstroming op de toegangswegen naar het bedrijventerrein is tijdens de spitsuren problematisch; hierbij treden vooral congestieproblemen op bij de kruising Beersdalweg-Koumenweg (gelegen buiten het plangebied) en de rotonde Wijngaardsweg-Koumenweg;
- Er is een bedrijf die zijn entree in de Prins Clausstraat heeft, waardoor vrachtverkeer door de woonstraat komt;
- Van de OV-voorzieningen wordt door de ondernemers en werknemers nauwelijks gebruik gemaakt;
- Door het parkeren op de Industriestraat komen verkeersveiligheid en doorstroming in het gedrang;
- De wegen op het terrein zijn slecht verhard, met name de Industriestraat;
- Op het terrein ontbreken trottoirs.

Kwaliteit

- Op het bedrijventerrein zijn verschillende percelen met een matige beeldkwaliteit, vaak wordt dit veroorzaakt door rommelige buitenopslag;
- Op het terrein zijn niet-bedrijfsgebonden woningen aanwezig
- Een te groot deel van het terrein wordt gebruikt voor niet-bedrijfsdoeleinden;
- Bedrijven op zichtlocaties langs de Koumenweg hebben een matige beeldkwaliteit.
- Ongeveer 9,62 hectare van de bedrijventerreinen Ten Esschen (3,73 hectare) en De Koumen (5,9 hectare) wordt op dit moment niet benut voor bedrijfsfuncties;
- Matige beeldkwaliteit van bedrijven op zichtlocaties langs de Koumenweg;
- Overdadige groenstructuur op De Koumen zorgt voor problemen op het gebied van verkeersveiligheid en sociale veiligheid;
- Parkeeroverlast op De Koumen door tekort aan parkeerruimte op eigen terrein.

3.5

MILIEUSITUATIE**Segmentering**

In het kader van de verdeling in milieucategorieën van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven is geconstateerd dat 66% van de bedrijven in milieucategorie 3 valt. Het aandeel bedrijven in milieucategorie 2 daarentegen is 26%. In het plangebied bevinden zich enkele bedrijven in milieucategorie 4 (5%) en in milieucategorie 1 (3%). Het percentage voor milieucategorie 4 is klein in aantal, maar door de grote omvang van de bedrijven (qua oppervlakte goed voor 18% van het gehele plangebied) zijn ze duidelijk aanwezig op het terrein. De zware bedrijvigheid concentreert zich hoofdzakelijk aan de zuidzijde van De Koumen langs de Koumenweg. De bedrijven in de lichte categorieën concentreren zich in het noordelijk deel van de Wijngaardsweg.

Bodem

Voor het stedelijk gebied van de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2000 het bodembeheerplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeheerplan wordt uitvoering gegeven aan actief bodembeheer en zijn de achtergrondgehalten per deelgebied vastgesteld. De gemeente Heerlen is opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de diverse componenten (zware metalen, PAK, EOX en minerale olie) achtergrondgrenswaarden opgesteld. De achtergrondgrenswaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig-percentielwaarde. Op basis van een vergelijking tussen de achtergrondgrenswaarde en de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgen al dan niet een aantal acties. Uitgangspunt hierbij is:

1. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarde Cagr) lager is dan of gelijk is aan de BGW-1 (bodemgebruikswaarde):
 - Gelden de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
 - Geldt de Cagr (met als maximum de BGW-1) als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet.
 - Gelden de BGW als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.
2. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarden Cagr) hoger is dan de BGW-1:
 - Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) in combinatie met het aanvaardbaar risiconiveau (Carn), conform het vastgestelde beleid in het bodembeleidsplan Heerlen (Carn als absoluut maximum), als algemene bodemkwaliteitsdoelstelling.

Dit betekent dat Cagr en Carn:

- Fungeren als terugsaneerwaarde bij saneringen.
 - Gelden als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem met inachtneming van de regels zoals verwoordt in het bodembeleidsplan Heerlen.
 - Gelden als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherziening.

Voor alle situaties geldt dus dat de bodemkwaliteit van de omgeving (hetzij schoon, hetzij in bepaalde mate verontreinigd) het uitgangspunt vormt bij de aanpak van een bodemverontreiniging en dat de meest gevoelige functie binnen de bestemming bepalend is voor de te realiseren bodemkwaliteit.

Ter bepaling of sprake is van een nieuwe situatie en er derhalve een toetsing aan de achtergrondgrenswaarden dient plaats te vinden geldt het gestelde in het bodembeleidsplan Heerlen:

Er is sprake van een bodemhygiënisch nieuwe situatie indien aan tenminste één van de volgende twee voorwaarden is voldaan (zie ook het bodembeleidsplan Heerlen):

1. Er vindt meer dan 25 m³ grondverzet plaats.
2. Er is sprake van een verschuiving in de functie, de bestemming of het feitelijk gebruik die leidt tot een toename van het blootstellingsrisico.

De voor onderhavig deelgebied geldende achtergrondgrenswaarden zijn opgenomen in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart die éénmaal per vier jaar opnieuw vastgesteld wordt. Er zijn achtergrondgrenswaarden opgesteld voor de bodem tot 2 m-maaiveld.

Nieuwe activiteiten binnen het plangebied dienen te voldoen aan de bodemkwaliteitseis in de vorm van de achtergrondgrenswaarden.

Ten aanzien van nieuwe activiteiten kan in het kader van dit bestemmingsplan gesteld worden dat dit een actualisatie betreft waardoor nieuwe activiteiten op dit moment niet aan de orde zijn.

Op het bedrijventerrein in enge zin is een veelheid aan bodemonderzoeken uitgevoerd. Naast de in zijn algemeenheid voorkomende lichte verontreiniging is er lokaal sprake van bodemverontreiniging door bedrijfsactiviteiten/calamiteiten. Op één perceel (Wijngaardsweg 73) is een ernstige verontreiniging met PAK's aangetoond. Voor een andere verontreiniging ter plaatse van Economiestraat 39 is middels een goedgekeurd saneringsplan vastgesteld hoe de verontreiniging zal worden aangepakt.

Voor het overige geldt dat lokale verontreinigingen van de bodem bij grondverzet en bouwactiviteiten belemmeringen kunnen opleveren. Voor het gebruik als industrieel terrein leveren deze verontreinigingen geen belemmeringen op.

Geur

De geuremissie afkomstig van een ijzergieterij die is gevestigd op industrieterrein De Koumen wordt incidenteel als hinderlijk ervaren. De provincie Limburg is het bevoegd gezag met betrekking tot deze inrichting. Om de overlast terug te dringen is een aantal maatregelen in voorbereiding.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaaï op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Onderwerpelijk bestemmingsplan betreft echter – met uitzondering van een drietal deelgebieden – een beheersplan. Toevoeging van nieuwe (geluidsgevoelige) bestemmingen vindt niet plaats. In de nieuw in de richten deelgebieden zullen evenmin geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd.

Derhalve heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

Spoorweglawaai is niet van invloed op het plangebied.

Industrielawaai

De vestiging van dan wel de uitbreiding tot inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, voorheen zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder), is uitgesloten. Zonering als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Een uitzondering hierop vormt het bedrijf Globon, dat een A-gezoneerde inrichting is. Bevoegd gezag is de provincie. Onderwerpeijk plan voorziet niet in een wijziging van de in het verleden vastgestelde zones. De zones blijven dus ongewijzigd.

Externe veiligheid

Zowel in het plangebied in enge zin als in het plangebied in ruime zin zijn geen bedrijven gevestigd waarbij externe veiligheid een kenmerkend aspect van de bedrijfsvoering is. Geen van de bedrijven valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen en evenmin onder de verplichting tot het opstellen van een externe veiligheidsrapportage.

3.6 CIVIELTECHNISCH ASPECTEN

In het hier aan de orde zijnde plangebied komt een hogedruk gasvoedingsleiding van Essent voor. Voor deze leiding geldt een direct ruimtebeslag van 4,00 m. De toetsings- en veiligheidsafstand zijn in het onderhavige geval niet aan de orde. Bovendien is sprake van een straalverbinding. De aangegeven hoogte op de plankaart is de aangegeven hoogte ten opzichte van N.A.P. De feitelijke hoogte bedraagt \pm 80 meter.

3.7 WATERPARAGRAAF**Riolering en afkoppelen**

De inspanningen op het gebied van de riolering zijn vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. De strategie voor verbetering van het rioolstelsel is gericht op het voorkomen van wateroverlast en het verminderen van de vuiluitworp uit het rioolstelsel ten opzichte van de huidige situatie. Knelpunten met wateroverlast worden opgelost door het ter plekke vergroten van de berging in het rioolstelsel. In 2010 moet het rioolstelsel in Heerlen voldoen aan de basisinspanning. Voor een duurzaam watersysteem zijn aanvullende, meer ingrijpende maatregelen nodig zoals het afkoppelen van verharde oppervlakken. Doel van het afkoppelen van verharde oppervlakken is dat het regenwater op dakvlakken en verhardingen van straten, pleinen e.d. eerst wordt hergebruikt of geïnfiltreerd naar het grondwater en als dat niet kan, zoveel mogelijk vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierdoor wordt minder regenwater naar de zuivering getransporteerd en wordt het rioolstelsel minder zwaar belast. Dit leidt tot een verdere vermindering van de vuiluitworp van het rioolstelsel. Het ligt in de bedoeling om op termijn te realiseren dat 20% van het bestaande oppervlak en minimaal 80% van nieuw oppervlak wordt afgekoppeld.

Watertoets

Voor het aspect water dient het beleid zoals neergelegd in het Waterplan Heerlen te worden geïmplementeerd en verduidelijkt in relatie tot het plangebied. Ten behoeve van de uitwerking van dit beleid is door de dienst openbare werken, sport en recreatie een watertoets uitgevoerd. In deze toets is tevens het advies van het Waterschap Roer en Overmaas verwerkt. De bevindingen zijn uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf heeft tot doel te beschrijven, hoe de waterhuishoudkundige belangen zijn afgewogen door de gemeente Heerlen. Tevens is ingegaan op het advies van de waterbeheerder. Het concept-advies is als bijlage toegevoegd. De waterparagraaf vormt een randvoorwaarde bij de realisatie van de stedenbouwkundige plannen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Caumerbeekdal-overig'. Het waterplan streeft in dit gebied 'eerlijk water', het laagste ambitieniveau, na. Vanwege de hoge mate van verstedelijking is een hoog ambitieniveau namelijk niet haalbaar in het plangebied Hoensbroek-Zuid. Wel zijn of worden er maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit en van de waterhuishoudkundige situatie. Op de kruising van De Koumen met de Koumenweg komt een regenwaterbuffer (verwijzen naar kaart). Het regenwater wordt vervolgens via een greppel langs de Koumenweg naar buffer de Dem geleid, die buiten het plangebied ligt. Ten zuiden van de Wijngaardsweg is reeds een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd, zodat het relatief schone regenwater apart wordt afgevoerd. Mogelijk worden in de toekomst aanvullende maatregelen genomen, zoals greppels langs het spoor om regenwater te bufferen en af te voeren.

In het plangebied komen geen beken of stilstaande wateren voor. De in de nabije toekomst te realiseren regenwaterbuffer draagt bij aan een verhoging van het kwaliteit van het gebied, niet alleen op het gebied van water, maar ook wat betreft de beeldkwaliteit. In het gebied liggen nog enkele bedrijven met een onverhard oppervlak (grind en dergelijke). Vanuit de doelstellingen van het waterplan is het handhaven van deze onverharde oppervlakken gewenst. Ook het afkoppelen van de verharde oppervlakken wordt nagestreefd. Bij de herinrichting van de deelgebieden van het bestemmingsplan Hoensbroek-Zuid wordt de mogelijkheid om af te koppelen onderzocht en waar dat haalbaar is, uitgevoerd. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Toepassing van waterbesparende maatregelen;
- Bij voorkeur toepassing van hergebruik van regenwater;
- Indien hergebruik technisch niet haalbaar is dient het regenwater van de daken en het parkeerterrein terplekke te worden geïnfilteerd. Dit kan op verschillende manieren: een open watervoorziening waar het water zichtbaar is heeft de voorkeur, zoals een infiltratievijver of een wadi. Andere mogelijkheden zijn: een waterdoorlatende bestrating met zuiverende ondergrond of via infiltratiekragen onder de grond;
- Indien infiltreren technisch niet haalbaar is of vanwege bodemverontreiniging niet wenselijk, dient het water oppervlakkig te worden afgevoerd;
- Indien geen van bovenstaande opties mogelijk is dient het water te worden aangeboden aan de gemeente voor aansluiting op het rioolstelsel.

Waterkwaliteitsaspecten ten aanzien van afkoppelen

De gemeente heeft een beleidsplan ten aanzien van gladheidbestrijding waarmee zoveel mogelijk wordt getracht zo weinig mogelijk tegen beperkte risico's voor de verkeersveiligheid te strooien. Wat betreft het chemisch bestrijden van onkruid wordt de landelijke trend ten aanzien van het zoveel mogelijk verminderen van het toepassen van chemisch bestrijdingsmiddelen gevolgd. Momenteel vindt bestrijding conform de selectspray- methode plaats. Wat betreft het wassen van auto's op straat is een trend waarneembaar om steeds vaker gebruik te maken van de wasstraat. Incidentiele verontreiniging als gevolg van het wassen van een auto kan niet worden voorkomen.

Vastleggen afkoppelmogelijkheden in bestemmingsplan

Ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming Groen is aangegeven dat het in deze gebieden mogelijk is om daar voorzieningen aan te leggen ten behoeve van oppervlakkig watertransport (greppels en dergelijke). Ook is het mogelijk om voorzieningen ten behoeve van wateropvang en/of- infiltratie (oppervlakkig en/of ondergronds) inclusief hiervoor noodzakelijke (bouw)werken te realiseren binnen deze bestemming.

3.8**DUURZAME INRICHTING BEDRIJVENTERREIN**

De invalshoek "duurzame inrichting bedrijventerrein" richt zich op het gebied (bestaande uit bedrijfsruimte, infrastructuur en diverse voorzieningen) waarbinnen de bedrijfsprocessen zich afspelen.

Door samenwerking bij het ontwerpen, ontwikkelen en beheren proberen de belanghebbenden te komen tot een bedrijventerrein met een grotere toegevoegde waarde op de korte en lange termijn. Het doel is het creëren van een duurzame inrichting waarmee het (bedrijf-) economisch resultaat verbetert en het ruimtegebruik vermindert. Eerder is al ingegaan op het aspect water. Samenwerking tussen bedrijven en de overheden ten behoeve van een grotere toegevoegde waarde kan zich richten op de volgende onderwerpen:

Intensiever gebruik van de ruimte

Een belangrijk kenmerk van een bedrijventerrein is het gebruik van ruimte en de intensiteit waarmee dat plaatsvindt. Op veel bedrijventerreinen is de loop van de jaren een inefficiënt ruimtegebruik ontstaan en kan niet meer ingespeeld worden op nieuwe behoeften. Bedrijven en overheden besteden dan ook in toenemende mate aandacht aan intensievere vormen van ruimtegebruik en nieuwe vormen van beheer. In hoofdstuk 6 zal verder ingegaan worden op efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Nutsvoorzieningen met een hoog rendement

Met name voor middelgrote en kleine bedrijven is een goed aanbod van nutsvoorzieningen van belang om te kunnen produceren. Technologische ontwikkelingen maken het steeds beter mogelijk om bedrijventerreinen te ontwerpen die zijn uitgerust met energie- en (afval)-watervoorzieningen met een hoog rendement.

Voorbeelden zijn:

- zonne- en windenergie voor warmtepompen, verlichting en reclame
- industriewater uit oppervlaktewater en regenwater
- gescheiden rioleringen (voor hergebruik en lozing)

Multimodaal transport en hoogwaardig openbaar vervoer

Ondanks de toenemende kosten voor vervoer en de verslechterende bereikbaarheid van sommige bedrijventerreinen wordt bij de planning van bedrijventerreinen nog in belangrijke mate uitgegaan van wegtransport. Andere modaliteiten als spoorvervoer spelen nog een geringe rol. Daarnaast wordt het gebruik van openbaar vervoer niet of nauwelijks gestimuleerd door het ontbreken van voorzieningen. Toch is er een toenemende aandacht waar te nemen voor vervoer over spoor en water en het realiseren van hoogwaardig openbaar vervoer bij bedrijventerreinen.

Voorbeelden zijn:

- ruimtelijke concentratie van vervoerders en bedrijven met omvangrijke en frequente goederenstromen
- vrije busbanen
- combinaties van trein, bus en taxi
- vervoerssysteem op bedrijventerrein (deelauto, deelfiets, deeltaxi)
- deelautostandplaatsen

Bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen

Een bijzonder aspect is de toenemende aandacht van het bedrijfsleven voor commerciële voorzieningen die bijdragen aan het behoud van het gewenste kwaliteitsniveau en het werkklimaat op het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om voorzieningen die zich enerzijds richten op de bedrijfshuisvesting (het in stand houden van de waarde) en anderzijds op aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein voor de personen die er werkzaam zijn.

Voorbeelden zijn:

Op bedrijfsvesting gerichte voorzieningen

- collectieve beveiliging
- collectief onderhoud van gebouwen en groen
- telematica voorzieningen

Commerciële voorzieningen

- bancaire en postale voorzieningen
- vergader- en opleidingsfaciliteiten en flexibele kantoren
- bedrijfszondersteunende dienstverlening

Het proces dat leidt tot de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein kan vanuit zeer uiteenlopende situaties starten, waarbij sprake is van een groot aantal mogelijke initiatiefnemers en motieven. Het doel van de eerste stap blijft echter altijd gelijk: het verkrijgen van draagvlak bij de belangrijkste samenwerkingspartners en de vorming van een gemeenschappelijke visie. Op bestaande bedrijventerreinen zal draagvlak en visie in eerste instantie moeten ontstaan bij de aanwezige bedrijven.

Een belangrijk aspect bij het verkrijgen van draagvlak is het op een juiste wijze presenteren van het begrip duurzaamheid. Het perspectief van de ondernemer dient hierbij centraal te staan. Het accent zou moeten liggen op economische kansen en het creëren van een gunstig klimaat voor samenwerking.

Bij de formulering van de visie zijn concrete projectvoorstellen nog niet aan de orde. Het accent dient te liggen op hetgeen wordt verstaan onder duurzame bedrijventerreinen, de hoofdlijnen van het resultaat waarnaar gestreefd wordt en de wijze waarop. De visie moet de partijen vertrouwen geven in het proces dat ze aangaan.

3.9

CULTUURHISTORIE/ARCHEOLOGIE

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is de zuidzijde en het onderste deel van de oostzijde van het plangebied van hoge archeologische waarde. In en in de directe nabijheid (oostelijke grens en aan de overkant van de zuidgrens richting autoboulevard) van het plangebied zijn archeologische waarnemingen gedaan. In de directe nabijheid van de westzijde van het plangebied, richting A-76 bevindt zich zelfs een beschermd archeologisch rijksmonument. Over de noordkant van het gebied zijn er geen gegevens beschikbaar betreffende waarneming of monumenten.

Gelet op bovenstaande wordt aanbevolen graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden.

College van Burgemeester en Wethouders
van Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Mr.: <i>2004/14913</i>	
GEMEENTE HEERLEN	
ing. - 4 AUG 2004	
Orig. <i>1261</i>	tk
Kopie	beh / tk
Kopie	beh / tk
Kopie	beh / tk
Gezien	Gezien
Burg.:	Secr.:

Sittard, 2 augustus 2004

uw kenmerk : 12.62/4772
uw brief van : 20 juli 2004
ons kenmerk : 3842/Eth

behandeld door : drs. E.P.C. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

onderwerp :
Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid".

Op 21 juli hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid" ontvangen. Naar aanleiding van uw verzoek om een wateradvies te geven merken wij het volgende op.

Het plan betreft een beheersplan voor de bestaande bedrijventerreinen "Ten Esschen", "Wijngaardsweg", "De Koumen" en "de Vrank" ten zuiden van Hoensbroek. Er zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied gepland. In het plangebied bevinden zich geen watergangen en regenwaterbuffers die in beheer zijn bij het waterschap. Net buiten het plangebied echter wel. Zo stromen er de primaire watergangen Lotbroek, Groene Voor, (overkluisde) Caumerbeek en Schroetebeek. Tevens ligt er een regenwaterbuffer "De Koumen" tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Rennemig.

Wij onderschrijven de gemeentelijke memo over de watertoets van de dienst Openbare Werken/Stadsinfra van 3 februari 2004 grotendeels. In de toelichting van het bestemmingsplan moet voor de waterhuishoudkundige aspecten niet alleen aandacht worden besteed aan het Waterplan Heerlen. Er zal ook een beschrijving moeten worden gegeven van de aanwezige watergangen en -voorzieningen in het plangebied en haar directe omgeving. Daarbij is het raadzaam om nader in te gaan op de gemeentelijke "Inrichtingsvisie Beken (deel 1)" en "Caumerbeek inrichting benedenloop (deel 2)" van mei 2004.

Voorts merken wij op dat het afkoppelen van regenwater van het riool moet worden overwogen aangezien het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied (zie kaart 4.4. Blauwe waarden van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg).

Bovendien gaan wij er vanuit dat als gevolg van klimaatverandering de neerslagintensiteit verder zal toenemen en daardoor knelpunten kunnen ontstaan in de rioolcapaciteit. Volgens het provinciale beleid voor infiltratiegebieden zijn gemeenten daarom medeverantwoordelijk om minimaal 80% van het verharde oppervlak af te koppelen van het riool bij nieuwbouw en 20% bij bestaande bebouwing. Het beleid van Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

Met het gegeven dat relatief veel milieubelastende bedrijven (milieucategorie III en IV) in het plangebied zijn gevestigd, moet goed worden nagegaan welke verharde oppervlakken voor afkoppeling in aanmerking komen en welke aanvullende voorzieningen nodig zijn. Dit vanwege het risico op verontreiniging van oppervlakte- en grondwater. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de terreinen waar bodemverontreiniging is geconstateerd (zie ook toelichting 3.5 onderdeel "bodem"). Bij de uitwerking van plannen om hemelwater af te koppelen van het riool in het plangebied dient u het waterschap en de provincie vroegtijdig te betrekken.

Bij het thema waterkwaliteit ofwel de kwaliteit van het af te koppelen water heeft u geen informatie opgenomen. Wij verzoeken u dit te doen. Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) regenwater dient voorkomen te worden. Dit kan door middel van het nemen van brongerichte maatregelen, bijvoorbeeld duurzaam bouwen, onkruidbestrijding en gladheidbestrijding. Wij adviseren u om de beslissbomen "Verantwoord afkoppelen van regenwater" van de provincie Limburg en de waterschappen toe te passen.

Voor de bestemmingen in het plangebied stellen wij voor om de aanwezige en toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen veilig te stellen door deze een specifieke of combinatiebestemming te geven en de voorschriften hierop af te stemmen. In het kader van duurzaam waterbeheer bij nieuwbouw (o.a. duurzaam bouwen en benutten van infiltratiemogelijkheden) geven wij als overweging mee om hier in de voorschriften van het bestemmingsplan expliciet naar te verwijzen, in de "bouwvoorschriften" of "nadere eisen". Ook kan in een beschrijving in hoofdlijnen verwezen worden naar overige instrumenten, bijvoorbeeld de bouwverordening en de rioolverordening. Bij de toetsing van nieuwe bouwaanvragen aan het bestemmingsplan kunnen dan maatregelen voor een duurzaam waterbeheer beter worden gewaarborgd.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen in het ontwerp bestemmingsplan zult betrekken. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Theunissen.

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

drs. F.M.C.M. Wesdijk



- verklaring**
- milieucategorie 1
 - milieucategorie 2
 - milieucategorie 3
 - milieucategorie 4
 - inwaartse zonerings

Gemeente Heerlen
 bestemmingsplan
 Bedrijventerrein
 Hoensbroek-Zuid

kaart
 Milieucategoriën en zonerings

HOOFDSTUK

4 Planontwikkeling

4.1

BEDRIJFSTERREIN WIJNGAARDSWEG

Bedrijfsterrein Wijngaardsweg maakt deel uit van het industriegebied Heerlen-Noord: Ten Esschen, De Koumen, De Vrank en De Autoboulevard. Ten Esschen is midden jaren '80 ontwikkeld en nog in goede staat, op korte termijn is er geen revitaliseringopgave. Echter, aan de westelijke zijde van Ten Esschen zijn nog twee braakliggende percelen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 3,73 ha. Bedrijfsterrein De Koumen is ouder en ook hier ontstaat een revitaliseringopgave. In het provinciaal revitaliseringsbeleid is de Wijngaardsweg aangewezen als pilotproject. De gemeente Heerlen heeft ervoor gekozen om de in allereerste fasen de Wijngaardsweg te revitaliseren, daarna volgt De Koumen. Wel is een werkgroep ingesteld met ambtelijke vertegenwoordigers van de dienst Openbare Werken (verantwoordelijke voor de openbare ruimte) en de dienst stadsontwikkeling (verantwoordelijk voor de revitaliseringoperatie), een aantal ondernemers en onder leiding van de bedrijfsterreinmanager om tot een gezamenlijke organisatie voor terreinbeheer te komen.

De geplande revitalisering gebeurt in nauw overleg tussen de gemeente Heerlen, LIOF BT, de ondernemers verenigd in de Industriële Kring Heerlen-Noord (IKHN) en de provincie Limburg. Thans kent de IKHN een participatie van circa 50% van de gevestigde ondernemers op de Wijngaardsweg, De Koumen en Ten Esschen. Mede om de revitalisering te faciliteren hebben de gemeente en de IKHN samen een bedrijfsterreinmanager aangesteld.

Gemeente Heerlen, de bedrijfsterreinmanager, de IKHN en de overige ondernemers willen via een twee-sporen beleid de revitalisering van de Wijngaardsweg ter hand nemen:

1. Het duurzaam inrichten van het bestaande bedrijfsterrein waarbij de aandacht uitgaat naar intensief grondgebruik en het opwaarderen van de Wijngaardsweg tot een modern, duurzaam en functioneel bedrijfsterrein. Aanvullend hierop wordt eveneens de bereikbaarheid verbeterd.
2. De uitwerking van collectieve projecten en een duurzaam beheer door middel van het bedrijfsterreinmanagement.

Het bedrijfsterrein Wijngaardsweg zal in 2010 een modern, duurzaam, functioneel en gemengd bedrijfsterrein zijn. De keuze om de Wijngaardsweg modern gemengd te laten is gemaakt omdat er in de regio Parkstad Limburg reeds een aantal thematische bedrijfsterreinen gelegen zijn. Derhalve is het niet wenselijk om aan de bestaande voorraad gesegmenteerde bedrijfsterreinen nog een specifiek gesegmenteerd terrein toe te voegen.

Het bedrijventerrein Wijngaardsweg is in verval geraakt en dient een upgrading te ondergaan om aan de eisen van een modern kwalitatief bedrijventerrein te kunnen voldoen; de kwaliteit van het terrein behoeft op onderdelen een aanzienlijke verbetering. Revitalisering biedt hiertoe de mogelijkheid.

Een totale reshuffeling van het terrein waarbij op grote schaal bedrijven worden verplaatst is voornamelijk niet haalbaar. Gekozen is voor een geleidelijke aanpak van de verbetering van de kwaliteit. Gestreefd wordt te komen tot een meer hoogwaardige invulling met name gericht op kleinere bedrijven met een functionele doch kwalitatief ogende uitstraling. Dit sluit aan bij de behoefte in Parkstad Limburg aan kleine kavels op terreinen met een gemengd karakter.

De in het revitaliseringsplan beschreven visie bestaat uit een streefbeeld voor de lange termijn (2010 e.v.) op basis van een helder ambitieniveau. Vanuit het lange termijn beeld is een visie voor de korte termijn (3 jaar) opgesteld, die bestaat uit concrete projecten die op korte termijn verbeteringen opleveren, passend in de visie voor de lange termijn.

In de realisatie van de lange termijn visie speelt het zuidoost-kwadrant een essentiële rol. Deze ligt immers aan de ingang van het bedrijventerrein en vormt zo het visitekaartje van het gehele bedrijventerrein. Door in deze zone ruimte te creëren voor hoogwaardige bedrijvigheid met een representatieve uitstraling verbetert het aanzicht van het bedrijventerrein als geheel. Met andere woorden, herontwikkeling van de zuidoostkwadrant betekent niet alleen het oplossen van knelpunten ter plaatse, maar kan een stevige impuls geven voor de upgrading van het gehele bedrijventerrein. Daarnaast bieden de braakliggende terreinen ruimte voor verplaatsing van bedrijven elders op het terrein met een matige beeldkwaliteit en/of ruimtetekort.

Het ambitieniveau voor het deelgebied Wijngaardsweg voorziet in een ontwikkeling tot een functioneel bedrijventerrein. Dit ambitieniveau is uitgewerkt in een reeks uitgangspunten verdeeld over vijf aspecten te weten kwaliteit, aard van de bedrijvigheid, openbare ruimte, infrastructuur, milieu.

Kwaliteit: Functioneel Kwaliteitsniveau

- Bedrijventerrein met een functionele uitstraling.
- Aandacht voor beeldkwaliteit en groen.
- Hogere beeldkwaliteit entrees en zichtlocaties en kruising Nijverheidsstraat-Industriestraat.
- Betere koppeling/overgang met de noordwestelijk gelegen woonwijk.
- Verdwijnen zichtbare open opslag.

Aard van de bedrijvigheid: Gemengde bedrijvigheid

- Geen detailhandel op het bedrijventerrein.
- Geen bedrijven met sloopactiviteiten.
- Geen grote kantoren en bedrijven uit milieucategorie 1.
- Realisatie primaire ontwikkelingslocaties op entrees, zichtlocaties en kruispunt Industriestraat-Nijverheidsstraat; hier mogelijkheden voor hogere bebouwingspercentages, dienstverlenende activiteiten, etc.

Openbare ruimte: Optimale bereikbaarheid

- Meer aandacht voor representatief groen.
- Geen nachtparkeren in de openbare ruimte.
- Meer openbare parkeerruimte/oplossen parkeerproblematiek.

Infrastructuur: optimale bereikbaarheid

- Verbeteren externe bereikbaarheid.
- Ontsluiting van bedrijventerrein Wijngaardsweg naar De Koumen.
- Aanleg van fietspaden en trottoirs langs de openbare wegen.

Milieu: Duurzaam ondernemen

- Het bedrijventerrein moet primair ruimte bieden aan bedrijven uit milieucategorie 2, 3 en 4 licht met een vrijstelling voor milieucategorie 4 zwaar.
- Verplichte milieuscan voor nieuwe bedrijven.
- Focus op duurzaamheid bij verdere ontwikkeling.

4.2

HERSTRUCTUREREN EN BENUTTEN RESTRUIMTE

Bij het plannen van het toekomstig aanbod van bedrijventerreinen wordt snel naar uitbreidingslocaties gekeken. Bestaande bedrijventerreinen kunnen echter bij herstructurering een aanzienlijk deel van de ruimte vraag op zich nemen.

Een mogelijkheid om intensiever met ruimte om te gaan is dan ook om bij het plannen van het aanbod van bedrijventerreinen de ruimte op (potentiële) herstructureringslocaties te kwantificeren in hectare en expliciet op te nemen als toekomstig aanbod.

Op alle bedrijventerreinen komen vaak onbebouwde terreingedeelten voor die als restruimte dienen voor de gevestigde bedrijven. Bedrijven houden deze restruimte “achter de hand” voor eventuele uitbreidingen. Na een groot aantal jaren blijkt een deel geen gebruik te hebben gemaakt van de restruimte. Met het terugkopen en heruitgeven van deze niet-intensief gebruikte terreingedeelten, kunnen meer bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein worden gehuisvest.

De mogelijkheid is echter sterk afhankelijk van de medewerking van individuele grondeigenaren. De ongebruikte gedeelten moeten afzonderlijk of tezamen een zodanige omvang hebben dat bedrijfsfuncties kunnen worden geacommodeerd.

Het herstructureren van bedrijventerreinen is een proces waar veel energie in gaat zitten. Accenten liggen in het aandragen en verkennen van ideeën en het stimuleren van andere partijen voor revitalisering van bedrijventerreinen. Versterking ontstaat wanneer revitalisering wordt gestart in combinatie met segmentering van bedrijventerreinen.

Voordelen van herstructureren en benutten restruimte op bedrijventerrein Wijngaardsweg zijn onder andere:

- een betere benutting van het bestaand stedelijk gebied door onbenutte ruimte te herverkavelen in kleinere kavels (1000-2000m²) om aan de markt vraag te voldoen;
- benutten van de braakliggende percelen;
- een verlenging van de economische levensduur door opwaardering en vernieuwing van het bedrijventerrein (voorkomen van veroudering);
- intensiever bebouwen door hogere maximale bebouwingspercentages en een minimale bouwhoogte;

- verminderen van de parkeerproblemen door het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer, zodat deze wijze van vervoer verder gestimuleerd kan worden.

4.3

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Een eerste infrastructuurproject van de revitalisering is het doortrekken van de Nijverheidsstraat naar de Koumenweg en deze te laten aansluiten door middel van een rotonde. Omdat de Nijverheidsstraat van verkeersbestemming verblijfsgebied wordt gewijzigd in ontsluitingsweg heeft dat gevolgen voor het profiel van de straat. De rijbaan dient verbreed te worden, bovendien wordt het haaks-parkeren gewijzigd in langs-parkeren. Verder worden er fietsstroken aangelegd en een enkelzijdig trottoir, beide ontbreken nu. Ook zal de groenstructuur verbeterd worden om de kwaliteit van het bedrijventerrein te verhogen.

Om de druk op de rotonde bij de Wijngaardsweg/ Koumenweg te verminderen dienen de verkeersstromen gereduceerd te worden. Door de Wijngaardsweg vanaf de Koumenweg éénrichting verkeer te maken wordt deze verkeersstroom (3 bewegingen) kleiner. De Industriestraat blijft tweerichting verkeer, echter doordat de Nijverheidsstraat de nieuwe ontsluitingsweg wordt wijzigt de Industriestraat van verkeersbestemming en wordt verblijfsgebied. Het kleinschalig verkavelde zuidoost kwadrant krijgt een interne ontsluiting: de ontworpen infrastructuur wordt éénrichting waardoor een rondrij-circuit ontstaat zodat er niet gekeerd hoeft te worden (i.v.m. vrachtverkeer).

Met het wijzigen van de verkeersbestemming zullen de verkeersstromen afnemen en kan er verspringend aan beide zijden geparkeerd worden. Bij de nieuwe kleinschalige verkaveling is gerekend met een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 100 m² kavel, 60% op eigen terrein 40% op de openbare weg.

In de eerste fase van de revitalisering wordt de gehele Industriestraat meegenomen. Deze wordt van nieuwe riolering en nieuwe klinkers voorzien zodat de beeldkwaliteit van de weg een eerste upgrading krijgt. Bovendien worden aan de westelijke zijde een trottoir en aan beide zijden parkeerhavens aangelegd. Hiermee wordt de veiligheid van het voetgangersverkeer maar ook het passerende autoverkeer vergroot. Daarnaast verdwijnt het rommelige straatbeeld van her en der (vooral in de groenstrook) geparkeerde auto's.

4.4

PROFILERING/SEGMENTERING

De toegestane milieucategorieën worden afhankelijk gemaakt van de opgenomen milieuzonering, bovendien is er een beeldkwaliteitplan opgesteld. De eisen inzake de beeldkwaliteit zullen voor de zichtlocaties hoger zijn dan voor de overige locaties. Echter er moet niet uit het oog worden verloren dat het hier om een functioneel bedrijventerrein gaat. Het gedeelte van het zuidoost kwadrant gelegen aan de Koumenweg, Nijverheidsstraat en de Wijngaardsweg zal als zichtlocatie en entree naar het gehele bedrijventerrein een kwalitatief goede uitstraling dienen te krijgen. Ter bescherming van het woonmilieu is aan het bestemmingsplan een inwaartse zonering toegevoegd waaraan in de voorschriften de toegelaten milieucategorieën zijn gekoppeld.

4.5

GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK VAN VOORZIENINGEN

Een mogelijkheid om intensiever met ruimte om te gaan is een gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen op het bedrijventerrein. Gezamenlijk gebruik biedt de mogelijkheid tot inbreiding op bestaande bedrijventerreinen.

Voorzieningen die voor een collectief ruimtegebruik in aanmerking komen zijn:

- voorzieningen met betrekking tot de bedrijfshuisvesting: parkeerplaatsen, opslag van goederen, afvalinzameling, water- en energievoorzieningen, telecommunicatie en bewegwijzering.
- algemene voorzieningen als winkels, ontspanningsmogelijkheden, kinderopvang, horecafaciliteiten, vergader- en kantoorfaciliteiten.

Voordelen van gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen op bedrijventerrein Wijngaardsweg kunnen onder andere zijn:

- efficiënt gebruik van grondstoffen en productiemiddelen door een optimale benutting van capaciteit van voorzieningen;
- door een collectief gebruik wordt het draagvlak voor voorzieningen als horeca en kinderopvang vergroot;
- reductie van de milieubelasting door gezamenlijke afvalverwerking;
- boeken van milieuwinst binnen het aspect energie (komen tot een duurzame vermindering van het energieverbruik door goed energiebeheer).

4.6

PARKMANAGEMENT

Parkmanagement is een middel om tot een hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen te komen. Parkmanagement is het managen en sturen van de inrichting en beheer van een kantorenpark of bedrijventerrein. Het doel is om op lange termijn een hoog kwaliteitsniveau te behouden van zowel de openbare als private ruimte.

In februari 2001 is op bedrijventerrein Wijngaardsweg gestart met het bedrijventerreinmanagement en is een manager aangesteld, die zich naast collectieve milieuprojecten ook bezig houdt met de collectieve beveiliging en facilitaire diensten.

De door parkmanagement te beheersen activiteiten betreffen onder andere:

1. fysieke vormgeving (infrastructuur terrein en gebouwen);
2. algemene diensten (afval-, parkeer- en vervoermanagement, opslag, schoonmaak, water- en energiebeheer) en gebruikers (winkels/horeca, sport, kinderopvang);
3. diensten gerelateerd aan de bedrijfshuisvesting (beveiliging, bewegwijzering, onderhoud van gebouwen en groenvoorziening).

Voordelen van parkmanagement op bedrijventerrein Wijngaardsweg zijn onder andere:

- aanwezigheid van een bedrijventerreinmanager die onder andere een loketfunctie heeft voor de ondernemers;
- de kwaliteit van de dienstverlening wordt beter door efficiëntie en schaalvoordelen;
- samenwerking tussen de gevestigde bedrijven en eventueel andere betrokken partijen;
- verlengen van de economische levensduur door beheer en behouden van kwaliteit ter voorkoming van veroudering van bedrijventerreinen.

4.7 **GEWENSTE BEELDKWALITEIT VOOR BEDRIJFSTERREIN WIJNGAARDSWEG**

In het kader van de geplande revitalisering van bedrijventerrein Wijngaardsweg is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan heeft vooral betrekking op het openbare gebied en de bedrijfskavels en is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Het gaat hier om toetsingscriteria voor nieuwe inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en de bedrijfskavels. Aangezien er afstemming plaatsvindt tussen de inrichting van openbare terreinen enerzijds en die van bedrijfskavels anderzijds, is hier ook een aantal omschrijvingen te vinden van materiaaltoepassingen op bedrijfskavels. Hetgeen geldt voor het bedrijventerrein als geheel, geldt ook voor groen en de inrichtingselementen: de vorm is zakelijk en modern.

Niet alle aanbevelingen die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen zijn van dien aard dat ze ook in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Volgens vaste regels mag een bestemmingsplan alleen dat vastleggen wat ruimtelijk relevant is. Het gaat dan om bouwvolumes, de plaatsing en het gebruik daarvan, de aard van andere bouwwerken, het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, de kavelgrootte en de concrete bestemmingen die dwingend andere gebruiksvormen uitsluiten. In het onderhavige geval zijn voorgevelrooilijnen en bouwhoogten opgenomen en bebouwingspercentages per bouwperceel vastgelegd. Ook de kavelgrootte is vastgelegd waarbij een uitzondering is gemaakt voor bestaande kavels. De bestemmingen zelf zijn echter globaal: zij bieden ruimte voor de revitaliseringsmaatregelen, maar leggen de maatregelen niet vast. Overige elementen uit het beeldkwaliteitplan zullen in het kader van de welstandtoetsing aan de orde moeten komen.

HOOFDSTUK 5

Juridische regeling

5.1 ALGEMEEN

In de navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het bestemmingsplan en de wijze waarop de hiervoor omschreven inventarisatie van de bestaande toestand alsmede de doelstellingen zijn vertaald in de plankaart en de voorschriften.

Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er de behoefte om bepaalde wenselijke zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder zich aan de waan van de dag over te geven. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld, dat zekerheden worden gegeven zonder in starheid te vervallen. Bij het afgeven van bouwvergunningen voor nieuwe bouwprojecten vormen de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan een belangrijk toetsingskader. Een en ander heeft consequenties voor het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken.

De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd geregeld in de voorschriften. Per bestemming is het bouwen geregeld, waaraan ook nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit nodig is. Tevens biedt het plan, binnen strikte begrenzings, afwijkingmogelijkheden in de vorm van vrijstellingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders.

5.2 ALGEMENE BEPALINGEN

Plaatsen bebouwing in bouwvlak

In de meeste gevallen is het bouwvlak groter dan de toegestane of voorgenomen bebouwing. Men heeft dus de vrijheid zelf de plaats te bepalen van de bebouwing als men daarbij niet buiten het bouwvlak komt. Dit heeft mogelijk een minder gewenste en kwalitatief slechtere inpassing in een bestaande stedenbouwkundige situatie tot gevolg. Om dit te voorkomen is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen. Op deze wijze kan een bouwinitiatiefnemer worden verplicht om bijvoorbeeld, gezien het belang van de bestaande straatwand, in dezelfde rooilijn te bouwen.

JURIDISCHE REGELING**- Voorschriften**

De voorschriften bestaan uit 5 hoofdstukken:

1. Inleidende voorschriften (artikel 1 en 2);
2. Algemene voorschriften (artikel 3 t/m 8);
3. Voorschriften omtrent afzonderlijke bestemmingen (artikel 9 t/m 16);
4. Overige bepalingen (artikel 17 t/m 19);
5. Slotbepalingen (artikel 20 t/m 23).

- Artikel 1: Begripsomschrijvingen. Hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze het meten dient plaats te vinden.
- Artikel 3: Noodzaak bodemonderzoek. Dit artikel geeft aan onder welke omstandigheden bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.
- Artikel 4: Bebouwingsgrens verkeersdoeleinden. Dit artikel geeft regels voor bebouwing in zones langs wegen.
- Artikel 5: Grens Spoorwegwet. Dit artikel geeft regels voor bebouwing langs spoorwegen.
- Artikel 6: Veiligheidszone LPG vulpunt.
- Artikel 7: Straalpad. Dit artikel geeft hoogte beperkingen in verband met het aanwezige straalpad.
- Artikel 8: Andere wettelijke regelingen. Dit artikel verwijst naar andere wettelijke regelingen.
- Artikel 9 t/m 16: De bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:
- een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
 - de bepalingen omtrent de inrichting, als nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving;
 - de bouwvoorschriften voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarin situering, bouwwijze en bouwhoogte en oppervlakte worden aangeduid;
 - nadere eisen; waar nodig is de bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van o.a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

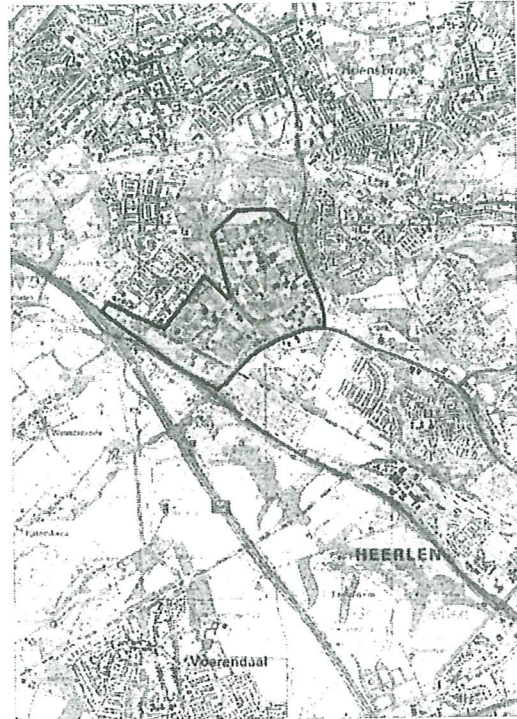
De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Bedrijfsdoeleinden B (artikel 9);
- Maatschappelijke doeleinden Mn (artikel 10);
- Maatschappelijke doeleinden Me (artikel 11);
- Verkeersdoeleinden Vw (artikel 12);
- Verblijfsdoeleinden Vb (artikel 13);
- Spoorwegdoeleinden Vr(s) (artikel 14);
- Groen G (artikel 15);
- Hogedrukgasvoedingsleiding met beschermingszone (ESSENT)/ Hoofdwaterleiding (W.M.L.) (artikel 16);

- Artikel 17: Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Hierin komt het verboden gebruik van gronden en bouwwerken aan de orde. Met behulp van de zgn. “toverformule” kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming, indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
- Artikel 18: Algemene vrijstellingsbevoegdheid. Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor Burgemeester en Wethouders aan, o.a. ten aanzien van:
- de in de voorschriften gegeven maten;
 - het oprichten van kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut;
 - kleine afwijkingen van plaatsing van bouwwerken;
 - het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Artikel 19: Anti-Dubbeltelbepaling.
- Artikel 20: Overgangsbepaling inzake bouwen. Hierin wordt het overgangsrecht geregeld ten aanzien van bebouwing.
- Artikel 21: Overgangsbepaling inzake het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen. Hierin wordt het overgangsrecht geregeld ten aanzien van het gebruik.
- Artikel 22: Strafbepaling.
- Artikel 23: Citeertitel.

Plankaart

De plankaart heeft de schaal 1:2000



HOOFDSTUK

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

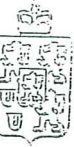
Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is niet gericht op het dwingend opleggen van een gewijzigde inrichting of op een wijziging van bestemmingen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op 11 maart 2004 is het plan voor een duur van 4 weken ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. In deze periode zijn geen reacties binnengekomen.

HOOFDSTUK 7 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 Bro is het plan verstuurd naar de betrokken instanties. Naast de mededelingen van Rijkswaterstaat en Gastransport services dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen zijn opmerkingen gemaakt door de Nederlandse Spoorwegen en door ProRail. De eerst genoemde instantie verzoekt de gronden die niet nadrukkelijk een spoorwegkarakter hebben een andere en adequate bestemming te geven, de tweede instantie verzoekt de definitie van peil aan te passen en de toegelaten hoogte van bouwwerken te verhogen tot 10 meter. Aan beide verzoeken is tegemoet gekomen. De afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid heeft onder kenmerk 2004/36906 per 21 juni 2004 haar advies verzonden. Het advies en de reactie daarop van de gemeente is als bijlage opgenomen.



Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Nr.: 50/2004/12048		
GEMEENTE HEERLEN		
ing. 23 JUN 2004		
Orig. 1261	tk	
Kopie	beh / tk	
Kopie	beh / tk	
Kopie	beh / tk	
Gezien		Gezien
Burg.:		Secr.:

Afdeling RIZ
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2004/36906
Bijlage(n) 1

Behandeld N Knols
Doorkiesnummer (043) 389 76 46
Uw kenmerk
Maastricht 21 juni 2004

VERZONDEN 22 JUNI 2004

Onderwerp
Advies voorontwerp-bestemmingsplan Hoensbroek Zuid

Het standpunt afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Hoensbroek-Zuid luidt dat met inachtneming van de onderstaande opmerkingen met het plan kan worden ingestemd.

1. ALGEMENE BELEIDSASPECTEN

Het bestemmingsplan beoogt een actuele en uniforme planologische regeling te verschaffen voor het stadsdeel Hoensbroek-Zuid, waarbij in het gebied Wijngaardsweg, Ten Esschen en de Koumen ruimte gegeven wordt aan de voornemens van revitalisering van het bedrijventerrein. De nadruk in dit bestemmingsplan ligt op beheer van de bestaande situatie.

Het bedrijventerrein Wijngaardsweg is aangewezen als pilotproject revitalisering. Daarin zijn maatregelen opgenomen voor het herstructureren en benutten van restruimte, voor bereikbaarheid en parkeren, voor profilering en segmentering, voor het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen, voor parkmanagement en voor beeldkwaliteit. Bovendien is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin toetsingscriteria zijn opgesteld voor nieuwe inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en bedrijfskavels. De maatregelen hebben een ruimtelijke doorvertaling gekregen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Inmiddels heeft uw College besloten het revitaliseringsproject stop te zetten. Niet duidelijk is wat hiervan de consequenties zijn voor de economische uitvoerbaarheid van de maatregelen en voor het bestemmingsplan.

040615-0342



** 2. Archeologische waarden

Er ontbreekt een paragraaf over cultuurhistorische waarden. Voor mogelijke bouwlocaties moet nagedacht zijn hoe om te gaan met archeologie.

** 3. Water

Er ontbreekt een wateradvies, dat in het kader van de watertoets ingewonnen dient te worden. Dit dient alsnog voor vaststelling van het plan te gebeuren.

** 4. Geluidhinder

De zone Wet Geluidhinder Industrielawaai, die is gelegen rondom het industrieterrein de Koumen, dient op de plankaart aangegeven te worden.

*** 5. Voorschriften

Opmerkingen over de voorschriften vindt u in de bijlage.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd a.i.
Ruimtelijke Inrichting Zuid

Voor de betekenis van de asterisken (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betref dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring;
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggelaten door bij de aanbesteding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggelaten, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggelaten, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggelaten, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen;
- *** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waarbij gezien vanuit de aanwezige kennis, ervaring en inzicht wordt meegedacht over de ontwikkeling van het plan o.a. de visie (zgn. 'meedenkers')

Bijlage 1.

Ten aanzien van de voorschriften wordt het volgende opgemerkt.

Artikel 1

- plankaart: de plankaart bevat niet het vermelde nummer. Uit oogpunt van rechtszekerheid essentieel.

Artikel 3, lid 2 (bodemonderzoek)

Gelet op het bepaalde in artikel 8, lid 2, onder c, Woningwet is ons niet duidelijk wat de toegevoegde waarde is om deze bepaling in het plan te nemen.

Uit oogpunt van rechtszekerheid moeten bovendien vraagtekens worden geplaatst bij het criterium 'indien nodig'. Met dit criterium blijft onduidelijk wanneer wel of geen bodemonderzoek vereist is.

Artikel 3, lid 4 (bodemkwaliteit)

Lid 4 over de minimale bodemkwaliteitseis kan komen te vervallen, omdat de minimale bodemkwaliteitseis is vastgelegd in het bodembeheerplan, dat in lid 3 als toetsingskader wordt genoemd.

Artikel 9 (Bedrijfsdoeleinden)

Ingevolge lid 1 is binnen deze bestemming bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 1 t/m 4 zoals aangegeven in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Blijkens de plantoelichting bestaat 3% van de bedrijven uit categorie 1-bedrijven (kantoren, hoveniersbedrijf). De SVB vermeldt echter geen categorie 1-bedrijven. Zeker ook uit oogpunt van rechtszekerheid van de zittende bedrijven adviseren wij u om - in aanvulling de derde alinea van lid 1 – de SvB alsnog op dit punt aan te vullen. Uit de redactie van lid 1, laatste alinea en lid 2, onder c, wordt niet geheel duidelijk of de naar aanleiding van een verplaatsing nieuw te vestigen bedrijven uitsluitende binnen de toegelaten milieucategorie hoeven te vallen, of dat de concrete activiteit tevens onder de opgenomen SvB moet vallen. In het eerste geval betekent dit een verruiming van de doeleindenomschrijving, in het tweede geval zal - als het bedrijf hier niet aan voldoet - tevens vrijstelling als bedoeld in lid 6 moeten vragen. Geadviseerd wordt de bepalingen op dit onderdeel te verduidelijken.

De beschrijving in hoofdlijnen (BIH) in artikel 9, lid 2, bevat een aantal concrete bebouwings- en gebruiksvoorschriften. Gelet op de functie van een BIH is het niet gebruikelijk dat dergelijke voorschriften hierin worden opgenomen. Materieel gezien bevat de BIH bovendien een aantal verbodsbepalingen, zonder dat daarnaar vanuit artikel 22 wordt verwezen.

De relatie tussen artikel 9, lid 1 en lid 6, tweede gedachtestreepje in zone III is niet duidelijk. Lid 6 voorziet in een vrijstellingsregeling voor categorie IV-bedrijven (300 meter), terwijl deze bedrijven blijkens lid 1 (ook 300 meter), ook rechtstreeks worden toegestaan. Onduidelijk is waar het aspect 'zwaar' nader in tot uitdrukking komt.

Toepassing van het instrument 'nadere eisen' zoals bijvoorbeeld in artikel 9, lid 7, veronderstelt dat er ter zake ook reeds primaire eisen zijn gesteld. Geadviseerd wordt om tegen de achtergrond daarvan nogmaals naar genoemde bepaling te kijken.

Artikel 21, lid 2 (Overgangsbepaling gebruik)

In dit deel van de overgangregeling wordt alleen gesproken van 'aard en/of intensiteit'. Onduidelijk is of het element 'intensiteit' tevens betrekking heeft op de 'omvang' van het afwijkend gebruik. Intensiteit zegt als zodanig nog niets over de omvang van het afwijkend gebruik in ruimtelijke zin. Verzocht wordt dit element (omvang) alsnog aan de bepaling toe te voegen.

Standpuntbepaling naar aanleiding van het advies van de afdeling Ruimtelijke inrichting Zuid

1. Algemene beleidsaspecten

Het is juist dat het revitaliseringsproject ten aanzien van het onderhavige plan is stopgezet. Dit heeft echter geen gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De gekozen systematiek is zodanig dat er mogelijkheden zijn opgenomen zodat de maatregelen die in het kader van de revitalisering zijn opgenomen cq de voorstellen zoals die gedaan zijn in het kader van het beeldkwaliteitplan, gerealiseerd kunnen worden zonder dwingende voorschriften. Er wordt nu van uit gegaan dat dit alles op basis van vrijwilligheid zal gebeuren. Het plan heeft daarmee het karakter gekregen van een beheersplan dat nadrukkelijk de huidige situatie regelt en de huidige bestemmingen continueert met voldoende ruimte om een eventuele herinrichting mogelijk te maken.

2. Archeologie

In de toelichting is een nadere aanvulling opgenomen wat betreft het aspect archeologie.

3. Water

Het aspect water is in de toelichting nader aangevuld. Een advies van het Waterschap is als bijlage opgenomen.

4. Geluidhinder

De zone industrielawaai gelegen rondom het bedrijf Globon is toegevoegd op de plankaart.

5. Voorschriften

De voorschriften zijn conform aangepast.

BIJLAGE 2

Advies Waterschap

