



Bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen

29 JUNI 2000

Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

toelichting

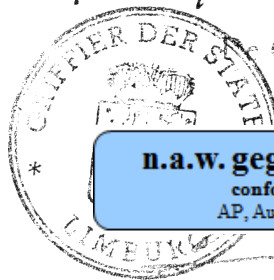
BESTEMMINGSPLAN

VRIEHEIDE - DE STACK 1999

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 13-02-2001
R.G.V. 184.40. 2001/7328 M.

Mij bekend,

Griffier der Staten



n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

Colofon

- **Dienst Stadsontwikkeling / Afdeling ERO-P**
- **J. Janssen ☎ 045-5604948/55**
- **I. Kevers ☎ 045-5604282**

INHOUDSOPGAVE

bladzijde

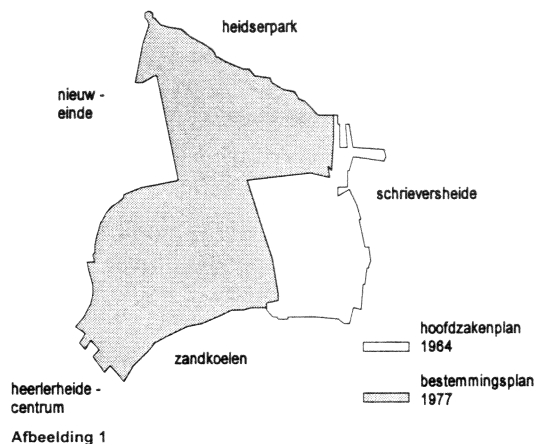
1 INLEIDING	1 - 2
Algemeen	
2 DOELSTELLINGEN EN PLAN	3 - 20
Bestemmingsrelevante gegevens	3 - 8
De Bestemmingen	9
Woondoeleinden	10 - 11
Maatschappelijke doeleinden	12 - 13
Centrumvoorzieningen	14
Bedrijfsdoeleinden	15
Recreatieve doeleinden	16
Verkeer en verblijf	17 - 18
Diverse bestemmingen	19 - 20
3 ECONOMISCHE ASPECTEN	21
Beheersplan	
4 MILIEU ASPECTEN	22 - 25
Bedrijven	22
Bodem	22 - 23
Geluid	23 - 25
Duurzaamheid	25
5 GEVOERD OVERLEG	26
Voorontwerp bestemmingsplan	○
Ontwerp bestemmingsplan	○
Bestemmingsplan	●
6 BRONVERMELDING EN/OF VERWIJZING	27

1. INLEIDING

Situering

Het plangebied Vrieheide - De Stack 1999 is gelegen in het noordelijk gedeelte van de gemeente Heerlen en wordt begrensd door de groene gebieden van Heidserpark, Schrieversheide en Zandkoelen alsook de bebouwde omgeving van Heerlerheide - Centrum en Nieuw - Einde (Afbeelding 1).

Juridische status en motivering



Daar het Hoofdzaken plan Heerlen uit 1964 en het bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1977 (Afbeelding 1) geen sluitend planologisch concept meer bieden en de realisering van een divers aantal nieuwe woningbouwlocaties reeds in volle gang is, ligt de motivering voor de aanpak van een nieuw bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999 voor de hand.

Een verandering in wegenstructuur, centralisering van een nieuw winkelcentrum alsmede de vraag naar duidelijke beheersaspecten ondersteunen eveneens de plan aanpak (1).

Beheersplan

Het bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999 wordt bestempeld als een beheersplan waarbij binnen het legalisatieconcept voldoende ruimte voor specifieke doelstellingen c.q. in speling op de huidige praktijk wordt geboden. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit zijn enkele van de uitgangspunten waarvoor het beheersplan een gedegen toekomstig draagvlak moet garanderen.

Toetsingskaders

Een bestemmingsplan is het instrument voor de vastlegging van de gedetailleerde regelgeving binnen de ruimtelijke ordening. Verder zijn er plannen van een grotere orde, men kan deze dan bestempelen als toetsingskaders voor bestemmingsplannen, welke voortvloeien uit zowel het Rijksoverheid, provinciaal als gemeentelijk beleid.

Vooraf de in deze plannen geformuleerde motiveringen voor continuering, bescherming en toekomstig beleid zijn medeverantwoordelijk voor de kwaliteit van een bestemmingsplan.

Betreffende het onderhavige plan hebben de navolgende plannen deze toets ondergaan:

- Streekplan uitwerking Oostelijk Zuid-Limburg 1991 (2);
- Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010 (3);
- Groen structuurplan Heerlen 1993 (4) én het
- Verkeersveiligheidsplan (5).

(...) = zie hoofdstuk 6

Het hoofdzakelijk als woongebied te kenmerken plan refereert verder aan de Stedenbouwkundige *Studie* ⁽⁶⁾ Vrieheide - De Stack e.o. 1993 (hierna genoemd 'Studie') en het onderzoeksrapport Toekomstvisie op de Ruimtelijk - Economische ontwikkeling in De Stack 1994 ⁽⁷⁾.

'Studie'

Daar waar de actualiteit van de markt erom vraagt zijn de stedenbouwkundige contouren uit de 'Studie' tot een concreet juridisch beeld vertaald. Terplekke van locaties waar het tempo van de markt minder sterk is heeft men gekozen voor de status uitwerkingsgebied (locatie 2 + 7) of wijzigingsbevoegdheid (locatie F).

Verder hebben zich tijdens de planperiode ontwikkelingen voorgedaan betreffende een nieuwe locatie voor woningbouw aan de Parkweg (locatie 15) en wijziging van de bestaande bebouwde omgeving rondom de kerk van Vrieheide (locatie 14).

Buurtontwikkelingsplan (BOP)

In het kader van buurtgericht werken wordt momenteel voor diverse buurten in Heerlen een Buurtontwikkelingsplan opgesteld (BOP). Zo ook voor de buurt Vrieheide - De Stack.

Een Buurtontwikkelingsplan is een ontwikkelingsplan voor een korte, middel-lange en lange (ca. 10 jaar) termijn t.a.v. een integrale aanpak op fysiek, economisch en sociaal gebied.

Binnen het Buurtontwikkelingsplan van Vrieheide - De Stack zal specifiek aandacht besteed worden aan de volgende thema's:

- de gewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen gericht op wonen zoals verhouding huur - koop en (kwaliteit van de) woningvoorraad;
- de openbare ruimte (groenvoorzieningen, speelplekken e.d. waarbij "schoon, heel en veilig" belangrijke aspecten zijn);
- verkeerssituatie in de buurt (m.n. de ontsluitingswegen);
- versterking van buurteconomie en bevorderen werkgelegenheid;
- afstemming met/op het beheersplan Heidserpark van de vereniging Natuurmonumenten;
- de aanwezige en wenselijke voorzieningen op buurtniveau;
- de situatie van jeugd en jongeren in Vrieheide - De Stack.

Een extern bureau geeft uitvoering aan het opstellen van het Buurtontwikkelingsplan waarbij de Stichting Wijkbeheer Vrieheide e.o. fungeert als opdrachtgever.

Een klankbordgroep, samengesteld vanuit de verschillende partners (verhuurders, woningeigenaars, huurders, winkeliers, buurtorganisatie, gemeente etc.) is nauw betrokken bij de totstandkoming van het BOP.

Het BOP als nieuw instrument voor het ingrijpen in fysieke, economische en sociale aspecten van het leefmilieu wordt geconfronteerd met een divers aantal 'lopende' bestemmingsplannen in procedure!

De gemeente Heerlen zal zorgdragen voor een juiste afstemming c.q. bijstelling van het (de) bestemmingsplan(nen) indien dit nodig is.

2. DOELSTELLINGEN EN PLAN

Doelstellingen

Als belangrijkste doelstelling van het plan geldt zowel de rechtszekerheid van de bewoners alsook de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, waarbij een divers aantal bedrijvigheden zoals onderwijs, winkelen en welzijnsvoorzieningen alsook de verkeers- en groenstructuur voor belangrijke samenbindende componenten van een goed leef(woon)milieu zorgdragen. Het inventarisatiekaartje 1995 ⁽¹⁾ beoogt een inzichtelijk beeld van het gebied te geven.

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen het plangebied liggen een zestal locaties met wijzigingsbevoegdheid: de locaties A, B, C en D (blad 1) en de locaties E en F (blad 2).

Voor de gebieden A, B, C, D en E geldt de *mogelijkheid* om de plaatselijke bestemming te veranderen in een bestemming voor overdekt parkeren en de bereikbaarheid van deze, waarbij wordt ingespeeld op een plaatselijke behoefte en de algemene parkeerproblematiek. Wat betreft gebied F ligt hier, conform de 'studie', de mogelijkheid om te wijzigen in woningbouw.

Uitwerkingsgebieden

Tevens kent het plangebied een viertal locaties met de status uitwerkingsgebied: de locaties 2, 7, 14 en 15 (blad 2).

De in onderliggend bestemmingsplan voorkomende locaties voor woningbouw hebben uiteraard te maken met de gemeentelijke taakstelling van 'voorziening in woongelegenheid', waarbij ook de inbreiding van kleinere locaties een onderdeel vormt. In speling op het Parkstadconcept dient hierbij een overwegingsfactor te zijn ⁽⁶⁾.

Kerk e.o.

Voor locatie 14 (kerk e.o.) geldt de mogelijkheid om de hierbinnen gelegen voorzieningen te veranderen in woon- en maatschappelijke doeleinden en de tot dit milieu behorende voorzieningen zoals verblijfsgebied, groen en parkeren. Hierbij dient de inrichting van de omgeving de mogelijkheid voor centrale openlucht activiteiten en een sterk groen karakter te dragen. Het aantal voor locatie 14 te realiseren woningen varieert van 40 tot 60, waarvan het merendeel uit grondgebonden woningen bestaat. De maximale bouwhoogte in het gebied mag de vijf lagen niet overschrijden. Uiteraard zal aan verdere uitwerking van locatie 14 een haalbaarheidsstudie, een stedenbouwkundig plan alsmede een bodemonderzoek ten grondslag liggen.

Bestemmingsrelevante gegevens

Een formulering van de diverse bestemmingsrelevante gegevens geeft duidelijkheid over de motieven welke (mede) bepalend zijn geweest voor de vormgeving c.q. invulling van het onderhavige bestemmingsplan.

Aanduidingen

Binnen de bestemmingscategorie wonen is, gerelateerd aan de huidige praktijkontwikkelingen, gekozen voor een ruimere interpretatie van de bouwvlakken (var. 14m - 20m bouwdiepte) zodat uitbreiding van de woonbestemming mogelijk is. Binnen de bouwvlakken worden verder, mede door maximale bouwhoogte, hoogtescheidingslijn en -waar aanwezig- overbouwingsaanduiding (m.n. t.b.v. voetpaden 'Vasco'-woningen), duidelijke stedenbouwkundige contouren bepaald. Betreffende de overige bestemmingen, waar althans sprake is van bebouwing, zijn de stedenbouwkundige contouren vastgelegd middels een bouw- of bestemmingsvlak(grens), bestemmingscodering en met aanduiding van bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte. Verder bestaat er een groep bestemmingen welke alleen door bestemmingsgrens en -codering is vastgelegd.

Uiteraard zijn ook de topografische gegevens en de eigendomsbegrenzing (12) medebepalend voor de totstandkoming van de bestemmingsvlakken.

Tevens is er op een divers aantal plaatsen rekening gehouden met de processen welke spelen op het gebied van grondverkoop. Kenmerkend voor de eigendomsrelaties binnen het plangebied is de vrij grote spreiding van gronden; eigendom van meerdere 'grootgrondbezitters'.

Bouwhoogten

Aangezien bouwhoogten van 9 meter (hoofdmassa) en 3 meter (achter/tussen hoogtescheidingslijn en erf) de meest voorkomende zijn, is hier gekozen voor vermelding in de voorschriften en niet op de plankaart. Alleen daar waar sprake is van afwijkende bouwhoogten zijn deze op de plankaart geplaatst.

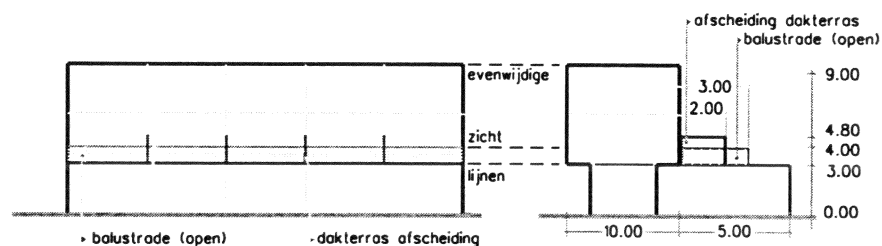
In het kader van ruimere c.q. ook minder gedetailleerde interpretatie van de bouwblokken zijn er geen bepalingen t.a.v. goothoogten geregeld.

Bouwhoogten aanbouw

Een van de kenmerkende kwaliteiten van de 'Vasco'-woningen is een zekere uniformiteit; een uitstraling welke ook na invulling van de aanbouwmogelijkheid gegarandeerd moet zijn. Dit kan uiteraard alleen maar indien betreffende deze aanbouwmogelijkheid met eventueel dakterras, afscheiding dakterras en balustrade*1 een duidelijk beleid wat betreft maatvoering (zie tekening) en materiaalkeuze (zie formulering welstandscommissie) gesteld wordt.

De maximale bouwhoogten welke hier gesteld zijn, 3 meter voor de aanbouw en 1 meter voor de balustrade, dienen dan ook als een algemene richtlijn: rekening houdend met het (soms) hellend verloop van tuin of aangrenzende weg.

Het stedenbouwkundig beoordelingscriterium bij een bouw aanvraag zal o.a. gericht zijn op de beeldkwaliteitsweergave hoe een aanbouw past in de totale uitstraling van zijn woonomgeving of straatbeeld.



Welstandscommissie

Uiteraard zal bij nieuw- en/of verbouw een ingediend bouwplan de toets van de welstandscommissie ondergaan; o.a. gerelateerd aan inpassing in de bestaande omgeving, uiterlijke verschijningsvorm en materiaalkeuze.

Bouwstructuren

Binnen het plangebied komen er binnen de vlakken waar bebouwing gesitueerd is een verscheidenheid aan bebouwingsstructuren voor: open- en half open structuur alsook lintbebouwing, stroken- of wisselende strokenbebouwing (al of niet haaks of parallel aan de weg) alsook solitaire blokvormige bebouwing. Deze ondersteunen mede de gekozen bouwvlak invulling.

Parkeren

Voor alle bestemmingen, waar door wonen of bedrijvigheid een behoefte aan parkeren verondersteld mag worden, geldt parkeren op eigen terrein als uitgangspunt*1. Daarbij dient, goed gespreid over het betreffende gebied, minstens 1/4 van de capaciteit openbaar toegankelijk te zijn. Voor de berekening van de omvang van de parkeerbehoefte zullen de in de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV 1996) (8) opgenomen parkeercijfers worden gehanteerd.

*1 balustrade heeft altijd een open of transparante verschijningsvorm

*2 zie parkeren in de voortuin

Parkeren in de voortuin

Het huidige beleid is er op gericht om parkeren in de voortuin om diverse stedenbouwkundige redenen niet toe te staan. Als echter parkeren op eigen terrein uitgangspunt is dan is de vraag naar parkeren in de voortuin uiteraard gerechtvaardigd. Voornamelijk in oudere wijken zal deze vraag nu en in de toekomst nog regelmatig aan de orde komen. Onderzoek in deze oudere wijken of buurten (of zelfs straten) zal dan een juist beeld van de parkeerproblematiek moeten verschaffen, zodat men per situatie een aanvaardbare oplossing kan nastreven.

Voorschriften

De algemeen geformuleerde bestemmingsomschrijving wordt middels in de voorschriften geplaatste omschrijving ten aanzien van doeleinden, inrichting, bouwvoorschriften, wijzigingsbevoegdheid en vrijstellingsbepalingen nader geconcretiseerd. De hiertoe behorende algemene voorschriften beogen een afstemming binnen de WRO ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen, verwerkelijking, vrijstelling, procedureregels, bepalingen en titel.

Mobiliteit

Binnen het plangebied vinden er geen activiteiten -b.v. nieuwbouw of concentratie van werkgelegenheid- plaats welke aanleiding tot ingrijpende aanpassing of verandering van de verkeerssituatie binnen het gebied geeft. Het openbaar vervoer (9) kent in diverse richtingen een goede aansluiting: snel en frequent naar het centrum en het NS station Heerlen, naar de OV-knoop Emmaweg - Akerstraat Noord (Sittard, Nuth, Valkenburg en Maastricht) alsmede, via de route over de Anjelierstraat, via de Heerenweg naar het NS station Heerlen en naar Brunssum.

Anticipatie

De methodiek van ruimere interpretatie van bouwblokken voorkomt dat alsnog via anticipatie-procedure toestemming voor uitbreiding van de woonfunctie op de begane grond moet worden aangevraagd en speelt in op het door de provincie voorgestane anti-anticipatiebeleid.

Detailhandelsbeleid

Voor detailhandelsactiviteiten op buurt- en wijkniveau wordt in de gemeente Heerlen de 'centrale plaatsen' theorie als uitgangspunt gehanteerd. Dit betekent dat detailhandel geconcentreerd wordt op specifiek daartoe aangewezen centrale plaatsen. Detailhandel buiten de aangewezen concentratiegebieden, voor zover aanwezig, wordt gedoogd op voorwaarde dat aan de uitbreiding hiervan, ook in individuele gevallen geen medewerking kan worden verleend. Voor wat betreft de omvang van het verkoop vloeroppervlak van de aangewezen concentraties worden behoudens de in de bestemmingsplan aangegeven bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen geen maxima verbonden. Waar noodzakelijk geacht, wordt aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek, nagegaan in welke mate uitbreiding van het voorzieningenniveau van de bestaande concentratie wenselijk zijn (7).

Differentiaties

Binnen sommige bestemmingen komen er op de begane grond/vloer nog andere functies/vestigingen voor (dubbelbestemming c.q. differentiatie) welke wat betreft aard, omvang en verschijningsvorm zijn te relateren aan de bestemming waarbinnen ze gelegen zijn. Het is een streven van de gemeente Heerlen om de binnen een bestemming toegestane andere functie(s) op een uniforme wijze vast te leggen, met dien verstande dat een Romeinse aanduiding altijd betrekking heeft op de begane grond en toevoeging van een Arabisch cijfer een bepaalde bouwlaag aangeeft. De gehanteerde uniforme lijst met differentiatie codering conformeert zich wat betreft volgorde aan het 'NIROV'-systeem en ziet er als volgt uit:

differentiatie	bestemming
I	woondoeleinden (W)
II	maatschappelijk doeleinden (M)
III	centrumvoorzieningen (C)
IV	detailhandel (DH)
V	dienstverlening (DV)
VI	kantoren (K)
VII	horeca (H)
VIII	bedrijven (B)
IX	agrarische doeleinden (A)
X	recreatieve doeleinden (R)
XI	natuur en landschap (N)
XII	verkeer en verblijf (V)
XIII	tuin (T)
XIV	erf (E)
XV	groen (G)
XVI	water (WT)

Hoofdzakelijk aan de Anjelierstraat en de Heerenweg komen er binnen de woonfunctie -met name op de begane grond- nog andere functies (dubbelbestemming c.q. differentiatie) voor welke qua aard, omvang en verschijningsvorm zijn te relateren aan het wonen.

In het plangebied Vrieheide - De Stack 1999 komen we in de volgende bestemmingen de door differentiatie toegekende mogelijkheden voor ander gebruik tegen:

bestemming	differentiatie
wonen	IV, V, VII en VIII
maatschappelijke voorzieningen	I
centrumvoorzieningen	I
bedrijfsdoeleinden	I en VIII
erf	II, IV en VIII
groen	XII

Specificaties

Indien nodig kan bij verfijning van de differentiatie achter het Romeins cijfer een drie letterige code worden toegevoegd welke als specificatie op de differentiatie gezien wordt.

Met name daar waarop grond van een bedrijfscategorie, hoger dan de binnen een woonomgeving toelaatbare, een toetsingscriterium (zie blz. 15) alsnog legalisatie van het bedrijf verantwoord, vindt er toepassing van deze specificatie plaats. Bij de bestemming bedrijven en erf zijn de in het plan voorkomende specificaties expliciet omschreven.

Vrije beroepen

Een speciaal aspect dat aandacht verdient is het al dan niet scheppen van mogelijkheden tot bedrijfsuitoefening in een gedeelte van een woning. Hierbij kan op de eerste plaats gedacht worden aan de uitoefening van een vrij beroep in een woning; een gedeelte van de woning wordt dan als praktijkruimte ingericht.

Volgens de uitspraken van de Kroon wordt deze beroepsuitoefening niet beheerst door een bestemmingsregeling voor zover zij binnen de woning plaatsvindt, mits het woonkarakter niet wordt aangetast.

De Kroon beschouwt deze beroepsuitoefening zo inherent aan het wonen, dat het benutten van een gedeelte van de woning voor dit doel aangemerkt wordt als het 'inrichten' van de woning.

Om misverstanden te voorkomen zal het gewenst zijn een definitie van het begrip 'vrij beroep' in de voorschriften op te nemen. Gedacht wordt in dit verband aan beroepen in de volgende sector:

- a. juridische, medische, therapeutische, administratieve, ontwerp-technische of daarmee gelijk te stellen gebied.

In de lijn van de jurisprudentie ligt hierbij het accent op de hoofdarbeid. Hoewel tegen misbruik slechts repressief kan worden opgetreden, zullen bij de beoordeling, of nog voldaan wordt aan de woonbestemming, de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- het wonen moet hoofdzaak blijven;
- de beoefenaar van het vrije beroep moet de woning zelf blijven bewonen;
- detailhandel is niet toegestaan;
- overlast voor de omgeving - met name parkeren - mag het woonkarakter van de omgeving niet aantasten;

Voor zover uitoefening van een vrij beroep niet alleen plaatsvindt in de woning maar (mede) in de bijgebouwen is hiervoor een vrijstelling mogelijk.

Overeenkomstig de ter zake door Gedeputeerde Staten geadviseerde richtlijnen, is het gewenst aan de omvang van de hiervoor benutte bijgebouwen een maximum te stellen; hierbij wordt uitgegaan van 50% van de oppervlakte die voor de bouw van bijgebouwen in aanmerking komt.

*Aan huis gebonden
beroepen*

Naast de uitoefening van erkende vrije beroepen bestaat er een aantal activiteiten die op gelijke wijze -onder de noemer 'aan huis gebonden beroepen' -, eveneens in de voorschriften als definitie geplaatst, min of meer toelaatbaar zijn:

- a. (consument)verzorgende bedrijven, bijvoorbeeld schoonheidssalons en hondentrimsalons;
- b. dienstverlenende bedrijven, bijvoorbeeld kinderopvang, koerierbedrijf, reisbureau en dergelijke, inclusief de opslag van hieraan verbonden goederen en/of stalling vervoermiddelen;
- c. ambachtelijke bedrijfjes behorende tot de bedrijfscategorie I ⁽¹⁰⁾ - (I = Romeinse een).

Het exploiteren van een sexinrichting wordt hieronder niet begrepen.

Voor deze activiteiten gelden dezelfde uitgangspunten als genoemd onder vrije beroepen, met deze toevoeging dat voor beroepsactiviteiten (incl. opslag/stalling vervoermiddelen) in gebruik genomen ruimten niet meer dan 1/3 van de totale woning of 75 m² van het vloeroppervlak mag bedragen.

Zowel voor woningen als bijgebouwen zal er een vrijstelling aangevraagd moeten worden.

De in artikel 26 lid 4 en 5 van de voorschriften opgenomen vrijstellingsmogelijkheden voor zowel 'vrij beroep' als 'aan huis gebonden beroep' dienen getoetst te worden aan de geformuleerde uitgangspunten, waarna het maken van een passende afweging zal moeten plaatsvinden.

De bestemmingen

Het plan

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingscategorieën voor:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| ■ woondoeleinden | W |
| ■ maatschappelijke doeleinden | M |
| ■ centrumvoorzieningen | C |
| ■ bedrijfsdoeleinden | B |
| ■ recreatieve doeleinden | R |
| ■ verkeer en verblijf | V |
| ■ diverse bestemmingen | E, G en T |

Bestemmingscategorie woondoeleinden W

Wooncategorieën

De bestemmingscategorie wonen kent een zestal onderverdelingen:

▪ vrijstaande woningen	W(v)
▪ vrijstaande en/of aaneengesloten woningen	W(v/a)
▪ aaneengesloten woningen	W(a)
▪ gestapelde woningen	W(s)
▪ autoboxen	W(ab)
▪ uitwerkingsgebied wonen	UW
▪ uitwerkingsgebied woon- en maatschappelijke voorzieningen	UW+M

Vrijstaande woningen, op de kaart aangeduid als W(v)

Een aantal over het plangebied verspreid liggende vrijstaande woningen is als dusdanig bestemd, terwijl dit type woningen ook onder de bestemming vrijstaande en/of aaneengesloten woningen geregeld is.

Met name aan de Belgielaan en de Heerenweg treffen wij vrijstaande woningen in een meer samenhangende vorm aan. De toegepaste bestemming speelt dan, soms in relatie tot 'tweeblokjes' W(a), in op de open structuur en het karakter van de omgeving.

Vrijstaande en/of Aaneengesloten woningen, op de kaart aangeduid als W(v/a)

Voor de bestemming vrijstaande en/of aaneengesloten woningen is gekozen daar waar het straatbeeld inderdaad door deze combinatie bepaald wordt. Binnen de geprojecteerde bouwstroken bestaat dan bovendien de mogelijkheid tot nieuwbouw. De bestemming W(v/a) komt voor aan de Schrieversheideweg, de Uterweg, de Anjelierstraat en de Heerenweg.

Aan genoemde wegen komen in diverse bestemmingsvlakken meerdere differentiaties voor welke middels functiescheidingsgrens en aanduiding van een Romeins cijfer op het kaartbeeld zijn vermeld.

Aaneengesloten woningen, op de kaart aangeduid als W(a)

De bestemming aaneengesloten wonen is de meest voorkomende in het plangebied en wordt vooral gekenmerkt door verschillende bouwperiodes (zie 'Studie'). Bij de als 'Vasco'-woningen bekend staande woonbebouwing is de ruimere interpretatie mogelijkheid van de bouwblokken evenredig vertaald aan het beeldbepalende karakter van deze woningen.

Met dien verstande dat bij de tussenliggende bouwblokken aaneenschakeling middels erfbebouwing (b.v. garages) mogelijk is terwijl op de kopse kanten (b.v. bij kruispunten), middels groene bescherming, de specifieke gevelaanzichten beschermd worden. Karakteristiek is de woonbebouwing van Versiliënbosch te noemen waar dan ook incidenteel bepaalde hoekinvullingen beschermd worden.

De binnen deze bestemming gelegen nieuwe woningbouw vindt zijn onderbouwing terug in de 'Studie'. Ook in deze bestemming liggen verspreid over het gebied enkele differentiaties welke middels functiescheidingsgrens en aanduiding van een Romeins cijfer op het kaartbeeld zijn vermeld.

Gestapelde woningen, op de kaart aangeduid als W(s)

Deze bestemming komt op een achttal locaties voor en vormt met name in de omgeving van Vrieheidepark, waar een tweetal flatgebouwen met een bouwhoogte van 37 meter (13 lagen) zijn geprojecteerd, een duidelijk aanwezige omgevingsconstante. Dezelfde orde van grootte (36 meter) is toegedacht aan het in aanbouw zijnde flatgebouw bij het Unesco plantsoen (locatie 10 - 'Studie'). De overige zes locaties liggen over het plangebied verspreid en kennen een hoogtebeeld variërend van 9 tot 14 meter. De locatie op de hoek Unesco straat / Navolaan vloeit eveneens voort uit de 'Studie' (locatie 5).

Autoboxen, op de kaart aangeduid als W(ab)

De over het plangebied verspreid liggende autoboxen zijn allemaal op zichzelf staande complexen voor het overdekt parkeren. De toegangswegen tot de autoboxen zijn in de bestemming verblijfsgebied geregeld. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter: - gemeten vanaf het hoogste peil van het aanliggende wegdek.

Uitwerkingsgebied wonen, op de kaart aangeduid met UW

Dit betreft de uit de 'Studie' voortvloeiende locaties 2, 7 én de in een later stadium toegevoegde locatie 15 aan de Parkweg ⁽¹⁾. Het feit dat locatie 2 niet conform 'Studie' direct naar een overeenkomstig juridisch beeld is vertaald heeft te maken met de reeds genoemde marktontwikkelingen en enkele stedenbouwkundige veranderingen. Waarbij opgemerkt dient te worden dat deze veranderingen niet het volledige volgens de 'Studie' ontwikkelde beeld zullen veranderen, maar dat behoudens enkele afwijkingen het concept grotendeels overeind zal blijven. De bebouwingsvoorstellen zien er als volgt uit:

	<i>aantal woningen</i>	<i>aantal bouwlagen</i>	<i>kapvorm</i>
<i>locatie 2</i>	19 - 23	3	plat dak
<i>locatie 7</i>	50 - 55 (ouderenhuisvesting)	4+5 (met onderlaag)	..
<i>locatie 15</i>	8 (geschakeld)	2	plat dak

De economische uitvoerbaarheid en het bodemonderzoek liggen uiteraard ten grondslag aan de toekomstige invulling van deze locaties (zie blz. 21 - 23).

Uitwerkingsgebied woon- en maatschappelijke voorzieningen, op de kaart aangeduid met UW+M (maatschappelijke voorzieningen nog nader af te stemmen)

In het kader van 'verbetering woonomgeving Vrieheide - De Stack' neemt locatie 14 een centrale plaats in. Zodoende zijn de geformuleerde invullingen voor deze locatie dan ook, voor zoverre dit op dit moment mogelijk is, verder uitgediept (zie blz. 3 - kerk e.o.).

	<i>aantal woningen</i>	<i>aantal bouwlagen</i>	<i>kapvorm</i>
<i>locatie 14 (1)</i>	40 tot 60	5	..

De economische uitvoerbaarheid en het bodemonderzoek liggen uiteraard ten grondslag aan de toekomstige invulling van deze locaties (zie blz. 21 - 23).

*Maatschappelijke
Categorieën*

Bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden M

De bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden kent een achttal onderverdelingen:

- | | |
|---|-------|
| ▪ maatschappelijke- en/of woonvoorzieningen | M/W |
| ▪ onderwijsvoorzieningen | Ms |
| ▪ medische voorzieningen | Mm |
| ▪ welzijnsvoorzieningen | Mg |
| ▪ nutsvoorzieningen | Mn |
| ▪ watertoren | Mn(w) |
| ▪ leidingstraat | Mn(l) |

Deze hoofdzakelijk de openbaarheid kenmerkende bestemmingen vinden hun draagvlak daar waar door overheidsbemoeienis of diverse instellingen de hierin vervatte algemene belangen geregeld worden.

*Gemeente
Des Heeren*

Maatschappelijke en/of Woonvoorzieningen, op de kaart aangeduid als M/W

Aan de Heerenweg 322 is een gebouw van de Gemeente Des Heeren gelegen waarbinnen zowel religieuze- als woonvoorzieningen plaatsvinden.

Gezien de kleinschaligheid van de religieuze voorziening is hier gekozen voor de ruimere invulling van maatschappelijke voorzieningen zonder verdere differentiatie zodat binnen de planperiode altijd uitwisseling binnen deze bestemming kan plaatsvinden.

De binnen het bestemmingsvlak gelegen woonvoorziening, met het karakter van aaneengesloten wonen, wordt zodoende ook gelegaliseerd. De oppervlakte van het omliggende (bijbehorende) terrein geeft ruim de mogelijkheid voor zowel groen- als parkeer inrichting zodat in deze behoefte ruim kan worden voorzien.

Basisscholen

Onderwijsvoorzieningen, op de kaart aangeduid als Ms

Betreffende de onderwijsvoorzieningen kent het plangebied een tweetal locaties voor het basisonderwijs. De eerste locatie, de openbare basisschool 'Vrieheide' gelegen aan de Parkweg 2, kent een groene en rustige inpassing in de omgeving.

De tweede locatie, de aan de Zes Landenstraat 1 geadresseerde r.k. basisschool 'de schakel', is in een meer bebouwde omgeving ingepast en bestaat uit twee gebouwen. De situering van beide scholen is vrij centraal te noemen en geldt als veilig bereikbaar voor de schoolgaande kinderen.

Artsenpraktijk

Medische voorzieningen, op de kaart aangeduid als Mm

Onder deze bestemming is opgenomen een aan de Anjelierstraat 115 gelegen artspraktijk welke voor een groot gedeelte voorziet in de medische zorg voor zowel binnen alsook buiten de wijk.

Welzijnsvoorzieningen, op de kaart aangeduid als Mg

't Heitje

Binnen deze aan de Gasperistraat gelegen bestemming wordt het nieuwe buurtcentrum 't Heitje opgenomen.

De huidige locatie van het buurtcentrum is geadresseerd aan de Verdragstraat 3, welke ligt in het gebied rondom de kerk. Voor een optimaal functioneren van het nieuwe buurtcentrum is een noodzakelijke uitbreiding in het bouwblok opgenomen.

De binnen een bepaald gedeelte van de bestemming geplaatste aanduiding (I 0+1) geeft aan dat op de begane grond en eerste verdieping wonen is toegestaan.

Nutsvoorzieningen, op de kaart aangeduid als Mn+Mn(w)+Mn(l)

*Watertoren en
transformators*

De hier gebezigde onderverdeling is gebaseerd op de aanwezige technische voorzieningen welke gezien hun aard en functie enerzijds flexibel (uitwisselbaar) bestemd kunnen worden en anderzijds specifiek bestemd moeten worden.

De mogelijkheid voor uitwisseling geldt met name voor de Mn-bestemming waaronder op dit moment trafo's zijn geregeld maar de verandering in b.v. gasverdeelstation mogelijk is.

De overige bestemmingen betreffen de 38 meter hoge watertoren Mn(w), welke door zijn hoogte en specifieke vorm een duidelijk herkenbaar oriëntatiepunt in het vergezicht van de omgeving is.

Verder een gastransportleiding Mn(l) van de Gasunie welke middels een zone-ringsstrook op het kaartbeeld is vermeld. De voorschriften geven met name t.a.v. laatstgenoemde enkele specifieke vereisten betreffende veiligheidsvoorwaarden.

Centrumvoorzieningen, op de kaart aangeduid als C*Buurtwinkelcentrum*

Deze aan de Anjelierstraat gelegen bestemming steunt op het in de inleiding genoemde onderzoeksrapport (7), waarvan het resultaat een voldoende draagvlak voor realisering van een buurtwinkelcentrum motiveert. Concreet is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor de invulling van zowel detailhandel en dienstverlening alsook horeca en kantoren mogelijk.

Stedenbouwkundig wordt de locatie versterkt door in drie lagen woningbouw boven de winkels te projecteren (27 woningen). In het kaartbeeld is dit middels aanduiding van een Romeinse een weergegeven, waarbij de aanduiding 1-3 duidt op het aantal bouwlagen gelegen boven de winkels.

Vertaling van de overige stedenbouwkundige contouren vindt men op de plank-aart onder verklaring c.q. aanduidingen. Voor de opsomming van specifieke aandachtspunten betreffende deze invulling zij verwezen naar het reeds gemenoreerde onderzoeksrapport.

Bedrijfsbestemmingscategorie, op de kaart aangeduid als B(2)

Bedrijven

Binnen het plangebied worden op een viertal locaties activiteiten uitgeoefend welke voor vertaling naar een bedrijfsbestemming ⁽¹⁾ in aanmerking komen. De categorale bedrijfsindeling uit de publikatie bedrijven en milieuzonering (VNG) geeft hierbij de norm aan betreffende de toegepaste bedrijfsbestemmingscategorie (categorie 1 - 6).

Aard en omvang alsmede de invloed op de omliggende (woon)omgeving en de huidige verschijningsvorm zijn hierbij mede bepalend. Gezien het overwegende woonkarakter van het gebied zijn bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 algemeen aanvaardbaar, terwijl categorie 3 bedrijven alleen toelaatbaar zijn indien zij naar aard, omvang en milieubelasting gelijk te stellen zijn met categorie 2 bedrijven.

Categorie 4 tot en met 6 bedrijven zijn absoluut uitgesloten. Daar waar binnen de B(2) bestemming een Romeinse één gekoppeld aan een Arabische één staat weergegeven is wonen op de eerste verdieping (of hoger) toegestaan.

In het beheersplan worden de navolgende bedrijven (bedrijfsbestemmingscategorie 3) -welke aan genoemde milieu vereisten voldoen- binnen het legalisatieconcept middels 'differentiatie/specificatie'-formule ingepast, waarbij uitwisseling alleen maar naar *lagere* bedrijfsbestemmingscategorie mogelijk is ⁽¹⁰⁾.

Op grond van deze criteria zijn de navolgende bedrijven dan ook als dusdanig bestemd:

B(2)-VIII bio	=	bio-box *1	Anjelierstraat 123
B(2)-VIII occ	=	occasionbedrijf	Heerenweg 284
B(2)-VIII apk	=	APK keuringsbedrijf	Versiliënboschweg 7
B(2)-VIII tct	=	tuincentrum	Heerenweg 240

*1=(verhuur mobiele toilethuisjes)

Volkstuinen, op de kaart aangeduid met Rv(v)*Volkstuin*

Deze bestemming komt eenmalig voor ten zuidoosten van het plangebied en kent een groene omzoming.

Op deze gronden zijn toelaatbaar bouwwerken (met een maximale hoogte van 3 meter), compostbakken, waterbakken en aan de bestemming aangepaste voorzieningen.

De volkstuin *kan* men bezien als een `parkje` waar het recreatief tuinieren en de aanwezige rust mede de groene kwaliteit van de wijk ondersteunen.

Bestemmingscategorie verkeer en verblijf V

Verkeer

De bestemmingscategorie verkeer en verblijf kent een viertal onderverdelingen:

- | | |
|-----------------------|-------|
| ▪ wegverkeer | Vw |
| ▪ verblijfsdoeleinden | Vb |
| ▪ voetpad | Vb(v) |
| ▪ parkeerterrein | Vb(p) |

De opgesomde verkeersbestemmingen zijn afgestemd op de wegenstructuur zoals deze in het verkeersveiligheidsplan van de gemeente Heerlen zijn vastgelegd (5).

Wegverkeer, op de kaart aangeduid met Vw

Wegverkeer

De Heerenweg is gezien zijn specifieke verkeersfunctie en intensiteit gedefinieerd als een binnen de bebouwde kom gelegen stroomweg hetwelk, wat betreft bestemmingsplan, resulteert in een vertaling tot wegverkeer Vw. De Uterweg en de Unolaan worden tot een ontsluitingsweg categorie B (o.a. intensiteit, uitvoering, snelheid, inrichting etc.) bestempeld en eveneens tot de bestemming wegverkeer gerekend.

Hetzelfde geldt voor twee weggedeelten van de Anjelierstraat (*Kampstraat tot aan de Rozestraat en Italielaan / Nachtegaalstraat tot aan de Heerenweg*). Hier geldt eveneens, hoofdzakelijk in verband met de busverbinding welke hier doorgang vindt, de bestemming wegverkeer.

Ondanks de verschillen in stroom- en gebiedsontsluitingsfunctie (5) staat het criterium van verkeersfunctie c.q. wegverkeer bij deze wegen primair.

Verblijfsdoeleinden, op de kaart aangeduid met Vb

Verblijf

Bij de overige binnen het plangebied gelegen wegen staat de verblijfsfunctie primair zodat hier de vertaling naar de bestemming verblijfgebied Vb dan ook op zijn plaats is.

De mobiliteit moet hier afgestemd zijn op de bewoner c.q. verblijver zodat met name de functies wonen, werken, winkelen en het recreëren bepalend zijn voor de inrichting (o.a. parkeren, verkeerssnelheid en toegankelijkheid van het erf) van dit soort wegen.

Binnen deze bestemming ligt de mogelijkheid om een wijziging conform de onder doelstelling en plan (blz. 3) geformuleerde omschrijving inzake wijzigingsgebied E te realiseren.

Voetpad, op de kaart aangeduid met Vb(v)

Voetpad

Daar waar voetgangersverbindingen een structurele betekenis hebben zijn deze ook als dusdanig in de bestemming voetpad Vb(v) opgenomen. Dit neemt echter niet weg dat er binnen de bestemming groen, waar verhardingen t.a.v. voetpaden mogelijk zijn, ook van structureel belang zijnde voetpaden kunnen voorkomen welke echter binnen de bestemming groen wat betreft situering kunnen verschuiven. Met name wordt hier bedoeld op de toegangspaden tot de zogenaamde 'Vascowoningen'.

Parkeerterrein, op de kaart aangeduid met Vb(p)*Parkeren*

Een *divers* aantal locaties zijn specifiek voor parkeren ingericht c.q. in gebruik: waarbij er één als dusdanig is bestemd.

Betreffende de *diverse* locaties zei opgemerkt dat deze middels Romeinse XII in de bestemming groen geregeld.

Het bij het nieuwe winkelcentrum (met woonbebouwing) gelegen parkeert, ingericht voor het winkelende publiek en de bewoners, is in de bestemming parkeerterrein Vb(p) geregeld ⁽¹⁾.

Verder bestaat er binnen de bestemming verblijfsgebied veelal de mogelijkheid tot langs parkeren of parkeren in speciaal hiervoor ingerichte constructies.

Daar waar sprake is van ongewenst parkeren binnen het gebied zou dit middels technische maatregelen (inrichting/oren) kunnen worden tegengegaan.

Diverse bestemmingen

Diverse bestemmingen

De verzamelcategorie diverse bestemmingen kent een drietal onderverdelingen:

- erf E
- groen G
- tuin T

Erf, op de kaart aangeduid met E

Erf

De als erf bestemde gronden zijn hoofdzakelijk omsloten door de bestemmingen wonen en tuin en/of groen en vallen eigenlijk in de algemene woonsfeer. De toegestane bebouwing op het erf dient qua gebruik ondergeschikt en ten dienste van de bijbehorende bestemming wonen te zijn. Verhardingen ten behoeve van voet- en/of toegangspaden en parkeren zijn op de tot erf bestemde gronden toegestaan. Betreffende de bouwhoogte in een erfbestemming is er in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Zoals reeds bij de omschrijving van 'differentiaties/specificaties' (blz. 6) vermeldt komen we op de bestemming erf een aantal afwijkende functies *voor ander gebruik* tegen, welke wat betreft aard, omvang en verschijningsvorm zijn te relateren aan hun omgeving.

Het betreft de navolgende differentiaties/specificaties:

- | | | |
|-----------------------|---|-------------------|
| • II maatschappelijk | balletschool | Heerenweg 274 |
| • IV detailhandel | verkoop van vloerbedekking | Heerenweg 242 |
| • IV detailhandel | kachelverkoop | Heerenweg 244 |
| • IV kas detailhandel | kassen c.q. bloemisterij | Anjelierstraat 56 |
| • VIII bedrijven | aanmaak/opslag aquarium- en terrariumbakken | Heerenweg 242 |
| • VIII bedrijven | gevelreinigingsbedrijf | Heerenweg 248 |

Binnen deze bestemming ligt de mogelijkheid om een wijziging conform de onder doelstelling en plan (blz. 3) geformuleerde omschrijving inzake de wijzigingsgebieden B, C en D te realiseren.

Groen, op de kaart aangeduid met G

Groen

Groen heeft een belangrijke structurele en beeldbepalende functie binnen een gebied en kan qua inrichting een openbaar of semi-openbaar (kijkgroen) karakter dragen. In het belang van de stedenbouwkundige beeldvorming c.q. het totale leefmilieu dient men enkele uitgangspunten te formuleren welke een zowel beschermende als verstevigende kwaliteit inhouden (b.v. spelen, park, aanplanting of mogelijke ontwikkelingen).

Sociale veiligheid

Bij de inrichting of opwaardering van groen gebiedjes dient men absoluut rekening te houden met het aspect van de sociale veiligheid: o.a. lage beplanting, geen afgesloten ruimten, optimale toetreding van licht, avondverlichting etc.

In het plangebied Vrieheide - De Stack 1999 zijn een divers aantal gebiedjes gelegen waar de uitgangspunten van de groene kwaliteit zijn gerealiseerd en gegarandeerd. Verhardingen mogen slechts worden aangelegd voor voetpaden en/of als toegangspaden naar woningen of achtergelegen bestemmingen, maar niet voor parkeergelegenheid of inritten naar garages.

Daar waar binnen de bestemming groen een Romeinse XII op de plankaart vermeld staat is de mogelijkheid voor parkeren aanwezig c.q. een parkeerterrein ingericht.

Bijzonder aspect is echter ook de groene kwaliteit welke zijn realiteit vindt in andere dan de bestemming groen, zoals met name de groene flankering van b.v. wegen (bomen) en openbare gebouwen (o.a. scholen of kerk) of het volkstuinencomplex.

Binnen deze bestemming ligt de mogelijkheid om een wijziging conform de onder doelstelling en plan (blz. 3) geformuleerde omschrijving inzake de wijzigingsgebieden A, B, D, E en F te realiseren.

Wijzigingsgebied F

18 - 22 woningen en/of appartementen, gestapeld en/of aaneengesloten met een maximale bouwhoogte van 5 lagen.

Tuin, op de kaart aangeduid met T

Tuin

De bestemming tuin vindt zijn invulling altijd in relatie tot de aanwezige woonbebouwing en levert door de aard van beplanting een belangrijke bijdrage aan de entourage van de openbare ruimte. De bestemming tuin garandeert ook een groen karakter daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Verhardingen mogen slechts worden aangelegd voor het verkeer en verblijf van voetgangers of als toegangspad c.q. inrit naar achterliggende bestemmingen (b.v. garage), maar niet voor parkeergelegenheid.

Binnen deze bestemming ligt de mogelijkheid om een wijziging conform de onder doelstelling en plan (blz. 3) geformuleerde omschrijving inzake wijzigingsgebied C te realiseren.

3. ECONOMISCHE ASPECTEN

Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied zijn de aangegeven bestemmingen *1 grotendeels ongewijzigd gerealiseerd.

Daar waar nog grondexploitatie zal plaatsvinden in het kader van de upgrading van de wijk heeft dit voor de gemeente geen financiële consequenties.

Uitgegaan wordt daarbij van particulier initiatief via kostendeekkende exploitatie-overeenkomsten.

Binnen het plangebied is er een egalisatiereserve gevormd uit ter zake inmiddels gerealiseerd deel-exploitaties.

Deze voorziening is bestemd om eventuele tekorten van nog te realiseren deelgebieden op te vangen.

*1 = zie bladzijde 1 - formulering beheersplan

4. MILIEU ASPECTEN

Bedrijven

Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied komt een aantal bedrijfsactiviteiten o.a. detailhandel en horeca voor, die mogelijk enigermate milieu belastend kunnen zijn. Daarnaast worden in een aantal gevallen beroepen uitgeoefend of diensten aangeboden op medisch, therapeutisch, cosmetisch, administratief of daarmee gelijk te stellen gebieden. Het overgrote deel van de in het plangebied plaats vindende *bedrijfsactiviteiten* is onder te brengen in de categorieën 1 en 2 van de publikatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgave VNG en derhalve passend in de woonomgeving.

De volgende bedrijven behoren tot de z.g. categorie 3 bedrijven:

Anjelierstraat 123	Toilet verhuur
De Gasperstraat 1	Café /gemeenschapshuis
Heerenweg 240	Tuincentrum
Heerenweg 248	Schildersbedrijf/gevelreiniging
Heerenweg 274	Ballet studio
Heerenweg 284	Garagebedrijf
Verdragstraat 3	Buurtcentrum
Versilienboschweg 7	Garagebedrijf

Deze bedrijven behoren formeel wel tot de categorie 3 bedrijven maar zijn door hun schaalgrootte en/of milieubeperkende voorzieningen wel acceptabel in een woonomgeving en zijn derhalve als zodanig bestemd. Het gemeenschapshuis en het buurtcentrum voldoen door middel van akoestische voorzieningen aan de gestelde milieuvorschriften. Het garagebedrijf aan de Versiliënboschweg betreft een APK keuringsstation en is zowel door de getroffen voorzieningen als de bedrijfsgrootte acceptabel in de woonomgeving.

LPG

In het plangebied zijn geen LPG activiteiten zoals opslag en verkoop van LPG ten behoeve van het wegverkeer. Buiten het plangebied zijn evenmin LPG stations gelegen met een gevarezone die reikt tot in het plangebied.

Bodemaspecten

Bodem

Een 11- tal uit de 'Studie' voortvloeiende locaties en een later toegevoegde locatie krijgen een nieuwe bestemming (één locatie ligt buiten het plangebied). Dit zijn de locaties genummerd 1 t/m 11+15 (6+11).

Voor al deze locaties is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. In onderstaand overzicht is de stand van zaken inzake de uitgevoerde bodemonderzoeken (incl. accoordverklaringen) per locatie weergegeven:

*Locatie 1 *1*

Dit betreft het voormalige tankstation van Q8. Momenteel zijn onderhandelingen lopende over de aankoop van de locatie en een nieuwe locatie voor het tankstation. Er is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Locatie 2

De locatie is onderzocht geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1702 d.d. 19 september 1994).

*1: uitwerkingsgebied locatie 1 is verandert in wijzigingsgebied F

<i>Locatie 3</i>	De locatie is onderzocht	geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1702 d.d. 19 september 1994).
<i>Locatie 4</i>	De locatie is onderzocht	geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1702 d.d. 19 september 1994).
<i>Locatie 5</i>	De locatie is onderzocht	geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1923/110 d.d. 3 mei 1995).
<i>Locatie 6</i>	Geen verder onderzoek meer uitgevoerd na het historisch bodemonderzoek (groen).	
<i>Locatie 7</i>	Geen verder onderzoek meer uitgevoerd na het historisch bodemonderzoek.	
<i>Locatie 8</i>	De locatie is onderzocht	geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1702 d.d. 19 september 1994).
<i>Locatie 9</i>	Dit betreft het voormalige tankstation van Q8. Momenteel zijn onderhandelingen lopende over de aankoop van de locatie en een nieuwe locatie voor het tankstation. Er is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd.	
<i>Locatie 10</i>	De locatie is onderzocht	geschikt bevonden voor woningbouw (rapport Fugro-Ecolyse, rapportnr. K-1702/01 d.d. 6 januari 1995 en rapportnr. K-1720/140 d.d. 12 mei 1995).
<i>Locatie 11</i>	Geen verder onderzoek meer uitgevoerd na het historisch bodemonderzoek. (buiten plangebied)	
<i>Locatie 14 *1</i>	Bodemonderzoek wordt afgestemd op de verdere ontwikkeling van deze locatie.	
<i>Locatie 15</i>	Geen verder onderzoek meer uitgevoerd na het historisch bodemonderzoek. Alvorens men tot bebouwing van de nog niet ingevulde woningbouwlocaties overgaat, zal er een rapport (bodemonderzoek) worden overlegd waaruit blijkt dat deze locaties voor woningbouw geschikt zijn.	

*1: uitwerkingsgebied locatie 14 was wijzigingsgebied E (kerk e.o.).

Geluid

Wegverkeerslawaa

Akoestisch onderzoek

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. Daarbij dient uitgegaan te worden van de geluid belasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook; bedraagt de geluid belasting aldaar 50 dB(A) of minder, dan heeft die betreffende weg geen zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder en behoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Evenmin een zone hebben wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied alsmede wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De bij onderwerpeijk akoestisch onderzoek gehanteerde verkeersgegevens zijn ontleend aan het VMK -OZL 2000 - Prognose 2005 (2% autonome groei). Uitgaande van het vorenvermelde hebben de volgende wegen in het plangebied (buiten het plangebied gelegen wegen hebben geen invloed op het plan) een wettelijke zone, wiens akoestische invloed is onderzocht:

<i>Uterweg</i>	• tussen Oude Brunssummerweg en Heerenweg;
<i>Oude Brunssummerweg</i>	• tussen Uterweg en Tulpstraat;
<i>Heerenweg</i>	• tussen Uterweg en Vrijheerenberg;
<i>Anjelierstraat</i>	• tussen Marshallsingel en Nachtegaalstraat; én tussen Nachtegaalstraat en Heerenweg;
<i>Nachtegaalstraat</i>	• tussen Anjelierstraat en Versiliënboschweg; én tussen Versiliënboschweg en Unolaan;
<i>Europalaan</i>	• tussen Navolaan en Unolaan;
<i>Unolaan</i>	• tussen Europalaan en Beneluxlaan; tussen Beneluxlaan en Nachtegaalstraat; én tussen Nachtegaalstraat en Heerenweg.

Blijkens het plaatsgevonden akoestisch onderzoek is ter plaatse van sommige rekenpunten ⁽¹¹⁾ sprake van een overschrijding van de wettelijke streefwaarde. Voor uitbreidingen is geen rekenpunt opgenomen (met andere woorden: een te volgen procedure ter verkrijging van vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder is op deze uitbreidingen niet aan de orde).

<i>Rekenpunt 1</i>	Dit betreft de locatie aan de Heerenweg met de bestemming W(v/a), waar de mogelijkheid tot het realiseren van 1 woning aanwezig is. Aangezien er sprake is van het opvullen van een open gat tussen aanwezige bebouwing, is door GS tot een waarde van 61 dB(A) - na aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wet geluidhinder - hogere waardentoeestemming verleend.
--------------------	---

<i>Rekenpunten 2 en 3</i>	Dit betreft een tweetal locaties aan de Anjelierstraat met de bestemming W(a). Beide locaties zijn thans in gebruik als parkeerplaats/oprit, doch het in de toekomst realiseren van 1 woning op elke locatie is toegestaan. Vanwege het feit dat toekomstige bebouwing een open gat tussen aanwezige bebouwing opvult, is door GS tot een waarde van 58 dB(A) - na aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wet geluidhinder - hogere waardentoeestemming verleend.
-------------------------------	---

<i>Rekenpunten 4, 5 en 6</i>	Dit betreft de locaties 1+2, waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 W.O. ten behoeve van eventueel toekomstige woonbebouwing (voor locatie 2 circa 35 woningen, voor locatie 1 20-25 woningen in totaal) geldt. Toekomstige woonbebouwing dient achter de 55 dB(A)-contour te worden geprojecteerd.
----------------------------------	---

Vanwege het feit dat toekomstige woningen gebouwd worden in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur, is door GS tot een waarde van 55 dB(A) - na aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wet geluidhinder - hogere waardentoeestemming verleend.

Rekenpunt 7

Dit betreft een huidige uitrit aan de Anjelierstraat, waar het realiseren van een woning wordt toegestaan [bestemming W(v/a)]. Het betreft het opvullen van een open gat tussen aanwezige bebouwing. Door GS is tot een waarde van 56 dB(A) hogere waardentoesemming verleend.

Met betrekking tot voormelde rekenpunten zij vermeld, dat daar waar een waarde van 55 dB(A) op de gevel wordt overschreden, zoveel als mogelijk rekening dient te worden gehouden met de indeling van de betreffende woonbebouwing (verblijfsruimten dienen in een zodanige situatie zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden geprojecteerd).

Spoorweglawaaai

Spoorweglawaaai heeft geen invloed op het plan.

Industrielawaaai

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 Wet milieu-beheer, voorheen zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder - is expliciet uitgesloten. Zonering als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

Duurzaamheid (DUBO)*Maatschappelijke ontwikkelingen*

Gezien in het kader van de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen is er een tendens opgang gekomen waarin de kwaliteit van 'ons leefmilieu' veel meer op *duurzaamheid* getoetst wordt. Dit betreft m.n. het gebruik en hergebruik alsook het omgaan met grondstoffen en/of materialen, water en energie alsook het afstemmen hiervan op de inrichting van het algemene leefmilieu.

Als instrument om dit via overheidszorg te sturen (of beheersen) zijn de aspecten van 'duurzaam stedelijk waterbeheer' en 'duurzaam bouwen' ontwikkeld.

Convenant

Met name bij bestemmingsplannen welke in de *ontwikkelingssfeer* vallen zullen beide aspecten nadrukkelijk verwerkt worden, e.e.a. op grond van het afgesloten convenant 'DUBO - OZL' d.d. 14 mei 1996 (13), waarin een zekere structuur voor de *duurzaamheidsthema's* gegeven wordt.

M.b.t. *beheersplannen* (zie blz. 1) kan gezegd worden dat de in de convenant vervatte algemene richtlijnen, met name met betrekking tot het stedenbouwkundige schaalniveau, minder nadrukkelijk middels opname c.q. regelgeving in het bestemmingsplan aan de orde komen.

5. GEVOERD OVERLEG

Voorontwerp

B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben overeenkomstig de inhoud van het *voorontwerp* bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999 hiermee ingestemd c.q. besloten conform.

- | | | |
|-----------------------------------|----------|------|
| ■ behandeling in de B&W: | 02 april | 1998 |
| ■ behandeling in de Commissie SO: | 29 april | 1998 |

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 4e kwartaal van 1998 de volgende `planactiviteiten` plaatsgevonden:

- eerste ter visie legging t.b.v. de inspraak;
- informatieve bijeenkomst met diverse belangengroeperingen uit de wijk;
- voorontwerp toesturen naar de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en de overige externe instanties.

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 1e en 2e kwartaal van 1999 de volgende `planactiviteiten` plaatsgevonden:

- verwerking *reacties* (14) op de `planactiviteiten` van het 4e kwartaal 1998.

Ontwerp

B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben overeenkomstig de inhoud van het *ontwerp* bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999 hiermee ingestemd c.q. besloten conform.

- | | | |
|--|-------------|------|
| ■ behandeling in de B&W: | 16 november | 1999 |
| ■ behandeling in de Commissie SO: | 24 november | 1999 |
| ■ ter visie legging ontwerp bestemmingsplan,
art. 23 WRO (4 weken), m.i.v.: | 06 december | 1999 |
| ■ hoorzitting: | 28 februari | 2000 |

Betreffende de voortgang van de procedure heeft in het 1e kwartaal van 2000 de volgende `planactiviteit` plaatsgevonden:

- Verwerking van de *zienswijzen* ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999.

Vaststelling

B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben overeenkomstig de inhoud van het *bestemmingsplan* Vrieheide - De Stack 1999 hiermee ingestemd c.q. besloten conform.

- | | | |
|--|---------|------|
| ■ behandeling in de B&W: | 09 mei | 2000 |
| ■ behandeling in de Commissie S.O.: | 24 mei | 2000 |
| ■ vaststelling bestemmingsplan door de
gemeenteraad en innemen standpunt
t.a.v. de zienswijze: | 29 juni | 2000 |
| ■ ter visie legging vastgesteld bestemmingsplan,
art. 26 WRO(4 weken), m.i.v.: | 27 juni | 2000 |

Gedurende de termijn van tervisielegging (art. 26 WRO) kunnen bedenkingen tegen het bestemmingsplan worden ingebracht bij G.S.

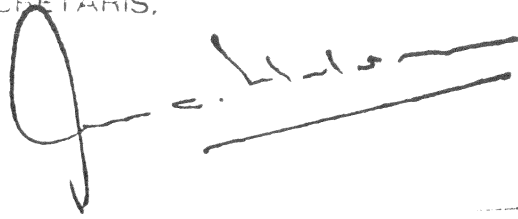
Binnen 6 maanden beslissen (na afloop van de termijn van ter inzage legging) G.S. omtrent het al dan niet goedkeuren van het bestemmingsplan.

6. BRONVERMELDING EN / OF VERWIJZING

1	Inventarisatie kaart 1997	bijlage 1
2	Streekplan uitwerking Oostelijk Zuid - Limburg 1991	
3	Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010	
4	Groen structuurplan Heerlen 1993	
5	Verkeersveiligheidsplan (inclusief Nota fietsverkeer)	
6	Stedenbouwkundige studie Vrieheide - De Stack e.o. 1993	
7	Toekomstvisie op de Ruimtelijke - Economische ontwikkeling in De Stack 1994	
8	Aanbeveling voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV1996)	
9	Openbaar Vervoer - ondernemingsplan	
10	Bedrijven lijst milieu	bijlage 2
11	Milieu kaart: geluids- en bodemaspecten Vrieheide - De Stack 1999	bijlage 3
12	Eigendomskaartje	bijlage 4
13	Convenant 'DUBO - OZL'	
14	Inspraakreacties op <i>voorontwerp</i> bestemmingsplan	bijlage 5

Voor het verkrijgen van objectieve statistische informatie over onderwerpen zoals algemene buurtbeleving, openbare orde en veiligheid, beheer en onderhoud en demografische gegevens etc. zij verwezen naar de buurtmonitor Heerlerheide 1996 waarin een divers aantal gegevensverzamelingen verwerkt is.

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN29 JUNI 2000
MIJ BEKEND,
SECRETARIS,



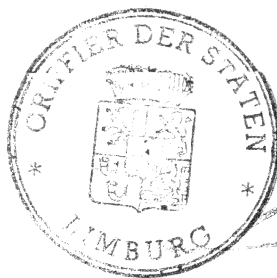
voorschriften

BESTEMMINGSPLAN

VRIEHEIDE - DE STACK 1999

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
van Limburg bij besluit van 13 februari 2001,
RGV/RG, nr. 2001/7328M, m.u.v.
- de verwijzing "7 en 15" in de aanhef van artikel 9;
- artikel 10;
- artikel 26, lid 4, onder 1.

Mij bekend,
De Griffier der Staten



HOOFDSTUK A

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel	1	Begripsomschrijvingen		2-4
Artikel	2	Wijze van meten		4
Artikel	3	Andere wettelijke regelingen		4

HOOFDSTUK B

BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN W

Artikel	4	Vrijstaande woningen	W(v)	5
Artikel	5	Vrijstaande woningen en/of Aaneengesloten woningen	W(v/a)	6
Artikel	6	Aaneengesloten woningen	W(a)	7
Artikel	7	Gestapelde woningen	W(s)	8
Artikel	8	Autoboxen	W(ab)	9
Artikel	9	Uitwerkingsgebieden wonen	UW	9-10
Artikel	10	Uitwerkingsgebied woon- en maatschappelijke voorzieningen	UW+M	11

HOOFDSTUK C

BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN M

Artikel	11	Maatschappelijke en/of Woonvoorzieningen	M/W	12
Artikel	12	Onderwijsvoorzieningen	Ms	12
Artikel	13	Medische voorzieningen	Mm	13
Artikel	14	Welzijnsvoorzieningen	Mg	13
Artikel	15	Nutsvoorzieningen	Mn	14
Artikel	16	Nutsvoorzieningen (watertoren)	Mn(w)	14
Artikel	17	Nutsvoorzieningen (leidingstraat - gasunie)	Mn(l)	15

HOOFDSTUK D

BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMVOORZIENINGEN C

Artikel	18	Centrumvoorzieningen	C	16
---------	----	----------------------	---	----

HOOFDSTUK E

BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN B

Artikel	19	Bedrijfsbestemmingscategorie 2	B(2)	17
---------	----	--------------------------------	------	----

HOOFDSTUK F

BESTEMMINGSCATEGORIE RECREATIEVE DOELEINDEN R

Artikel	20	Volkstuinen	Rv(v)	18
---------	----	-------------	-------	----

HOOFDSTUK G

BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VERBLIJF V

Artikel	21	Verkeersdoeleinden	Vw	19
Artikel	22	Verblijfsdoeleinden	Vb	19
Artikel	23	Voetpad	Vb(v)	20
Artikel	24	Parkeerterrein	Vb(p)	20

HOOFDSTUK H

VERZAMELCATEGORIE DIVERSE BESTEMMINGEN E, G, T

Artikel	25	Erf	E	21-22
Artikel	26	Groen	G	22
Artikel	27	Tuin	T	23

HOOFDSTUK I

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel	28	Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen	24
Artikel	29	Nadere eisen	25
Artikel	30	Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	25
Artikel	31	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	25
Artikel	32	Dubbeltelbepaling	26
Artikel	33	Overgangsbepaling	26
Artikel	34	Strafrechtelijke bepaling	26
Artikel	35	Titel	26

HOOFDSTUK A

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan

Het bestemmingsplan Vrieheide de Stack 1999 van de gemeente Heerlen.

De plankaart

De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, genummerd 30.381 (blad 1+2), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en de rekenpunten geluid zijn aangewezen.

Bestemmingsvlak

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.

Bestemmingsgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Bouwvlak

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.

Bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Balustrade

Hekwerk van balusters en een erop rustende balk of richel; altijd doorzichtig of transparant.

Hoogtescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten.

Functiescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan.

Bebouwingspercentage

Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Gebouwen

Een gebouw is elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw op het terrein, noodzakelijk is.

Centrumvoorzieningen

Verzamelbegrip voor de bestemmingen detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen welke die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Garagebedrijf

Een bedrijf, dat gericht is op het te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen alsmede de verkoop van motorbrandstoffen.

Tuincentrum

Een vestiging waar bedrijfsmatig boomkwekerijprodukten, planten, bloembollen en kamerplanten alsmede attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen ten verkoop worden aangeboden. Behalve kwekerijprodukten kunnen deze bedrijven artikelen in verwante groepen zoals tuingereedschap en tuinmeubilair verkopen.

Kantoorgebouw

Gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van administratie.

Horecabedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

Uitwerking en wijziging (art. 11WRO)

Art. 11 WRO biedt de mogelijkheid bij het bestemmingsplan te bepalen dat burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan (of onderdelen daarvan) *moeten* uitwerken of binnen bij plan te bepalen grenzen het plan (of onderdelen daarvan) *kunnen* wijzigen.

Peil

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Aan-huis-gebonden-beroep

Het uitoefenen van een beroep, dat in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en gericht is op het verlenen van diensten.

Vrij beroep

Het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig, ontwerp-technisch, financieel of daarmee gelijk te stellen gebied.

Artikel 2**Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2. De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

3. De (bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

Artikel 3**Andere wettelijke regelingen**

Indien er voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

HOOFDSTUK B

BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN W

Artikel 4

Vrijstaande woningen W(v)

Doeleindenomschrijving 1. De op de plankaart als Vrijstaande woningen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen.

Inrichting 2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. hoofdgebouwen;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. verhardingen;
5. groenvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwwijze : vrijstaand;
3. bouwhoogte : grootste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 9 meter en kleinste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 3 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
4. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaai van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 5

Vrijstaande woningen en/of Aaneengesloten woningen W(v/a)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Vrijstaande woningen en/of Aaneengesloten woningen W(v/a) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat:
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met IV op de begane grond tevens detailhandel is toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met VIII op de begane grond tevens bedrijven, te weten categorie 1 en 2 volgens de bedrijvenlijst (VNG), zijn toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwwijze : vrijstaand en/of aaneengesloten;
 3. bouwhoogte : grootste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 9 meter en kleinste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 3 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
 4. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaai van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers;
 5. overbouwing : voor zover op de plankaart de aanduiding overbouwing is aangegeven mag de begane grondlaag niet worden bebouwd.
4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
 3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.
5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 6**Aaneengesloten woningen W(a)****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Aaneengesloten woningen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat:

- in het gebied op de plankaart aangeduid met IV op de begane grond tevens detailhandel is toegestaan;
- in het gebied op de plankaart aangeduid met V op de begane grond tevens dienstverlening is toegestaan;
- in het gebied op de plankaart aangeduid met VII op de begane grond tevens horeca is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. hoofdgebouwen;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. verhardingen;
5. groenvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwwijze : aaneengesloten;
- 3a. bouwhoogte : grootste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 9 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
- 3b. bouwhoogte : kleinste oppervlak binnen het bouwvlak maximaal 3 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat daar waar betreffende de dakvorm aansluiting aan het verlengde van een schuine kap plaatsvindt deze hoogte maximaal 4,50 meter mag zijn;
4. overbouwing : voor zover op de plankaart de aanduiding overbouwing is aangegeven mag de begane grondlaag niet worden bebouwd;
5. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaai van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
- 2a. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter daar waar betreffende de dakvorm sprake is van een platte afdekking;
- 2b. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter daar waar betreffende de dakvorm aansluiting aan het verlengde van een schuine kap plaatsvindt;
3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

- | | |
|---------------|---|
| 1. situering | : binnen het bouw- en bestemmingsvlak; |
| 2. bouwhoogte | : maximaal 2,50 meter; |
| 3. aard | : bij de bestemming passend. |
| 4. dakterras | : - daar waar conform 3.3b en 4.2a. sprake is van een balustrade, moeten de volgende afmetingen gehanteerd worden: diepte 3,00 meter vanaf de hoogtescheidingslijn en hoogte 1,00 meter;
- daar waar conform 3.3b en 4.2a. sprake is van een dakterras afscheiding, moeten de volgende afmetingen gehanteerd worden: lengte 2,00 meter en hoogte 1,80 meter. |

Artikel 7

Gestapelde woningen W(s)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Gestapelde woningen W(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

- | | |
|-------------------|--|
| 1. situering | : binnen het bouw- en bestemmingsvlak; |
| 2. bouwwijze | : gestapeld; |
| 3. bouwhoogte | : maximaal 9 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven ; |
| 4. gevelbelasting | : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaai van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers. |

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

- | | |
|----------------|--|
| 1. situering | : binnen het bouw- en bestemmingsvlak; |
| 2. bouwhoogte | : maximaal 4,50 meter; |
| 3. oppervlakte | : maximaal 60 m ² , inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel. |

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

- | | |
|---------------|--|
| 1. situering | : binnen het bouw- en bestemmingsvlak; |
| 2. bouwhoogte | : maximaal 2,50 meter; |
| 3. aard | : bij de bestemming passend. |

Artikel 8**Autoboxen W(ab)**

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Autoboxen W(ab) aangegeven gronden zijn bestemd voor het stallen van voertuigen.
- Inrichting** 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen.
- Bouwvoorschriften** 3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwwijze : aaneengesloten;
 3. bouwhoogte : maximaal 3 meter.

Artikel 9**Uitwerkingsgebied wonen UW (locatie 2, ~~7 en 15~~) - artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening**

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Uitwerkingsgebied Wonen UW aangegeven gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de inrichting van Wonen W, Verblijfsvoorzieningen Vb en/of Erf E en/of Groen G en/of Tuin T, conform de artikelen 4 t/m 7, 22, 25 t/m 27 van deze voorschriften.

Tot het tijdstip dat het uitgewerkte plan rechtskracht heeft verkregen mag slechts worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor dit gebied vast te stellen uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften:

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

locatie 2

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. aaneengesloten
bouwwijze : maximale bouwhoogte 9 meter;
: maximaal aantal woningen 21;
3. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaaï van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden geprojecteerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

locatie 7

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. gestapelde
bouwwijze : maximale bouwhoogte 15 meter;
: maximaal aantal woningen 55;
3. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaaï van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluid-luwe zijde te worden geprojecteerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

locatie 15

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. aaneengesloten
bouwwijze : maximale bouwhoogte 6 meter;
: maximaal aantal woningen 8;
3. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaaï van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluid-luwe zijde te worden geprojecteerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 10

Uitwerkingsgebied woon- en maatschappelijke voorzieningen UW+M (locatie 14) - artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Uitwerkingsgebied Woon- en maatschappelijke voorzieningen UW+M aangegeven gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de inrichting van Woonvoorzieningen W, Maatschappelijke voorzieningen M, Verblijfsvoorzieningen Vb en/of Erf E en/of Groen G en/of Tuin T, conform de artikelen 4 t/m 7, 11, 22, 25 t/m 27 van deze voorschriften.

Tot het tijdstip dat het uitgewerkte plan rechtskracht heeft verkregen mag slechts worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor dit gebied vast te stellen uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. hoofdgebouwen;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. verhardingen;
5. groenvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften:

locatie 14

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. aaneengesloten en/of gestapelde bouwwijze : maximale bouwhoogte 15 meter;
: maximaal aantal woningen 60;
3. gevelbelasting : bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaaï van meer dan 55dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden geprojecteerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het uitwerkingsgebied;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK C

BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN M

Artikel 11

Maatschappelijke en/of Woonvoorzieningen M/W

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Maatschappelijke en/of Woonvoorzieningen M/W aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en/of wonen.
- Inrichting** 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften** 3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwingspercentage : 100%.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 12

Onderwijsvoorzieningen Ms

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Onderwijs voorzieningen Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden.
- Inrichting** 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften** 3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwingspercentage : 100% tenzij op de plankaart anders aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 13**Medische voorzieningen Mm****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Medische voorzieningen Mm aangegeven gronden zijn bestemd voor medische doeleinden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plank aart aangegeven;
 3. bebouwings-
percentage : 100% tenzij op de plankaart anders aangeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 14**Welzijnsvoorzieningen Mg****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Welzijnsvoorzieningen Mg aangegeven gronden zijn bestemd voor algemene welzijnsdoeleinden ten behoeve van cultuur, recreatie of maatschappelijk werk, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangeduid met I, op de begane grond en de eerste verdieping (0+1) tevens wonen is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwings-
percentage : 100% tenzij op de plankaart anders aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 15**Nutsvoorzieningen Mn****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn aangegeven gronden zijn bestemd voor doeleinden van openbaar nut.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. gebouwen;
2. groenvoorzieningen;
3. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouwvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 3 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
3. bebouwingspercentage : 100%.

Artikel 16**Watertoren Mn(w)****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Watertoren Mn(w) aangegeven gronden zijn bestemd voor een watertoren.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. gebouwen;
2. groenvoorzieningen;
3. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bouwvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 40 meter;
3. bebouwingspercentage : 20%.

Artikel 17**Leidingstraat Mn(I)****Doeleindenomschrijving**

1. Naast de op de plankaart aangegeven primaire bestemmingen Vw, Vb en G zijn de op de plankaart als Leidingstraat Mn(I) aangegeven gronden bestemd voor beheer en onderhoud van hogedruk gasleidingen.

Bouwvoorschriften

2. Op de onderhavige gronden mogen, ongeacht de bepalingen bij de primaire bestemming, geen bouwwerken worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, met dien verstande dat:
 - a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de belangen van de nuts en energievoorziening en de veiligheid;
 - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding, de Nederlandse Gasunie.

Aanlegvergunning

4. 1. Het is op de onderhavige gronden verboden, ongeacht de bepalingen bij de primaire bestemmingen, zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen en afgraven van gronden;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende planten;
 - c. het aanbrengen van gesloten wegdek;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de grond.
2. Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen en/of noodzakelijk zijn in verband met het op de primaire bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.
3. De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de nuts en energievoorziening en veiligheid.
4. Alvorens omtrent het verlenen van de in lid 4.1 genoemde vergunning te beslissen winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder, de Nederlandse Gasunie, omtrent het in lid 4.3 gestelde.

HOOFDSTUK D

BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMVOORZIENINGEN C

Artikel 18

Centrumvoorzieningen C

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen C aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren en/of horeca, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangeduid met I, uitsluitend in de bouwlagen 1 t/m 3, wonen is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 3. overbouwing : voor zover op de plankaart de aanduiding overbouwing is aangegeven mag de begane grondlaag niet worden bebouwd.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
5. Voor het bouwen van gebouwen, zijnde **bijbehorende voorzieningen**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3 meter;
 3. bebouwingspercentage : maximaal het percentage zoals op de plankaart staat aangegeven.

HOOFDSTUK E

BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN B

Artikel 19

Bedrijfsdoeleinden B(2)

- | | |
|-------------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | <p>1. De op de plankaart als Bedrijfsdoeleinden B(2) aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijven onder bedrijfsbestemmingscategorie 1 en 2, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ in het gebied op de plankaart aangeduid met 'I-1' op de eerste verdieping wonen is toegestaan; ▪ in het gebied op de plankaart aangeduid met -VIII bio- een categorie 3 bedrijf, te weten bio box (mobiele toilethuisjes), is toegelaten; ▪ in het gebied op de plankaart aangeduid met -VIII occ- een categorie 3 bedrijf, te weten occasionbedrijf, is toegelaten; ▪ in het gebied op de plankaart aangeduid met -VIII apk- een categorie 3 bedrijf, te weten apk keuringsbedrijf is toegelaten; ▪ in het gebied op de plankaart aangeduid met -VIII tct- een categorie 3 bedrijf, te weten tuincentrum is toegelaten. |
| Inrichting | <p>2. Op deze gronden zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. gebouwen; 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; 3. verhardingen; 4. groenvoorzieningen; 5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | <p>3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. situering : binnen het bouw- of bestemmingsvlak; 2. bebouwingspercentage : 100% of maximaal het percentage zoals op de plankaart aangegeven; 3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven; <p>4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. situering : binnen het bestemmingsvlak; 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter; 3. aard : bij de bestemming passend. |
| Vrijstellingsbepaling | <p>5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet opgenomen zijn in de bedrijvenlijst, indien en voor zover die bedrijven blijken het ingewonnen advies van de directeur V.W.M. van de Provincie naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de krachtens lid 1 toegelaten bedrijven en in de gegeven situatie geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard ontmoeten.</p> |

HOOFDSTUK F

BESTEMMINGSCATEGORIE RECREATIEVE DOELEINDEN R

Artikel 20

Volkstuinen Rv(v)

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Volkstuinen Rv(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor volkstuin.
- Inrichting** 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. schuilgelegenheid- en bergruimten;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. spel- en speelvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften** 3. Voor het bouwen van **schuilgelegenheid- en bergruimten** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwings-
percentage : maximaal het percentage zoals op de plankaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK G

BESTEMMINGSCATEGORIE VOOR VERKEER EN VERBLIJF V

Artikel 21

Verkeersdoeleinden Vw

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Verkeersdoeleinden Vw aangegeven gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen, bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. verhardingen;
 3. groenvoorzieningen;
 4. voetgangersbruggen en tunnels;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 22

Verblijfsdoeleinden Vb

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen, bestemd voor wegen met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. verhardingen;
 3. groenvoorzieningen;
 4. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Wijzigingsbevoegdheid
 (artikel 11 W.R. O.)

4. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, bevoegd:
 1. deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter E te wijzigen in de bestemming autoboxen W(ab), overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt bij voldoende vraag naar overdekt parkeren van autos.

Artikel 23	Voetpad Vb(v)
Doeleindenomschrijving	1. De op de plankaart als Voetpad Vb(v) aangegeven gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen, bestemd voor voetgangersverkeer.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; 2. verhardingen; 3. groenvoorzieningen; 4. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: 1. situering : binnen het bestemmingsvlak; 2. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter; 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 24	Parkeerterrein Vb(p)
Doeleindenomschrijving	1. De op de plankaart als Parkeerterrein Vb(p) aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeren.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; 2. verhardingen; 3. groenvoorzieningen; 4. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: 1. situering : binnen het bestemmingsvlak; 2. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter; 3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK H

VERZAMELCATEGORIE DIVERSE BESTEMMINGEN E, G, T

Artikel 25

Erf E

- Doeleindenomschrijving** 1. De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en/of parkeren, met dien verstande dat:
- in het gebied op de plankaart aangeduid met II op de begane grond tevens maatschappelijk gebruik is toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met IV op de begane grond tevens detailhandel is toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met IV kas op de begane grond tevens kassen zijn toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met VIII op de begane grond tevens bedrijven overeenkomstig bedrijfsbestemmingscategorie 1 en 2 mogen voorkomen, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst.
- Inrichting** 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften** 3. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. bebouwingspercentage : 50% tenzij op de kaart anders aangegeven tot maximaal 60 m² per bouwperceel, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de bijgebouwen binnen zowel het bouwvlak als het tot erf bestemde gedeelte van het bouwperceel nimmer meer mag bedragen dan 60 m².
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
- Vrijstellingsbepaling** 5. 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3. sub 2 voor het bouwen van bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 4,50 meter.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt slechts verleend mits:
- de verdiepingslaag niet voor wonen wordt gebruikt;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de privacy c.q. bezonning van belendende opstallen;
 - de bouwhoogte, voor zover deze de 3,00 meter zal overschrijden, noodzakelijk is ten behoeve van een verantwoorde architectonische oplossing ten opzichte van het hoofdgebouw en/of het aansluitende hellend terrein.

Wijzigingsbevoegdheid
(artikel 11 W.R. O.)

6. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, bevoegd:
1. deze bestemming voor wat betreft de plangebieden aangeduid met de letters B, C en D te wijzigen in de bestemmingen autoboxen W(ab) en verblijfsgebied Vb, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 8 en 22 van deze voorschriften. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt bij voldoende vraag naar overdekt parkeren van autos;

Gebruiksbepalng

7. Onverminderd het bepaalde in artikel 28 lid 1, mogen de bijgebouwen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van en ondergeschikt aan de bijbehorende bestemming.

Artikel 26

Groen G

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met dien verstande dat:
- in het gebied op de plankaart aangegeven met een Romeinse XII ruimte voor parkeren is ingericht.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. voetpaden en toegangspaden;
 3. spel- en speelvoorzieningen;
 4. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Wijzigingsbevoegdheid
(artikel 11 W.R. O.)

4. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, bevoegd:
1. deze bestemming voor wat betreft de plangebieden aangeduid met de letters A, B, D en E te wijzigen in de bestemmingen autoboxen W(ab) en verblijfsgebied Vb, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 8 en 22 van deze voorschriften. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt bij voldoende vraag naar overdekt parkeren van autos;
 2. deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter F te wijzigen in de bestemmingen aaneengesloten woningen W(a) en/of gestapelde woningen W(s), overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6 en 7 van deze voorschriften. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien vooraf een schone grondverklaring kan worden overgelegd en er voldoende vraag is naar woningbouw.

Artikel 27**Tuin T****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. voetpaden en toegangspaden;
 3. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Wijzigingsbevoegdheid

(artikel 11 W.R. O.)

4. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, bevoegd:
 1. deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter C te wijzigen in de bestemmingen autoboxen W(ab) en verblijfsgebied Vb, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 8 en 22 van deze voorschriften. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt bij voldoende vraag naar overdekt parkeren van autos;

HOOFDSTUK I

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 28

Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Het is verboden ondergrondse bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik en/of parkeren.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een vrij beroep in de bijgebouwen behorende bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht;
 - b.
 - de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorziening en noodzakelijk worden;
 - er geen detailhandel plaatsvindt;
 - de beoefenaar van het vrij beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep, niet zijnde een vrij beroep, in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht en samen met de in de woning in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer dan 75 m², met dien verstande dat de voor genoemde activiteiten in gebruik te nemen ruimte niet meer dan 1/3 deel van de woning mag bedragen;
 - b.
 - de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorziening en noodzakelijk worden;
 - er geen detailhandel plaatsvindt;
 - de beoefenaar van het aan-huis-gebonden-beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
6. Ten aanzien van de vrijstellingen als bedoeld in de leden 4 en 5 zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 29**Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:

1. als dere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
2. nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen.

Artikel 30**Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**

Ten aanzien van het ontwerp-plan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 31**Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages alsmede hellingshoeken tot ten hoogste 10%;
 2. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouw werken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
 3. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconcupities, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 12 m² hebben;
 4. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 5. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het dwarsprofiel van een straat of de vorm van een plein alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 6. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk bezwaren tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in te dienen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van de in lid 1 bij 6 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in lid 1 en 2 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van bouwgrenzen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappehuizen, buitentrappen, liftschachten etc., met een diepte van niet meer dan 3 meter.

Artikel 32**Dubbeltelbepaling**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouw werken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan -hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van- het plan.

Artikel 33**Overgangsbepaling****1. Bouwen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar, nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
3. met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk.

2. Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daar door de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 34**Strafrechtelijke bepaling**

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 17 lid 4.1, 28 lid 1 en 2 en 33 lid 2.2 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 35**Titel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften Bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999' gemeente Heerlen.

bijlages

BESTEMMINGSPLAN

VRIEHEIDE - DE STACK 1999



hekseberg noord

dienst stadsontwikkeling afdeling
inventarisatie vrijeheid - de stad
dd.: juni 1995

- woonvoorzieningen
- autoboxen
- achterbouwsels, erf en tuin
- woonwagenlocatie
- maatschappelijke voorzieningen
 - ① religieus gebouw - gemeente des heere
 - ② openbare basisschoolvrieheide
 - ③ rk basisschoolde schakel
 - ④ rk basisschoolde schakel
 - ⑤ religieus gebouw - rk christus koning
 - ⑥ 't heitje (diverse maatschappelijke invul
 - ⑦ watertoren
 - ⑧ balletschool
 - + medische voorzieningen
 - nutsvoorzieningen (trafo)

- centrumvoorzieningen
- ★ detailhandel
- ☆ dienstverlening
- ✿ horeca
- ▲ kantoren
- ⊠ bedrijfsvoorzieningen categorie [1-6]
- groen
- Ⓢ spelen
- volkstuin

-  hoofdverkeersweg
-  wijkontsluitingsweg
-  buurtontsluitingsweg
-  woonstraat
-  voet/woonpad
-  parkeren

 leegstand
 plangrens

stedebouwkundige studie vrijeheide de s
1:2 geen bouwvergunning medio 1999
3,4,5 gerealiseerd/~~bouwactiviteiten gestart~~
4a + 6 groengebied
7 geen bouwvergunning medio 1999
9 woningbouwlocatie vervalt
8+10 gerealiseerd/~~bouwactiviteiten gestart~~
11 gerealiseerd/~~bouwactiviteiten gestart~~ (b
bouwvergunning / artikel 19 - 1996
12 woningbouw gerealiseerd
13 winkelcentra + woningbouw gerealiseerd
recente ontwikkelingen tijdens planper. (1
14 uitwerkingsgebied rondom de blok van
15 nieuwe woningbouwlocatie aan de Markw

De bedrijvenlijst van de afdelingmilieu welke een indicatie geeft van categorie I en II bedrijven welke er in de woonwijk mogelijk zijn.

Aanvragen voor bedrijfsvestiging zullen het toetsingscriterium van de afdeling milieu ondergaan.

omschrijving	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	bedr. catg.
INSTALLATIES													
rioolgemalen	C	-	30	0	10	0	1	1	1	1	1	30	02
vorkheftrucks, elektrisch	-	-	0	10	30	0	1	1	1	-	1	30	02
gas: reduceer-, compres- sor-, meet- en regelinst.	C	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
categorie A													
transformatoren < 1 MVA	C	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
hydrofoorinstallaties	C	-	0	0	30	0	1	1	1	-	1	30	02
stookinstallaties:													
- gas < 2,5 MW	C	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
- olie < 2,5 MW	C	-	30	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
liftinstallaties	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
motorbrandstofpompen	-	-	30	0	30	30	1	1	3	2	1	30	02
LAND- EN TUINBOUW													
Bijen- en insectenteelt (bijen)	C	-	10	0	10	30	1	1	1	1	2	30	02
VISSERIJ													
Siervissenkwekerijen	C	-	30	30	0	30	1	1	1	1	1	30	02
VOEDINGS- EN GENOT MIDDELEN INDUSTRIE													
Broodbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week:													
-alleen voor eigen winkelbedrijf	C	-	30	10	30	10	1	1	1	1	1	30	02
Banketbakkerijen	-	-	10	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
KLEDINGINDUSTRIE													
Confectiekledingindustrie	-	-	10	10	30	30	1	1	1	1	2	30	02
Loonconfectiefabrieken	-	-	10	10	30	30	1	1	1	1	2	30	02
Maatkledingbedrijven	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Hoeden-, petten- en mode- artikelenfabrieken	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	01
HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE													
Mandenmakerijen	-	-	10	0	10	30	1	1	1	1	1	30	02
Vlechtwarenfabr. n.e.g.	-	-	10	0	10	30	1	1	1	1	1	30	02
Grafikistenfabrieken	-	-	30	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02
Woningstofeerderijen	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	01
PAPIER- EN PAPIERWARENINDUSTRIE													
Papierwarenindustrie	-	-	10	10	30	10	1	1	1	1	1	30	02 !
GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN													
Chemigrafische bedrijven	-	-	30	10	10	30	1	2	1	1	1	30	02
Loonzetterijen	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
Drukkerijen n.e.g.	-	-	30	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02 !
Uitgeverijen (kantoren)	-	-	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	01
Binderijen	-	-	30	10	30	30	1	1	1	2	1	30	02
BOUWMATERIALEN-, AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE													
Glas-in-loodzetterijen	-	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
ELEKTROTECHNISCHE INDUSTRIE													
Elektrische installatiebedrijv.	-	-	10	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02
INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE													
Instrumenten- en optische industrie	-	-	30	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02
OVERIGE INDUSTRIE													
Overige industrie	-	-	30	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02 !
voor zover n.e.g.													
Foto- en filmlaboratoria	C	-	30	0	10	30	1	3	1	2	2	30	02
OPENBARE NUTSBEDRIJVEN													
Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen:													
- < 10 MVA	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
Gasdistributiebedrijven:													
- gasdrukregel- en meet- ruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02

Waterdistributiebedrijven, met pompvermogen:													
- < 1 MW	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
Warmtevoorzieningsbedr.:													
- blokverwarming	C	-	10	0	30	30	1	1	1	1	1	30	02

BOUWINSTALLATIEBEDRIJVEN

Bouwinstallatiebedrijven	-	-	10	10	30	30	1	1	1	1	1	30	02
--------------------------	---	---	----	----	----	----	---	---	---	---	---	----	----

GROOTHANDEL

Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	-	-	30	30	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Fijne zaden en peulvruchten	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	1	30	02
Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	-	-	10	10	30	10	1	1	1	2	1	30	02
Akkerbouwprodukten n.e.g.	-	-	30	30	30	30	1	1	1	2	1	30	02
Scheepsbenodigdheden	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Vakbenodigdheden e.d.	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren e.d.	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Textielwaren, schoeisel e.d.	-	-	30	10	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Optische, fotografische sport- e.d. artikelen:													
- zonder vuurwerk	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	02
Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot)													
- oud papier, lompen en rubber	-	-	30	30	30	30	1	1	1	2	2	30	02
- puin, glas en hout	-	-	10	30	100	10	1	1	1	2	2	100	02

REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN

Schoen- e.a. lederwaren-reparatiebedrijven	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	-	-	10	10	30	30	1	1	2	2	1	30	02
Autobeklederingen	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Autorepar. bedr. n.e.g.:													
- zonder tectyleerderij	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	1	30	02
Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedr.	-	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	02
Uurwerkreparatiebedr.	-	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	01
Goud- en zilvermederijen (reparatiebedr.)	-	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	-	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01
Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	01

WEGVERVOER

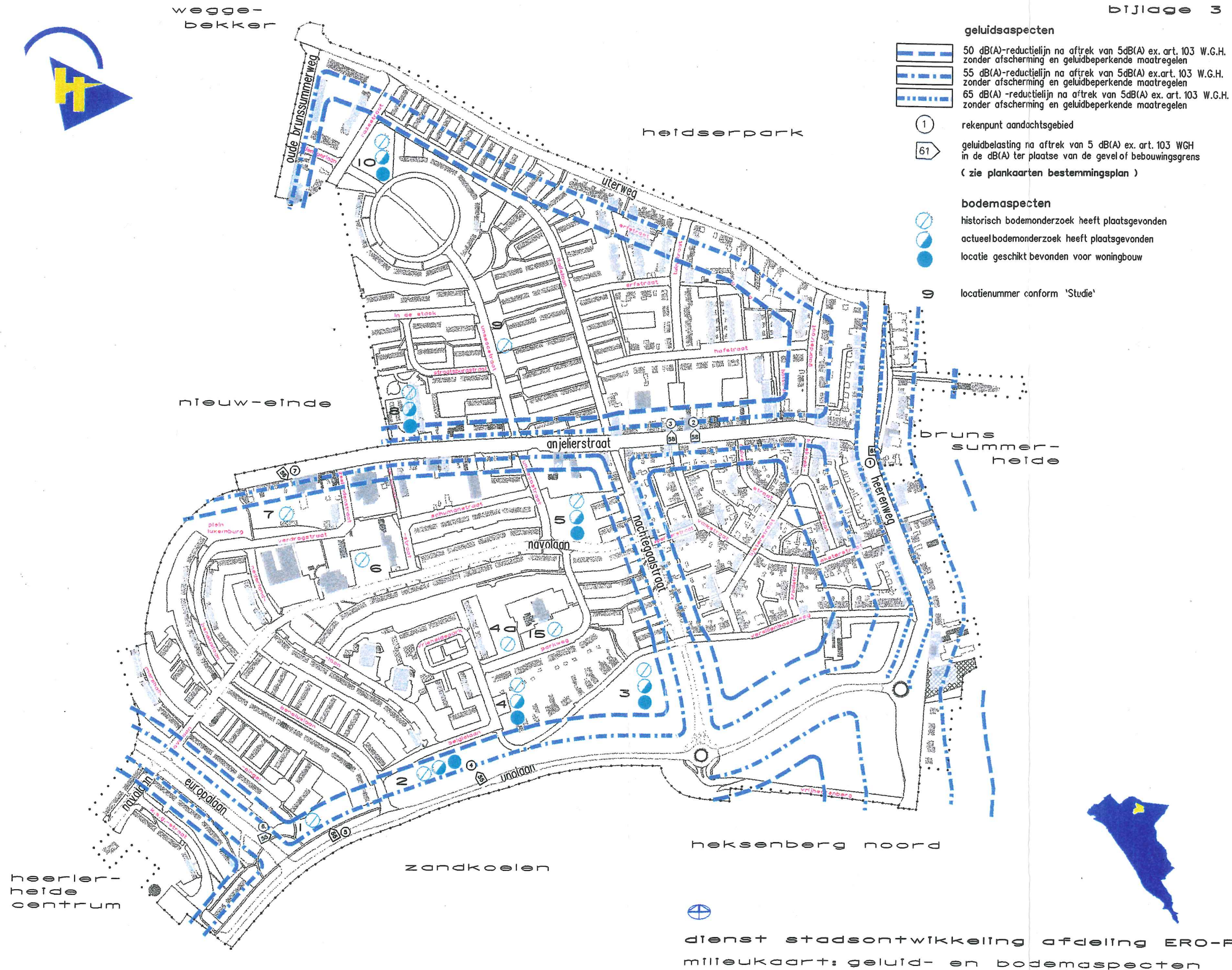
Taxibedrijven	C	-	10	0	30	0	1	1	1	2	1	30	02
- vloeropp. < 150 m²	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
- vloeropp. > = 150 m²	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	02

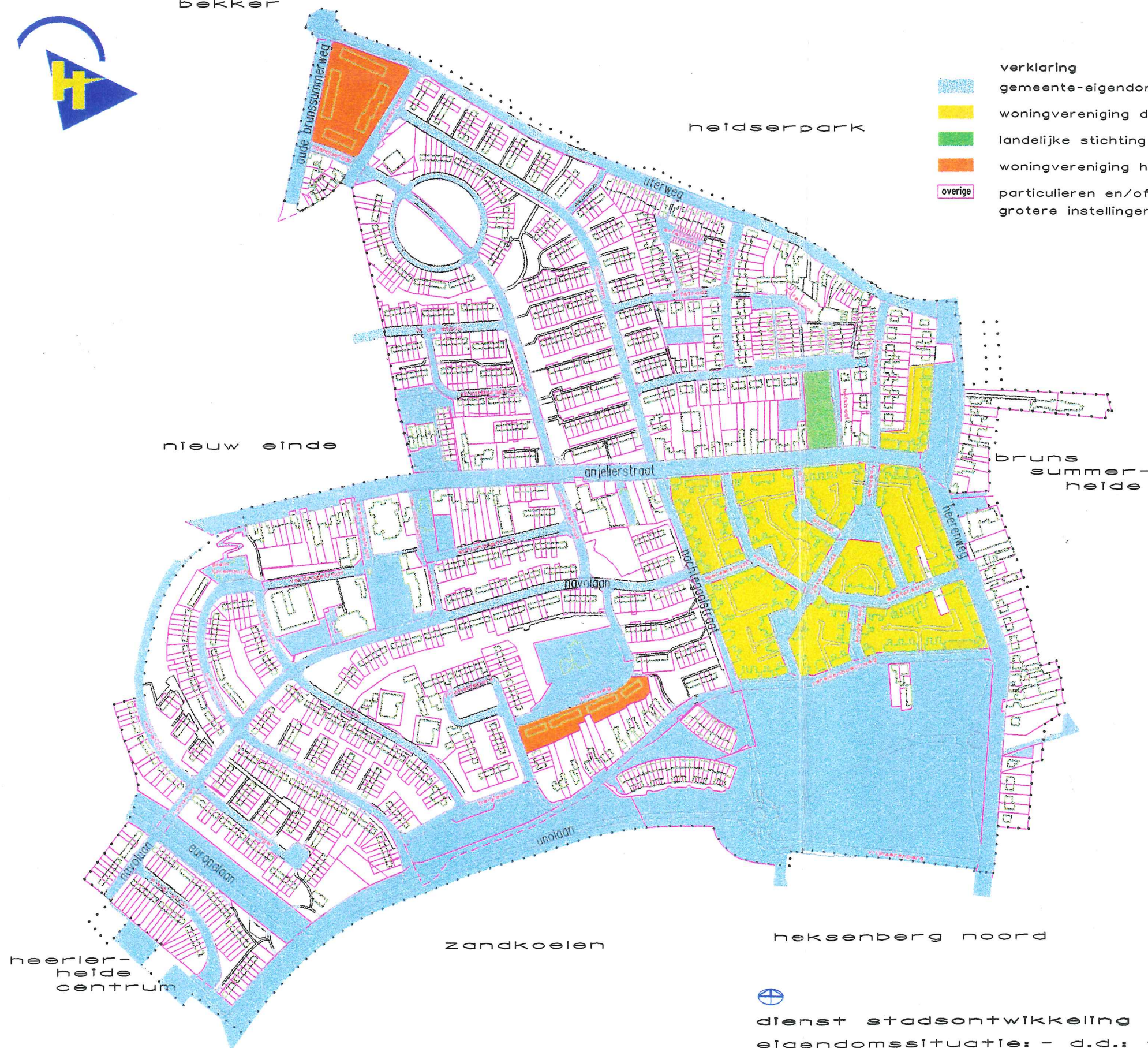
VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN

Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	2	1	30	02
---------------------------------------	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	----	----

OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN

Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	02
Schoorsteenveegbedrijven	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
Glazenwasserijen	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
Schoonmaakbedr. n.e.g.	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
Chemische wasserijen en ververijen	-	-	30	10	30	30	1	2	2	2	1	30	02
Wasverzendinrichtingen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	02
Stoppage- en oppersinr.	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	01
Wasserettes, wassalons	-	-	10	0	10	0	1	2	1	1	1	10	01
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	-	-	10	0	0	0	1	1	1	1	1	10	01
Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	-	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	01
Begrafenisondernemingen:													
- uitvaartcentra	-	-	0	0	10	0	1	1	1	2	1	10	01
- begraafplaatsen	-	-	0	0	10	0	1	1	1	2	1	10	01
Badhuizen en sauna-baden	C	-	10	0	30	0	1	1	1	1	1	30	02
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	02





- verklaring
- gemeente-eigendom
 - woningvereniging de volkswoning
 - landelijke stichting bejaardenbouw
 - woningvereniging heerlerheide
 - overige
- particulieren en/of diverse
grotere instellingen of instanties



dienst stadsontwikkeling afdeling ERO-P
eigendomssituatie: - d.d.: februari 1999

Betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Vrieheide - De Stack 1999 zijn van de navolgende `personen, instellingen en/of instanties` reacties binnengekomen:

- | | | |
|----------|--------------------|---|
| 1 | <i>reactie van</i> | Dhr. W. Jägers Anjelierstraat 113 6414 ES Heerlen |
| | <i>formulering</i> | In het vigerende (oude) bestemmingsplan Vrieheide de Stack ligt op het perceel kadastraal bekend als `gemeente Heerlen sectie O met de nummers 3055 en 3052`, de bestemming Verkeersverzorging Klasse VAB (autoboxen). Belanghebbende en eigenaar van de percelen vraagt of de mogelijkheid voor het realiseren van autoboxen, ook in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan mogelijk zal blijven. |
| | <i>verwerking</i> | Beide percelen hebben op dit moment een groen karakter en zijn daarom als G groen bestemd. Uit oogpunt van zowel eventuele waardevermindering van gronden als de alsnog opkomende vraag naar overdekt parkeren, hebben wij gemeend om via een wijzigingsbevoegdheid art. 11 WRO de mogelijkheid van overdekt parkeren te handhaven. |
| | <i>locatie</i> | Wijzigingsbevoegdheid gebied A, blad 1. |
| 2 | <i>reactie van</i> | Dr. J.C. van Ravenswaay Claasen
Jozef Israelweg 1 2061 AJ Bloemendaal |
| | <i>formulering</i> | De reactie wordt beschreven als `Bezwaar tegen het voorlopige Bestemmingsplan Vrieheide de Stack`.

Het bezwaar bestaat hieruit dat de eigenaar(s) van het perceel gelegen aan de Heerenweg 280-282, kadastraal bekend onder gemeente Heerlen sectie B nummer 6038, het niet eens zijn met de invulling van de bestemming erf zoals op de plankkaart weergegeven. Bezwaardenmaker kan aantonen dat de huidige functie/gebruik van de perceelinfilling: kamer-verhuurbedrijf, volkomen legaal is. Eigenaar(s) beschikken over zowel bouwvergunning als vergunning voor een kamerverhuurbedrijf op vermeldde locatie. |
| | <i>verwerking</i> | Gezien de toegekende wettelijke regeling voor het perceel en de beleids-gedachte van het voorontwerp bestemmingsplan Vrieheide de Stack, beheersplan met legalisatieconcept, zal de bestemming erf worden veranderd in de bestemming wonen met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter (bestaande bouwhoogte c.q. woonmogelijkheid voor één verdieping). |
| | <i>locatie</i> | Heerenweg 280-282, blad 2. |
| 3 | <i>reactie van</i> | M.S.Rahnama'i Nachtegaalstraat 48 6414 TX Heerlen |
| | <i>formulering</i> | Verzoek om wijziging bestemmingsplan c.q. verandering van een gedeelte bestemming G groen in de bestemming Vb verblijfsgebied. Deze wijziging zal het dan mogelijk maken dat via het aanleggen van een stuk weg (Vb) de achterkant van de woning oftewel de erfbestemming van het perceel met de auto bereikbaar is. |
| | <i>verwerking</i> | In dit verzoek ligt de algemeen bekende vraag betreffende de mobiele bereikbaarheid van de achterkant van de zogenaamde `Vasco`- woning- en opgesloten. Het stedenbouwkundige concept van dit gedeelte van de |

wijk ('Vasco' - woningen) ontleent zijn identiteit o.a. daar waar het gaat om de groene en ruimtelijke mogelijkheden c.q. kwaliteit. Het incidenteel onderbreken van dit groene en ruimtelijke gegeven (dus niet structureel) zou de weg vrij maken om deze kwaliteit te ondermijnen. Dit is op dit moment zeer zeker niet in het belang van de wijk.

locatie

Gelegen in de sectie O perceelnummer 3221 (gemeente eigendom) - Nachtegaalstraat 48, blad 2.

4 *reactie van*

H. P. G. Bögels - Joosten Anjelierstraat 117 6414 ES Heerlen

formulering

In de brief worden een divers aantal reacties van uiteenlopende aard opgesomd:

- a Nadelige gevolgen wegverbetering Anjelierstraat (1970);
- b Het niet aansluiten van pand Anjelierstraat 117 op de hoofdring (1970);
- c Inkijk op/in tuin - terras en woonkamer door nieuwe woningbouw op gronden van de voormalige Christus Koningschool (1995);
- d Ten gevolge van een 'tuinophoging' van de burens (1 meter met toestemming van de gemeente) staat er op de erfscheiding een schutting van 2,80 meter hoogte;
- e De moeilijke bereikbaarheid van de heg aan de noord- of westkant van het perceel n.a.v. de ontsluiting van het hier aanliggende perceel (omlopen i.v.m. snoeien!);
- f Kernpunt van de reactie is echter dat 'betroffene' het oneens is met het feit dat de mogelijkheid voor het realiseren van autoboxen, op aangrenzend perceel sinds 1964 aanwezig, in het nieuwe plan gehandhaafd blijven. Het zijn m.n. bezwaren t.a.v stank, lawaai en onveiligheid welke 'betroffene' hier maakt.

verwerking

Met alle respect en begrip voor de omstandigheden zoals in de brief kenbaar gemaakt willen wij in eerste instantie reageren op de onder a t/m e geformuleerde opmerkingen.
Gezien de tijdsperiode welke er aan deze zaken vastzit mag duidelijk zijn dat hieraan geen verandering meer is aan te brengen. Uiteraard zal een en ander te maken hebben gehad met omstandigheden uit deze periode. Een optimale overlegsituatie zal echter altijd een wederzijds streven moeten blijven.

Betreffende punt f willen wij het volgende opmerken:

Conform het vigerende bestemmingsplan Vrieheide - De Stack is de mogelijkheid voor het realiseren van garageboxen volkomen legaal en kan/mag daarom tot uitvoering gebracht worden.

Uiteraard zal een plan voor het bouwen van garageboxen een procedure moeten volgen waarbij het een divers aantal toetsen (o.a. bouwvergunning, welstandscommissie, milieu etc.) moet ondergaan. Hierbij heeft de gemeente uiteraard de mogelijkheid en de verantwoordelijkheid om, voordat er tot uitvoering wordt overgegaan, een duidelijke belangenoverweging te maken en daar waar sprake is van tegenstrijdige belangen, zorg te dragen voor een goede afstemming.

5	<i>reactie van</i>	Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen Postbus 5700 6202 MA Maastricht
	<i>formulering</i>	De PCGP-behandeling heeft reacties t.a.v. de volgende thema's opgeleverd:
		1- Detailhandel / centrumvoorzieningen; 2- Bodem kwaliteit; 3- Geluidhinder; en de 4- Economische uitvoerbaarheid.
	<i>verwerking</i>	1- Detailhandel / centrumvoorzieningen Wijzigingsgebied E (nú locatie 14) is veranderd in een uitwerkingsgebied. Dit om te voorkomen dat de bestemming detailhandel ter plekke wordt gelegaliseerd, wat niet wenselijk wordt geacht. 2- Bodem kwaliteit De 'PCGP' merkt op dat er voor de locaties 1 (nu F), 2, 7, 9 (vervalt) en 15 nog geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Inmiddels is dit voor locatie 2 wél gebeurd en zal dit betreffende de overige locaties ook plaatsvinden vooraleer men tot invulling van deze locaties zal/kan overgaan (zie blz. 22-25 van de toelichting). 3- Geluidhinder De 'PCGP' merkt op dat er bij de planstukken een akoestisch onderzoeksrapport ontbreekt. Hiertoe wordt verwezen naar het GS* besluit van 28 oktober 1998 waar voor de betreffende rekenpunten (aantal: 7) hogere waardetoestemming is verleend. * kenmerk nummer: CB 7866 98/47589 4- Economische uitvoerbaarheid De 'PCGP' merkt op dat er geen aandacht aan de economische uitvoerbaarheid is besteed. De toelichting geeft op blz. 21 te kennen dat er voor het plangebied een 'egalisereserve' is gerealiseerd, bestemd om eventuele tekorten van de nog te realiseren deelgebieden op te vangen.
6	<i>reactie van</i>	Waterschap Roer en Overmaas Postbus 185 6130 AD Sittard
	<i>formulering</i>	In het voorontwerp wordt geen aandacht besteed aan duurzaam stedelijk waterbeheer en duurzaam bouwen.
	<i>verwerking</i>	Bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen is er een tendens opgang gekomen waarin de kwaliteit van 'ons leefmilieu' veel meer op <i>duurzaamheid</i> getoetst wordt (zie blz. 25 van de toelichting).
7	<i>reactie van</i>	Zilverzand Exploitatie Beaujean B.V. Jongmansweg 69 6413 CR Heerlen
	<i>formulering</i>	Specifieke opmerking/reactie t.a.v. locatie 1 (nu F) en 2: het ontbreken van vastgestelde beperkingen voor het situeren van woningen, het akoestisch rapport nr. 970905-1 benadrukken; én mogelijke fricties met/bij uitrit(ten) van / voor vrachtwagens.
	<i>verwerking</i>	Betreffende deze opmerking zal er onderzoek worden verricht of er inderdaad frictie tussen genoemde woningbouwlocaties en het Zilverzand Exploitatie bedrijf zal ontstaan. Het resultaat dient te worden meegenomen c.q. verwerkt bij verdere ontwikkeling van vernoemde locaties.

8

reactie van

Wijkbewoners omgeving Marshallsingel Heerlen

formulering

Kritiek t.a.v. het plannen/realiseren van `nieuwe woonbebouwing` op het grasveldje op de hoek Unolaan - Europalaan *in het algemeen* en betreffende `hoogbouw` *in het bijzonder*, waarbij de volgende thema's worden geformuleerd: aantasting Parkstad gedachte, inbreuk op privacy, belemmering toetreding van zonlicht, waardevermindering van de woningen, aantasting van het groen en de speelmogelijkheid voor de kinderen - betekend: inbreuk op het woongenot en het groene karakter van de wijk.

verwerking

Medio 1999 - overleg gaande over handhaving en/of verdere ontwikkeling van bedoelde woningbouwlocatie.

locatie

Uitwerkingsgebied UW - locatie 1, blad 2.
(locatie 1 is veranderd in wijzigingsgebied F)

9

reactie van

Bewoners Belangen Vereniging Postbus 9010 6401 KA Heerlen

De door de BBV (deels in combinatie met overige reacties) geformuleerde reacties zien er als volgt uit:

Locatie 1

Conform formulering/verwerking van reactie 8.
(locatie 1 is veranderd in wijzigingsgebied F)

locatie 9

De brede groene invulling van de huidige situatie aan de Unescolaan ondersteunt zowel het mooie en ruime beeld van zijn omgeving als het onderlinge contact tussen de bewoners. Door de geplande stedenbouwkundige invulling gaat het speciale karakter van de straat verloren.

Locatie 15

a

Het is niet wenselijk om in de directe omgeving van de openbare basisschool `De Piramide` woningbouw te realiseren, daar de school dan te zeer ingeklemd zal raken.
Aangezien er sprake is van een dalend aantal leerlingen van betreffende school en het voortbestaan van deze uiteraard ter discussie komt te staan, zou het beter zijn eventuele bouwplannen voor deze locatie voorlopig af te wachten totdat er duidelijkheid is omtrent verdere ontwikkelingen;

b

Door toevoeging van locatie15 is er opnieuw sprake van het onttrekken van groen en/of speelvoorziening aan gebied;

c

Woonbebouwing op het aangegeven gebied zou de school te zeer aan het zicht onttrekken waardoor er minder sociale controle zou plaatsvinden;

d

Toekomstige bewoners van deze locatie zullen teveel lawaai overlast van de school ondervinden;

e

Om stedenbouwkundige redenen zou het wenselijk zijn om de situering van locatie 15 90 graden te verdraaien;

wijzigingsgebied E

Conform formulering/verwerking van reactie 11 - 4.
(Wijzigingsgebied E is veranderd in locatie 14)

wijzigingsgebied A

Conform formulering/verwerking van reactie 1 en 4 - f.

verwerking

Locatie 9 is niet meer in het plan opgenomen.
Betreffende verdere ontwikkeling van locatie 15 zal t.z.t. een informatieavond in de wijk gehouden worden.

*formulering /
verwerking*

De door de 'NWM' geformuleerde reacties t.a.v. de locaties 1(nu F), 7, 9 (vervalt) en 15 stemmen doorgaans overeen met de omschrijving van voorgenoemde reacties, zodat de formulering / verwerking hierop is afgestemd.

formulering

Verder zijn er een hoeveelheid 'algemene reacties' welke eveneens zijn afgestemd op de reacties van de overige 'personen, instellingen en/of instanties':

- a Aanpassen bouwhoogtes garageboxen bij Vrieheidepark;
- b Legaliseren parkeren in de voortuin;
- c Verharding in de bestemming groen en de mogelijke gevolgen hiervan;
- d Er ontbreken parkeernormen;
- e Het regelen van meer parkeervoorzieningen en het opheffen / aanpassen van parkeerverboden;
- f De gemeente kan vanuit een nieuw bestemmingsplan bepaalde zaken beter beheersen en 'legaliseren' !?;
- g De gemeente moet op vele detailpunten het plan aanpassen gezien de huidige wijze van grondverkoop;
- h De (bouw)markt wordt mede bepaald door de bereidheid van eigenaren van gronden om stedenbouwkundige contouren te realiseren; het is daarom beter om de locaties 1, 2, 7, 9 en 15 van ontwikkelingsgebied (Uw) in wijzigingsbevoegdheid (artikel 11) te veranderen.
- i Het, conform vigerende plan, regelen van overdekt parkeren op het gebied rondom de basisschool aan de Parkweg;
- j Duidelijkheid brengen t.a.v. bouwhoogtes: m.n. betreffende de aanbouwen;
- k Verloop van 'de gevolgte/te volgen' procedure en overleg situatie(s) organiseren.

verwerking

- a De hoogtes van de garageboxen W(ab) zijn over het gehele plangebied gerelateerd aan het 'wegpeil' van de 'hoogste' aanliggende weg V(b). Dit is vooral interessant t.a.v. de garageboxen gelegen bij Vrieheidepark, waar gestapelde garageboxen liggen. Daar heb je namelijk te maken met twee verschillende wegniveaus welke als inrit naar de gestapelde garageboxen dienen. Zie ook de toelichting blz. 11 en de voorschriften blz. 3.
- b Zie toelichting blz. 4 en 5.
- c Verhardingen in de bestemming groen dienen alleen aangelegd te worden t.b.v. voetpaden en/of toegangspaden naar woningen of achtergelegen bestemmingen, maar niet voor parkeergelegenheid of inritten naar garages. Zie ook toelichting blz. 19 en voorschriften blz. 22.
- d De ontbrekende parkeernormen zijn alsnog in de toelichting, zie blz. 4, opgenomen.
- e De vraag naar meer parkeervoorzieningen en het opheffen danwel het aanpassen van parkeerverboden ligt opgesloten in een toekomstig onderzoek (inventarisatie). Alleen op grond van deze gegevens (beeldvorming) kan de stedenbouwkundige gezichtshoek betreffende een eventueel parkeerprobleem bijgesteld worden.
- f Deze reactie bevestigt dat de gemeente via een 'beheersplan' (met legalisatieconcept) inderdaad bepaalde zaken beter kan overzien en beheersen.
- g Op een divers aantal plaatsen binnen het plangebied zijn inderdaad de bestemmingsgrenzen afgestemd op de processen welke spelen op het gebied van de huidige wijze van grondverkoop. Zie ook toelichting blz. 3,4.
- h Het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen is een gemeentelijke bevoegdheid c.q. taak en verplichting. De presentatie van deze plannen ligt opgesloten in procedures waarbij de informatieverstrekking naar

belanghebbende (b.v. grondeigenaren) een onderdeel vormt. Dit is met deze plannen gebeurd zodat er voldoende ruimte voor overleg (communicatie) is geboden c.q. nog altijd aanwezig is.

i Gezien de algemene parkeerproblematiek is deze reactie deels opgenomen bij de omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid. Zie blz. 3 van de toelichting en de plankkaart blad 2.

j Zie toelichting blz. 4 t.a.v. bouwhoogtes.

k Zie toelichting hoofdstuk 5 t.a.v. het gevoerd overleg.

11 *reactie van*

Stichting wijkbeheer Vrieheide e.o. Verdragstraat 3 6414 GH Heerlen

De reacties van de 'Stichting' t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

formulering

- 1 Opmerkingen over 'de gevolgde / te volgen' procedure etc.;
- 2 De consequenties van woningbouw op locatie 1 (nu F);
- 3 Het toevoegen van een nieuwe woningbouw locatie (15) a/d Parkweg;
- 4 De ontwikkelingen rondom wijzigingsgebied E (is veranderd in locatie 14):
 - Het uitzicht van deze woningen op het huidige (oude) winkelcentrum is niet optimaal;
 - Bij verplaatsing (oude) winkelcentrum en nieuwe invulling voor deze locatie: waar zullen dan de activiteiten van de nieuwe peuterspeelzaal en de speel-o-theek gehouden worden en hoe zal de nieuwe invulling van het plein (uitwerkingsgebied E) eruit zien;
 - Aanpassing begrenzing wijzigingsgebied E (nu locatie 14) c.q. groen ten zuiden van de Navolaan buiten het gebied houden;
- 5 Algemeen: het parkeren in de wijk; én
- 6 De bouwhoogtes in het bestemmingsplan: m.n. betreffende de aanbouwen.

verwerking

- 1 Conform formulering/verwerking van reactie 10 k.
- 2 Conform formulering/verwerking van reactie 8.
- 3 Conform formulering/verwerking van reactie 9 abcde.
- 4 Medio 1999 - overleg Omtrent verdere ontwikkeling (planvorming) nog gaande.
- 5 Hier zal t.z.t., bij het buurtontwikkelingsplan, nader onderzoek naar verricht worden.
- 6 Conform formulering/verwerking van reactie 10 j.

12 *reactie van*

Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw in Heerlen Peter Schunckstraat 1046 6418 VH Heerlen

formulering/ verwerking

De door de VAC geformuleerde reacties t.a.v. de locaties 1 (nu F), 7, 9 (vervalt) en 15 stemmen grotendeels overeen met de omschrijving van voorgenoemde reacties, zodat de verwerking van deze hierop is afgestemd.