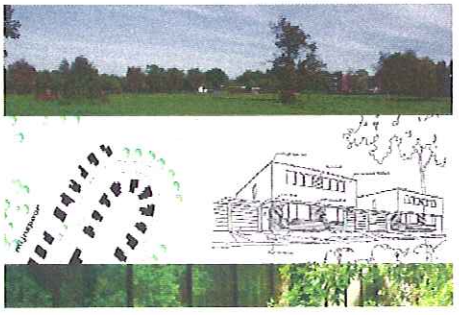
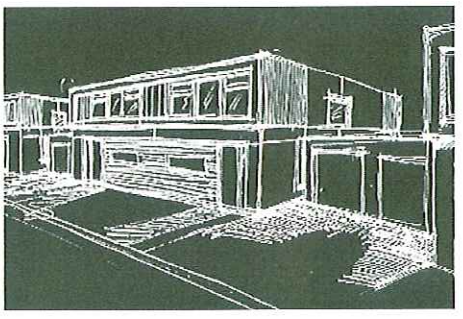
bestemmingsplan Heerlerheide Zuid -*deelgebied* 'Litscherveld'









Gemeente **Heerlen**

Bestemmingsplan

Heerlerheide Zuid

-deelgebied

Litscherveld

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Heerlen d.d. 7-12-2005
Mij bekend,
De Secretaris.

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

afdeling stadsplanning – beleidsimplementatie

oktober 2005

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 8.8.2006 RO.nr. 2006/35342.

Bij bekend,
De secretaris van de provincie

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

Herzieningsbesluit d.d. 10 juni en 1 juli 2008, RO, nr. 2008/21923, door Gedeputeerde Staten van Limburg waarbij

1. alsnog goedkeuring is verleend aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter vanaf elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming 'verblijfsdoeleinden' (vb), 'Verblijfsdoeleinden '(f+v), en 'Groen'(g) rust;
2. goedkeuring is onthouden aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter vanaf elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming 'Tuin '(t) en 'Erf (e) rust, zoals met een rode omlijning is aangegeven.
3. goedkeuring is onthouden aan die plandelen die zijn gelegen op het huidige terrein van appellanten, zoals met een rode omlijning is aangegeven;
4. goedkeuring is onthouden aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter gemeten vanuit elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming wonen (is) zoals met een rode omlijning is aangegeven.

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

De secretaris van de provincie

Toelichting

Erratum

Externe Veiligheid
In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico, voor wat betreft het plaatsgebonden risico als voor het groepsrisico, opleveren. Ook zijn in en nabij het plangebied geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen.

Inhoud van de toelichting 1

1. **Inleiding** 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Beleidsmatige conclusie en uitgangspunten 1
1.3 Situering plangebied 2
1.4 Huidige Juridische status plangebied 2
1.5 Planvorm 3

2. **Planologische Beleidskaders** 5
2.1. Europese- en Rijksoverheid 5
2.1.1 Nota Ruimte 5
2.1.2 Vierde Nota Ruimtelijke Ordening 6
2.1.3 Nota Belvedère 6
2.1.4 Verdrag van Valletta (Malta 1992) 6
2.1.5 Vogel- en habitatrichtlijnen 7
2.1.6 Europese kaderrichtlijn water 7
2.1.7 Vierde Nota Waterhuishouding 8
2.2 Provinciaal beleid 10
2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 10
2.3 Regionaal beleid – Parkstad Limburg 13
2.3.1 Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) 2000-2010 13
2.3.2 Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg 2001 14
2.3.3 Waterschap Roer en Overmaas 14
2.4. Gemeente 15
2.4.1 Ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010 15
2.4.2 Natuur en Landschap in Heerlen 1996 17
2.4.3 Groenstructuurplan Heerlen 1993 17
2.4.4 Verkeersveiligheidsplan 19
2.4.5 Parkeernota 20
2.4.6 Waterplan 21
2.4.7 Bekenvisie 23
2.4.8 Nota fietsverkeer 24
2.4.9 Bodembeleidsplan 24
2.4.10 Gemeentelijke monumentenbeleid en -verordening 25
2.4.11 Monumentenverordening Heerlen 2004 25
2.4.12 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid 25
2.4.13 Beleidsnota seksinrichtingen, -winkels en escortbedrijven 26
2.4.14 Startdocument buurteconomie Heerlen 26
2.4.15 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 27

3. **Beschrijving van het Gebied** 29
3.1. Algemeen 29
3.1.1 Beschrijving gebied A: nieuw woningbouwgebied 29
3.1.2 Beschrijving gebied B: het groengebied 30
3.1.3 Omgeving plangebied 30
3.1.4 Eigendommen 31
3.1.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
3.1.6 Parkeren en mobiliteit 32
3.2. Milieuaspecten 33
3.2.1 Bedrijven 33
3.2.2. Bodem 34
3.2.3 Duurzaam bouwen 37

3.2.4. Geluid 40
3.2.5 Waterparagraaf 41
3.2.6 Luchtkwaliteit 42

4. Planbeschrijving 43

4.1. Algemeen 43
4.1.1 Beleidsmatige afwegingen 43
4.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden 45
4.1.3 Verkavelingsstructuur 45
4.1.4 Ontsluitingsstuctuur 45
4.1.5 Groenstructuur 46
4.1.6 Beeldkwaliteit 47
4.1.7 Sociale veiligheid 48
4.2. Het bestemmingsplan 49
4.2.1 De woonbestemming W 49
4.2.2 De overige bestemmingen 49
4.3. Juridische regelingen 52
4.3.1 Algemeen 52
4.3.2 Planvorm en plansystematiek 52
4.3.3 Systematiek van de bebouwingsvoorschriften 52
4.3.4 Leeswijzer bij de voorschriften 53
4.3.5. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving .. 55
4.3.6 Prostitutie en seksinrichtingen 55
4.3.7 Dubbelbestemmingen 56

5. Economische en Maatschappelijke Uitvoerbaarheid 57

5.1 Economische uitvoerbaarheid 57
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57

6. Overleg en Procedure 59

6.1 Procedure 59
6.2 Voorontwerp ○ 61
6.3 Ontwerp ● 61
6.4 Vaststelling ○ 61

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorwoord

De in oktober 1997 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010 bevat een visie op de ontwikkeling van Heerlen en de beleidshoofdlijnen waarlangs de gemeente zich de komende jaren dient te ontwikkelen. Uitgangspunt in de visie was om een samenhangend beeld te schetsen van de toekomst van de stad. Een beeld dat richting geeft aan het handelen tussen nu en een in de toekomst gelegen moment (2010).

Het streven voor volkshuisvesting en wonen wordt in de nota omschreven als een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en passende woningen in een fijne woonomgeving voor een ieder die in Heerlen woont of wil wonen.

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het beleid aan de ene kant gericht op het realiseren van hoogwaardige middeldure/dure koopwoningen in een suburbane setting en aan de andere kant om vanuit leefbaarheidsmotieven de mobiliteit en het ruimtebeslag te beperken door in de stedelijke centra in hoge dichtheden te bouwen.

De nota maakt t.a.v. het woningbouwmodel een indeling voor `Suburbane toplocaties`, `Suburbane locaties`en `Urbane locaties`. Een van die nieuwe woningbouwlocaties binnen dit model is de suburbane locatie Litscherveld (in de visie opgenomen als Rennemigerveldweg).

Litscherveld is gelegen binnen het stadsdeel Heerlerheide. Een van de grotere bestemmingsplangebieden van dit stadsdeel is Heerlerheide Zuid. Hiervan is Litscherveld (geografisch gezien) een deelgebied. Om die reden is dan ook de officiële benaming van dit bestemmingsplan `Heerlerheide Zuid –deelgebied Litscherveld`, in de verder bespreking plan Litscherveld genoemd.

Ontwikkelingsplan

Plan Litscherveld wordt bestempeld als een ontwikkelingsplan waarbij er sprake is van een herstructurering van de fysieke (bestaande) omgeving dan wel van een overgangssituatie van bestaande omgeving naar een nieuwe stedenbouwkundige invulling.

Momenteel is voor het grondgebied van het ontwikkelingsplan Litscherveld het bestemmingsplan `De Litsch-leyenhoes` vigerend. Binnen dit plan is voor de onderhavige locatie woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Verder voldoet dit plan niet meer aan de huidige bestemmingsplaneisen.

1.2 Beleidsmatige conclusie en uitgangspunten

Plan Litscherveld is opgedeeld in een nieuw woningbouwgebied A en een groengebied B (zie afbeelding 1+2). De grens tussen beide gebieden wordt gevormd door de centraal in het gebied gelegen Voormalige Spoordijk.

Beleidsmatige conclusie
De diverse beleidsplannen (zie hoofdstuk 2) ondersteunen het planinitiatief betreffende woningbouwontwikkeling in het als A aangemerkte gebied en behoud en versterking van natuur in het als B aangemerkte gebied.

Motivatie

Voor het plan gelden de volgende uitgangspunten:
1 een goede en verantwoorde inpassing (stedenbouwkundig, verkeerskundig, ecologisch) van het nieuwe woongebied en het groengebied;
2 het realiseren van een nieuw en gedegen juridisch en planologisch draagvlak voor de suburbane locatie en het groengebied;
3 het via dit soort locaties kunnen voorzien in de behoefte aan koopwoningen.

1.3 Situering plangebied

Situering

De locatie Litscherveld ligt in het noordelijk gedeelte van de gemeente Heerlen, in de wijk Heerlerheide. Litscherveld ligt tussen de woonbuurten Beersdal aan de zuidzijde en Rennemig aan de noordzijde. Beide woongebieden worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een brede groenzone. Deze groene zone wordt bepaald door het beekdal van de Schroetebeek en het tracé van het voormalige mijnspoor, dat destijds diende als treinontsluiting van de mijn Oranje Nassau IV.

Plangrens

Het plangebied wordt, aan de noordzijde, begrensd door het dal van de Schroetebeek en aan de oostzijde door de bestaande bebouwing (met achterliggende percelen) aan de Schelsberg. Aan de zuidzijde loopt de plangrens via de Huisbergerstraat (gedeelte tussen de beide flats) en een lijn evenwijdig aan de achterkant van de meest zuidelijke flat. Een gedeelte van de Rennemigerveldweg en een voetpadverbinding richting het Litscherboord sluit de plangrens aan de westelijke zijde af. Verder behoort tot dit bestemmingsplan een locatie buiten het boven geformuleerd gebied. Het betreft een viertal kavels aan de zuidwestelijke zijde van het adres Huisbergerstraat 152 (zie plankaart).

1.4 Huidige Juridische status plangebied

Het huidige plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "De Litsch-leyenhoes". Dit plan werd 11 februari 1974 door de gemeenteraad vastgesteld en 16 september 1974 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan werd voor het grootste deel van het plangebied de bestemming "Stadspark" opgenomen. De woningen aan de Huisbergerstraat 60 t/m 66 zijn geregeld middels de bestemming "Bebouwingsklasse III, meer dan twee aaneen gebouwde eengezinswoningen". De spoorlijn van het voormalige mijnspoortracé is geregeld door middel van de bestemming "Bedrijfsspoorlijn".

1.5 Planvorm

Het bestemmingsplan Heerlerheide Zuid –deelgebied Litscherveld is een gedetailleerd bestemmingsplan opgezet volgens de NIROV methodiek en afgestemd op de werkwijze gemeente Heerlen. *Het plan bestaat uit een toelichting, de voorschriften en de plankaart.*

De toelichting
In de toelichting worden opzet en motivatie van het plan beschreven. Beschrijving van de beleidskaders op verschillend niveau, het gebied en het plan alsmede de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt er verslag gedaan over de resultaten van het gevoerd overleg en inspraak alsook de verschillende procedurefases.

De voorschriften
De voorschriften bevatten de regeling inzake het gebruik van gronden, binnen het plangebied, en de zich daarop bevindende opstallen. De voorschriften zijn ingedeeld in inleidende voorschriften, voorschriften voor de afzonderlijke bestemmingen en de algemene voorschriften.

De plankaart
Op de plankaart, bestaande uit één blad, zijn ondermeer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden met bijbehorende verklaring aangegeven. De verklaring legt een verbinding tussen de op de plankaart aangegeven bestemmingen en de voorschriften. De plankaart is getekend op schaal 1:1000.

2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

Een bestemmingsplan is het instrument voor de vastlegging van de gedetailleerde regelgeving binnen de ruimtelijke ordening.
Het bestemmingsplan Heerlerheide Zuid –deelgebied Litscherveld is aan de navolgende planologische beleidskaders getoetst:

2.1. Europese- en Rijksoverheid

1. Nota Ruimte
2. Vierde Nota Ruimtelijke ordening
3. Nota Belvedère
4. Verdrag van Valletta (Malta – 1992)
5. Vogel- en habitatrichtlijnen
6. Europese kaderrichtlijn water
7. Vierde Nota Waterhuishouding

2.1.1 Nota Ruimte

Rijksoverheid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorend doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS).

Met de Nota Ruimte worden de lopende (PKB) -procedures van de 5e Nota en het SGR2, en de daarin nog geldende versies, integraal afgerond, zodat de aandacht zich kan richten op de uitvoering van het beleid. Hierbij tegemoetkomende aan de opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord), één Nota Ruimte. De nota heeft een aantal algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

`Ruimte voor ontwikkeling` is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. `Decentraal wat kan, centraal wat moet` is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. De nota is op 23 april 2004 door het Kabinet vastgesteld en aansluitend op 27 april 2004 ter behandeling aan de kamer aangeboden.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geaccommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Maastricht - Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken.

Litscherveld ligt binnen dit netwerk. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte, grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid, ondergebracht in de stedelijke netwerken, zullen tenminste gelijk moeten blijven. De ontwikkeling in Litscherveld sluit hierop aan en geeft zodoende een bijdrage aan het stedelijk netwerk.

2.1.2 Vierde Nota Ruimtelijke Ordening

Rijksoverheid

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is weergegeven in de 'Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra' (1990), de zogenaamde VINEX en geldt voor de periode van 1995 tot 2005. Deze nota dient als nadere uitwerking van het beleid zoals dat is opgenomen in de 1988 verschenen 'Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening'. Het onderhavige plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de VINEX.

2.1.3 Nota Belvedère

Rijksoverheid

In de Nota Belvedère (1999) wordt een relatie gelegd tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centraal in de nota staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. In de nota zijn de - in cultuurhistorisch opzicht - meest waardevolle gebieden en steden van Nederland geselecteerd.

De stad Heerlen is aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Verder is het gebied tussen Sittard/Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvedèregebied 'Heuvelland'. De nota heeft geen consequenties voor het plangebied.

2.1.4 Verdrag van Valletta (Malta 1992)

Europees

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het plan is ondertekend, maar nog niet geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving.

2.1.5 Vogel- en habitatrichtlijnen

Rijksoverheid

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de (hieronder beschreven) Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct - dus zonder toetsing van de EU - door de lidstaten aangewezen.
De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die wordt vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.
De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soorten lijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Dit is momenteel met het plangebied niet het geval.

2.1.6 Europese kaderrichtlijn water

Europees

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De brochure 'Europese kaderrichtlijn water, een tussenstand' van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat levert informatie over de gevolgen voor de Nederlandse wetgeving.

Verschillende van de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.
Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomt.

2.1.7 Vierde Nota Waterhuishouding

Rijksoverheid

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt:
"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

Daarbij staan twee denklijnen centraal: zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen en waterproblemen die zich in een bepaald gebied voordoen, oplossen met de mogelijkheden binnen dat gebied.

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:
- vergroting samenhang en betrokkenheid waarbij het accent verschuift van schadereparatie naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- vergroting van de veerkracht door vanuit de watersysteembenadering gebieden meer zelfvoorzienend te maken door waterconservering te stimuleren en waterbuffering te bevorderen. Ook dient het zelfregulerend vermogen van watersystemen te worden vergroot door in o.a. beken en rivieren de van origine aanwezige dynamische processen toe te laten.
- gebiedsgericht beleid waarbij problemen zoveel mogelijk worden opgelost in samenwerking met betrokkenen (lokaal en regionaal). Tevens wordt er ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid waarin hydrologische ordeningsprincipes (naast economische, ecologische en sociaal – bestuurlijke) een rol dienen te spelen in planologische plannen. Bij aanleg van infrastructuur en groot-schalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen. Betere aanpak van de verontreiniging vanuit de bodem die in het water spoelt (diffuse verontreiniging).
- herstel van watersystemen. Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems onder het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.
- anders omgaan met normen. De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond. De waterkwaliteit dient te worden verbetert door verontreiniging te voorkomen, het standstill – beginsel te blijven hanteren en risico's van de bestaande verontreiniging te verminderen. De waterkwaliteit kan worden gemeten met twee ijkpunten: het Maximaal Toelaatbare Risico (MTR) en Verwaarloosbaar Risico (VR). Het nastreven van het MTR geld voor de waterbeheerder als een inspanningsverplichting. Binnen de regio moet een zekere vrijheid zijn om prioriteiten te stellen bij het realiseren van de doelen.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening moeten worden gehouden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^{e} eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld.

- anticiperen in plaats van reageren.
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren'.
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, worden ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals deze in de NW4 zijn beschreven, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota zeer nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.
De watertoets, als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd, wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

2.2 Provinciaal beleid

1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Provincie

Het provinciaal beleid omtrent de fysieke inrichting van Limburgs grondgebied is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het plan vervangt de bestaande, wettelijke voorgeschreven beleidsplannen (o.a. streekplan, verkeers – en vervoersplan, milieubeleidsplan) en wil de onderlinge samenhang in het Limburgs (omgevings)beleid verbeteren. Tevens bevat het POL de fysieke omgevingselementen van het economisch en welzijnsbeleid. Het POL bestaat uit drie delen: beschrijving op hoofdlijnen van het provinciale omgevingsbeleid (deel A), uitwerking van dit beleid per thema (deel B) en per regio (deel C). In deze paragraaf wordt een beknopte weergave gegeven van de relevante stukken van deel A en C en waar nodig van deel B.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is de totstandkoming van de kwaliteitsregio Limburg. Dat is een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en stevig is ingebed in internationaal verband. Duurzame ontwikkeling van Limburg kan bereikt worden door integrale benadering van kwaliteitsvraagstukken. Hierbij gaat het om verbetering van de drie *kritische kwaliteiten*: natuur- en milieukwaliteit, de economische kwaliteit en de sociale en culturele kwaliteit. Het beleid in het POL heeft tot doel om in Limburg als geheel de kwaliteiten zo evenwichtig mogelijk te laten groeien. Daartoe zijn vijf strategische lijnen opgezet. Daarnaast gaat het POL uit van euregionale integratie en versterking van de eigen voordelen van Limburg.

Het POL constateert een dreiging tot eentonigheid en eenvormigheid van het Limburgs land en parallel daarmee erkent zij een belang van sturing op variatie in kwaliteit. Daartoe is Limburg opgedeeld in vier verschillende kwaliteitsprofielen die sturen op algemene inrichtingsdoelen. Vervolgens worden een schaalniveau lager de kwaliteitsprofielen aangevuld, genuanceerd en gedetailleerd via tien perspectieven. Het plangebied maakt deel uit van het kwaliteitsprofiel Stedelijke dynamiek. Het beleid voor het plangebied wordt in het POL niet direct verder gedetailleerd via perspectieven. Binnen gebieden met een *Stedelijke dynamiek* wordt gestreefd naar een optimale keuzevrijheid in leefstijl, vervoerswijze en cultuuraanbod, waarbij de over heel Limburg verspreide gebieden met deze dynamiek elkaar aanvullen. Hoofdlijn van beleid berust op twee pijlers: ruimte bieden aan een eigen ontwikkeling van de stad binnen werkbare kaders en aangeven van enkele vitale (provinciale) belangen.

In deel C wordt het provinciale omgevingsbeleid toegespitst op de verschillende regio's in Limburg. Het plangebied maakt deelt uit van de stadsregio Parkstad Limburg. De historie van deze voormalige mijnstreek heeft een sterke, maar eenzijdige sociale structuur opgeleverd. Dit belemmert de ontwikkeling tot een echte kwaliteitsregio. De Parkstad Limburg vormt een belangrijk onderdeel van de Euregio Maas – Rijn. Het ontwikkelen en vergroenen van de economische cluster in Aken – Parkstad is daarin een van de strategische gebiedsopgaven. Voor elke regio worden in het POL opgaven voor de inrichting van de omgeving weergegeven, gevolgd door beleidskeuzen waarmee die opgaven kunnen worden volbracht.

Hieronder wordt kort weergegeven welke relevante opgaven en beleidskeuzes voor het plangebied van toepassing zijn. De ruimtelijke parkstadstructuur dient versterkt te worden. Het POL voorziet in de aanpak hiervan. Onder andere door de aanrijking dat open ruimten deel uitmaken van de groene parkstructuur en vrij moeten blijven van bebouwing die afbreuk doet aan het parkstadkarakter. Tegelijkertijd moet het eenzijdige woningenbestand worden verbeterd door kwalitatieve hoogwaardige nieuwe woningen op inbreidings-, uitbreidings- en herstructureringslocaties te bouwen. Verder moeten voor de stadsregio kenmerkende elementen – oorspronkelijke bebouwingskernen, de mijnkoloniën en mijnsporen –zoveel mogelijk beschermd en benut worden.

De bereikbaarheid van de Parkstad dient verbetert te worden. Door de aanleg van een buitenring wordt o.a. het doorgaande verkeer in woongebieden, via wegen die daar niet op toegerust zijn, beperkt.

De stadsregio moet een duidelijk eigen gezicht ontwikkelen om de potentie van de stadsregio in de huidige toeristische markt te benutten. Daartoe dienen o.a. de aanwezige kleinschalige (cultuur)historische voorzieningen beter te worden benut en ontsloten. Ook is nieuwe aanleg en uitbreiding van stedelijk groen in het gebied wenselijk.

Ecologische verbindingszone
Het ten noorden van het Voormalig Mijnspoor gelegen gebied (gebied B, zie afbeelding 1+2) maakt deel uit van de ecologische verbindingszone. Deze zones maken deel uit van perspectief 3 en zijn van levensbelang voor de uitwisseling van soorten tussen de verschillende bos- en natuurgebieden. De verbindende werking van deze zones dient te worden verbeterd. Dit kan enerzijds bereikt worden door behoud en vergroting van de diversiteit aan soorten en ecosystemen op nationale en internationale schaal. Anderzijds door de invloed op natuurlijke gebieden door de mens geringer en indirecter te laten zijn. Bepaling van de mate van 'natuurlijkheid' van een gebied wordt begrensd door de grootte, de mate van 'ongestoordheid' en de volledigheid van het ecosysteem.

Bestaand stedelijk gebied
Het ten zuiden van het Voormalig Mijnspoor gelegen gebied (gebied A, zie afbeelding 1+2) maakt deel uit van het bestaande stedelijk gebied.

In navolging van de Vierde Nota Waterhuishouding wordt in het POL ook uitgegaan van het ontwikkelen en versterken van veerkrachtige watersystemen. Dit krijgt vorm door meer ruimte te scheppen voor natuurlijke processen en het daarop afgestemd beheer.
Om het voorgestane waterbeleid te verwezenlijken is Limburg verdeeld in 15 stroom-gebieden die allen op de Maas afwateren. Op een dergelijk uitmondingspunt met de Maas wordt de overdracht van problemen en kansen tussen de Maas en het bovenstrooms stroomgebied inzichtelijk. Mede op basis hiervan zullen gebiedgerichte doelstellingen voor het betreffende stroomgebied worden vastgesteld door de provincie in overleg met de waterschappen. Het plangebied valt binnen het stroomgebied "Geleenbeek".

Aan alle watersystemen binnen Limburg is of een Specifieke Ecologische Functie (SEF) of een Algemene Ecologische Functie (AEF) toegekend. De watersystemen binnen het plangebied hebben een AEF – functie, wat betekent dat het basis ecologische kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.. Het aan te leggen park van het plangebied maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Structuur. Binnen deze structuur worden de land - en watergebonden natuurwaarden beschermd en ontwikkeld. Eerste prioriteit is het tegengaan van verdroging.

Grofweg het gebied tussen Rennemigerveldweg en de Beersdalweg en een klein deel van het plangebied is getypeerd als "hydrologisch gevoelig natuurgebied". Nieuwe ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden en in de onmiddellijke nabijheid ervan zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden resp. de nagestreefde natuurontwikkeling in deze natuurgebieden aantasten. Hier geldt minimaal het stand-still beginsel m.b.t. peilbeheer, drainage en beregening. Het gehele plangebied maakt deel uit van een infiltratiegebied. Het neerslagoverschot in deze gebieden zakt in de grond en vult het grondwater aan. Beperking van de infiltratiecapaciteit in deze gebieden dient te worden voorkomen, bovendien dient de kwaliteit van het geïnfiltreerde water te worden bewaakt. Het streven is gericht om bij nieuwbouw in deze gebieden 80 % van het verharde oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel.

In het POL streeft de provincie naar het zo snel mogelijk voldoen aan de MTR – norm, echter uiterlijk in 2006 voor oppervlaktewater en in 2022 voor grondwater. Het streefniveau (VR) dient op langere termijn gerealiseerd te worden. Extra aandacht gaat uit naar de diffuse verontreiniging, aangezien de bestrijding ervan de laatste jaren stagneert.

2.3 Regionaal beleid – Parkstad Limburg

2.3.1. Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) 2000-2010
2.3.2. Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg 2001
2.3.3. Waterschap Roer en Overmaas

2.3.1 Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) 2000-2010

Regio

In dit plan wordt op basis van actuele feiten, de verkenning van de sterkten en kansen van de regio in relatie tot de positie ten opzichte van de omliggende regio's een realistische vooruitblik tot het jaar 2005 met een doorkijk naar 2010/2015 gegeven. De beleidsopgaven voor de komende jaren worden als volgt samengevat:

- Terugbrengen kwantitatief woningtekort tot op een acceptabel niveau; In totaal is er tot 2010 een uitbreiding van de woningvoorraad met tenminste 6.000 woningen voorzien.
- Kwalitatieve fricties op woningmarkt reduceren; door o.a. het bouwen van duurdere woningen.
- Ruimtelijke segregatietendensen tegengaan; door (ook) te investeren in bestaande buurten.
- Huisvesting bijzondere doelgroepen; o.a. verdergaande integratie van de woonwagenbewoners.
- Functieverandering / inpandig bouwen; tb.v. behoud waardevolle gebouwen.
- Aanpassing woningvoorraad met toekomstwaarde; verbouw van woningen en levensloopbestendige woningen.
- Duurzaam bouwen; duurzaamheid bij het ontwerp, de bouw, het beheer en de eventuele sloop van de bebouwde en onbebouwde omgeving betrachten.
- Stimuleren win-win projecten; met nadruk inzetten op projecten die meerdere doelen dienen.
- Versterken regionale positie, ook ruimtelijk economisch. Een aantrekkelijk woon en werkklimaat voor buitenlandse of internationaal georiënteerde bedrijvigheid, een aantrekkelijk toeristisch klimaat en een aantrekkelijk woonklimaat voor jongeren, ouderen en hogere inkomens. Daarnaast zorgdragen voor een aantrekkelijk woonklimaat door middel van cultuur en voorzieningen.
- Benutting kansen als gevolg van allerlei ruimtelijke ontwikkelingen; Nieuwbouw van woningen bijvoorbeeld bij randen, nabij aansluitingen, halteplaatsen, voorzieningencentra, etc.
- Realisering van de beleidsopgave, functioneren Parkstad Limburg; Zowel lokaal als regionaal moet inhoudelijk en procesmatig een aantal onderwerpen worden afgestemd en verder worden ingevuld.

In de nota worden voornemens genoemd om delen van de bestaande woningvoorraad te vervangen door nieuwbouw of aan te passen c.q. geschikt te maken voor andere doelgroepen. Hierdoor passen nieuwe bouwmogelijkheden impliciet in de uitgangspunten zoals geformuleerd in het RVP.

2.3.2 Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg 2001

Regio

Met de regiovisie geven het samenwerkingsverband Regio Parkstad Limburg en de daarin samenwerkende gemeenten (Kerkrade, Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) de richting aan van de door henzelf gewenste prostitutieontwikkeling in de regio. Door een regionale afstemming kan worden voorkomen dat zich ongewenste bewegingen gaan voordoen in de vestiging van prostitutiebedrijven en straatprostitutie. Belangrijkste uitgangspunten van het regionale seks- en prostitutiebeleid zijn:

- Eén regionaal maximum voor de gevestigde vormen van prostitutie, een regionale toename van het aantal bedrijven wordt niet toegestaan,
- Door middel van een vergunningstelsel de openbare orde aspecten en/of de zorgaspecten reguleren.
- Per district één handhavingsbeleid opstellen.

Op dit moment is er een parapluplan Prostitutie in procedure waarin bovengenoemde uitgangspunten zijn opgenomen. Binnen het plangebied Litscherveld komen geen prostitutiebedrijven voor.

2.3.3 Waterschap Roer en Overmaas

Regio

Voor zaken die uit efficiencyoverwegingen op grote schaal plaatsvinden werken de Waterschappen, Roer en Overmaas (Zuid Limburg) en Peel en Maasvallei (Midden Limburg), nauw samen in een gezamenlijke organisatie: het Waterschapsbedrijf Limburg. Om de efficiëntie nog verder te vergroten zal het bedrijf in de toekomst samen gaan werken met andere organisaties in de waterketen (gemeenten en de Waterleiding Maatschappij Limburg. Het voor Heerlen, dus ook voor onderhavig plangebied, geldend beleid is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007. Voor het stedelijk gebied wordt in dit plan op een aantal trajecten een herinrichting voorzien. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van ecologische functies zullen worden benut. Tevens zullen overkluizingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden opgeheven, evenals belemmeringen voor vismigratie.

Het beleid is er verder opgericht om wateroverlast in bebouwd gebied te voorkomen Dit hangt samen met kwantiteitsberging (bijvoorbeeld regenwaterbuffers, infiltratie in de bodem), waarmee overstorten van de riolering op oppervlaktewater wordt beperkt en de kwaliteit van het oppervlaktewater minder geschaad wordt.

Betreffende het plan Litscherveld worden daarom maatregelen getroffen op het gebied van riolering en het vasthouden van water in het rioolstelselsysteem. De strategie voor verbetering van het rioolstelsel is gericht op het voorkomen van wateroverlast en het verminderen van de vuiluitworp uit het rioolstelsel van de huidige situatie. Knelpunten met wateroverlast worden opgelost door ter plekke vergroten van de berging in het rioolstelsel. In een eerste fase worden hiertoe 11 bergbezinkbassin`s in de gemeente aangelegd.

In het plan Litscherveld is de aanleg van bergbezinkbassin (medio 2005 aangelegd) geregeld.

2.4. Gemeente

1. Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010
2. Natuur en Landschap in Heerlen 1996
3. Groenstructuurplan Heerlen 1993
4. Verkeersveiligheidsplan
5. Parkeernota
6. Waterplan 2001 - 2015
7. Bekenvisie
8. Nota fietsverkeer
9. Bodembeleidsplan
10. Gemeentelijk monumentenbeleid en -verordening
11. Monumentenverordening Heerlen 2001
12. Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
13. Beleidsnota seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven 2000
14. Startdocument buurteconomie Heerlen
15. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

2.4.1 Ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010

Raadsbesluit 1993

In oktober 1997 is de ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie vormt het richtinggevende kader voor het handelen van de gemeente in ruimtelijk en economisch opzicht.

In de ontwikkelingsvisie wordt Heerlen gekarakteriseerd als een `gefragmenteerde`, groene stad. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door bebouwingskernen omgeven door onbebouwde, groene ruimten. In de visie wordt behoud en versterking van dit zogenaamde parkstadkarakter nagestreefd. De groei moet daarom in belangrijke mate worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Om meer samenhang aan te brengen tussen de verschillende `fragmenten, wordt gedacht aan versterking van een aantal structuurelementen. Het betreft onder andere de structuur van de oude radiaalwegen met een accent op de noord-zuid-as: Akerstraat Noord / Heerlerbaan. Versterking van deze structuur vindt plaats door de vormgeving van de wegen zelf en door waar mogelijk verdichting langs de wegen toe te passen.

Een ander te versterken structuurelement is de structuur van beekdalen en overige groenverbindingen. Deze moeten grotendeels gevrijwaard blijven van stedelijke bebouwing en adequaat worden ingericht. Aangegeven wordt dat het nodig is te investeren in de hoofdgroenstructuur en dat het groenstructuurplan het beleidskader voor de groene ruimte is.

Een optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd door middel van herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Hoge dichtheden worden echter niet overal wenselijk geacht. Daarom is gekozen voor verdichting in kernen en langs assen. Bij deze verdichting is een hiërarchie aangebracht waarbij de eerste (hoogste) prioriteit geldt voor de verdichting van het centrumgebied.

De volgende prioriteit is voor de stadsdeelcentra Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan. Als derde prioriteit gelden de stedelijke openbaar-vervoerassen: met name Akerstraat Noord -Heerlerbaan. In geval van uitbreiding is gekozen om aan te sluiten bij bestaande 'fragmenten' om de groene hoofdstructuur in tact te houden.

Verder wordt belang gehecht aan de identiteit en kwaliteit van de deelgebieden (verschillende stadsdelen, woonbuurten, bedrijventerreinen en groengebieden) van de stad. Daartoe zullen voor de deelgebieden integrale herstructureringsplannen worden opgesteld. In de visie op de stadsdelen worden, o.a. met betrekking tot wonen, een aantal concrete plannen vermeld. Bij het stadsdeel Heerlerheide is hier de woningbouwlocatie Rennemigerveldweg, zijnde plan Litscherveld opgenomen.

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het beleid enerzijds gericht op het realiseren van hoogwaardige middeldure en dure koopwoningen in een suburbane setting. Verder stimuleert het beleid, gezien vanuit leefbaarheidsmotieven, de beperking van de mobiliteit en het ruimtebeslag door in hoge dichtheden in stedelijk centra te bouwen. In de nota is sprake van hoge dichtheidslocaties, suburbane locaties en toplocaties. Suburbane locaties variëren in grootte en dichtheden van 15 - 30 woningen per hectare.

Gebied A (zie afbeelding 1+2.), ten zuiden van de Voormalige Mijnspoor, is het gebied waarvoor het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld. In de visie is deze als suburbane locatie Rennemigerveldweg (plan Litscherveld), voor het bouwen van grondgebonden woningen, opgenomen.

Gebied B (zie afbeelding 1+2.), het bestaande groengebied binnen het plan Litscherveld, is in de ontwikkelingsvisie aangewezen als groenverbinding welke onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van de stad.

Door het netwerk van groengebieden is voor elke inwoner op korte afstand van zijn woning een "buiten" gecreëerd. Comfortabele fietsroutes verbinden de groengebieden, recreatiegebieden en buitengebieden met elkaar.

2.4.2 Natuur en Landschap in Heerlen 1996

Raadsbesluit 1996

De nota Natuur en Landschap -inventarisatie en analyse bevat de volgende onderdelen:

1- Inventarisatie van de bestaande abiotische en biotische gegevens;
2- Waardering van de ecologische en landschappelijke waarden en
3- Aanbevelingen voor de ecologische en landschappelijke ontwikkelingen van het 'buitengebied van Heerlen' en een uitwerking van de doorwerking van het plan op de stedelijke ontwikkeling en de planologische regelgeving.

Voor deze gebieden zijn de actuele en potentiële ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden beschreven. Deze zijn voor het deelgebied XIVd, zijnde Smitzerveld (waarin het plangebied Litscherveld ligt), in actueel en potentieel opzicht `zeer waardevol`, met uitzondering van de recreatieve waarde die als `waardevol` is aangeduid.

Het deelgebied XIVd maakt onderdeel uit van een min of meer aaneengesloten natuurgebied (hoofdgroenstructuur), beginnende bij de Brunssummerheide, met accenten zoals het groevegebied en de gebieden Smitzerveld en Koumerberg, tot in Hoensbroek West (o.a. kasteel Hoensbroek e.o.). In de nota Natuur en Landschap in Heerlen is opgenomen dat er sprake is van concrete planvorming van woningbouw binnen het deelgebied XIVd (zie blz. 10 van deze nota).

De nota omschrijft verder het deelgebied, in landschappelijk opzicht, als een klein fraai agrarisch gebied met hellingbos, moerasbos en brongebiedjes. Het gebied vormt een landschappelijk waardevolle buffer tussen de woonwijken Rennemig en Beersdal. In recreatief opzicht wordt benadrukt dat het gebied van zichzelf zeer fraai is en daardoor in ieder geval recreatief aantrekkelijk als uitloopgebied voor de omliggende woonbuurten.

Voor de implementatie van de Ecologisch-landschappelijke hoofdstructuur in het gemeentelijk beleid zijn t.a.v. de stedelijke expansie op basis van ecologische en landschappelijke waarden een aantal uitgangspunten geformuleerd. Hierbij hoort dat stedelijke expansie niet wenselijk is in landschappelijk zeer waardevolle gebieden. Hierbij doelend op het noordelijk gedeelte (gebied B, afbeelding 1,2) van onderhavige plangebied. Daarom wordt verwezen naar hoofdstuk 4 paragraaf 4.1.1. waarin een aantal beleidsmatige afwegingen worden geformuleerd ten behoeve van de nodige ruimte voor deze suburbane woonlocatie.

2.4.3 Groenstructuurplan Heerlen 1993

Raadsbesluit 1993

Het groenstructuurplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 1993) als beleidskader voor de groene ruimte geeft een raamwerk van groengebieden aan, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van de recreatieve en ecologische potenties van het groen. Dit kader geeft in belangrijke mate sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling.

In het groenstructuurplan wordt gewezen op de huidige kwaliteiten van groenvoorzieningen en op het benutten daarvan.

Het streven is gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de duurzame hoofdgroenstructuur door:
1- stimuleren van natuurontwikkeling;
2- versterken van het karakter van de stad als geheel en van de deelgebieden;
3- en het vergroten van de beleefbaarheid van het groen.

Een en ander dient onder meer te worden gerealiseerd door het ontwikkelen van een evenwichtige verdeling van het groen over de woongebieden. Aan het groen worden diverse functies toegekend, te weten:
Een **visueel-ruimtelijke** functie: de mens heeft behoefte aan visuele afwisseling. Groenvoorzieningen kunnen karakter en identiteit toevoegen aan gebieden op verschillende schaalniveaus. Een sterke en herkenbare groenstructuur kan een stad een positief imago bezorgen;
Een **functioneel-ruimtelijke** functie: de openbare ruimte met groenvoorzieningen heeft een belangrijke functie voor met name recreatieve activiteiten en houdt een kwaliteitsverbetering in van de leefomgeving;
Een **ecologische** functie: groen als bijdrage voor de ontwikkeling van natuurwaarden; en
Een **economische** functie: de invloed van het groen op de kwaliteit van woon, werk en vestigingsklimaat.

Zoals verwoord in het Groenstructuurplan van de gemeente wordt het mijnspoortracé en het Schroetebeekdal (beide gelegen binnen het plangebied), opgenomen in de hoofdgroenstructuur van de stad. Het beleid is afgestemd op behoud, versterking en ontwikkeling van een duurzame hoofdgroenstructuur met een verbetering van de recreatieve functie.

De belangrijkste functie van de groenzone uit het plangebied bestaat uit de bufferwerking tussen woongebieden en als verbinding tussen groengebieden (het zogenaamde GROEN II). Dit groen-II verbindt Terworm met de Brunssummerheide.

Op een aantal plaatsen wordt bosuitbreiding voorgesteld om enerzijds de bufferwerking van groenverbindingen te versterken en anderzijds de kwaliteit voor de toekomst te waarborgen. Het groenstructuurplan maakt daarnaast melding van het feit dat in de jaren 20 van deze eeuw nog veel hoogstamboomgaarden aanwezig waren, met name langs de beekdalen op overgangen van hoog naar laag.

In "Natuur en landschap in Heerlen" wordt het noordelijke deel van het onderzoeksgebied langs de Schroetebeek aangemerkt als "natuur-ontwikkelingsgebied met bestaande natuurwaarden status natuur en landschapskerngebied". In dit deel wordt stedelijke uitbreiding niet wenselijk geacht. Het deel dient, als overgang tussen het stedelijke en landelijke gebied, als een verweving/zonering tot stand te worden gebracht.

Uit bovenstaande mag geconcludeerd worden dat de natuurlijke waarden van het plangebied met name in het noordelijke deel zijn gesitueerd. Dit in tegenstelling tot het zuidelijke deel, dat in de planvorming voor woningbouw wordt bestemd.

2.4.4 Verkeersveiligheidsplan

Raadsbesluit 1993

In het Verkeersbeleidsplan (conceptrapport d.d. 15 augustus 1997) wordt gestreefd naar een significante afname van het aantal verkeersongevallen en verkeersdoden en -gewonden. Bij de aanpak van de problemen werkt Heerlen toe naar duurzaam verkeersveilige wegen.

Een duurzaam veilig verkeerssysteem is gericht op:
- het organiseren van de verkeersonveiligheidsaanpak;
- het aanpassen van het wegennet;
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

De verkeersproblemen in Heerlen zijn het gevolg van onder andere de ontsluiting van het centrumgebied, de industriegebieden, alsmede de ligging van Heerlen ten opzichte van de buurgemeenten en de rijkswegen. Doorgaand en woon-werkverkeer rijden door en langs het centrum en door de woonbuurten. De belangrijkste punten in de verkeersonveiligheid liggen binnen de bebouwde kom op de hoofdwegen met een snelheidslimiet van 50 km/u, in de verblijfsgebieden en bij het vrachtverkeer.

In het verkeersveiligheidsplan is ook een categorie-indeling van het hoofdwegennet aangegeven. In dit plan worden voor alle wegfuncties functiekenmerken (m.b.t. vormgeving en gebruik) voorgesteld. De A76 en de Antwerpseweg (N281) zijn hierbij gecategoriseerd als 'stroomweg' buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom zijn tevens een aantal wegen aangemerkt als 'stroomweg'. Doelstelling hiervan is dat het verkeer hier continue en met hoge rijsnelheden kan doorstromen.

Betreffende de ontwikkelingslocatie Litscherveld is er geen directe invloedssfeer van de hoger gecategoriseerde wegen. Het plan vindt aansluiting op een weg die is opgenomen in de bestemmingscategorie verblijfsgebied van het bestemmingsplan Heerlerheide Zuid. Deze bestemming past in de sfeer van de directe omgeving van de wijk Beersdal.

De nieuwe locatie wordt gesitueerd tussen twee gebieden (kaart 6 van het verkeersveiligheidsplan) met een laag ongevallenbeeld. In algemene zin kan gezegd worden dat het verkeersveiligheidsplan geen directe consequenties voor dit bestemmingsplan heeft.

2.4.5 Parkeernota

Gemeente

De Parkeernota is door de gemeenteraad op 11 januari 2000 vastgesteld. In het algemeen kan opgemerkt worden dat het autoverkeer in met name het stedelijk gebied stuit op duidelijke begrenzingen voor wat betreft capaciteit, ruimtelijke kwaliteit, geluidsoverlast, luchtverontreiniging en onveiligheid. Omdat mobiliteit een belangrijke levensbehoefte is, dient de gemeente primair die voorzieningen veilig te stellen die voor milieuvriendelijke en voor een ieder toegankelijke vervoerwijzen (lopen, fietsen, CV) belangrijk zijn. Met het oog op het waarborgen van de bereikbaarheid van de economische centra dient een goed mobiliteitsbeleid in te zetten op die relaties waarop het gebruik van de auto het makkelijkste door OV en/ of fiets vervangen kan worden.

De inzet van OV en fiets concentreert zich daarbij op:
- verplaatsingen naar het centrum en naar stadsdeelcentra (korte afstand, bundeling, goed OV);
- verplaatsingen met het motief woon-werken (vast patroon, handicaps van OV zijn dan betrekkelijk).

De aanpak moet zich daarbij richten op:
- wijziging van reistijd- en reisprijsverhouding tussen auto (trager en/of duurder) en OV (sneller en/of goedkoper);
- inzet van een adequaat parkeerbeleid.

Voor een optimaal parkeerbeleid, ook in onderhavig bestemmingsplan, is het van belang dat er sprake is van een adequaat openbaar vervoer (mobiliteit), dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zonodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

In de parkeernota worden beleidsvoorstellen met betrekking tot parkeernormen (parkeren en stallen) t.a.v. nieuwbouwlocaties wonen geformuleerd. Hiertoe is een driedeling van gebieden (centrumgebied, langs de vervoersassen, overig woongebied) opgesteld, waaraan normen zijn gerelateerd. Litscherveld behoort hier tot het `overig woongebied` waar het beleidsvoorstel 1,4 p.p. per woning aangeeft (inclusief bezoekers). Belangrijk uitgangspunt hierbij is parkeren op eigen terrein, waarbij, goed gespreid over het betreffende gebied, minstens ¼ van de capaciteit openbaar toegankelijk moet zijn. De stedenbouwkundige opzet van dit plan laat zien dat hieraan wordt voldaan.

2.4.6 Waterplan

Gemeente

Het Waterplan bestaat uit drie delen: een beleidsdeel voor de periode 2001 - 2015, een operationeel deel dat de maatregelen voor de periode 2001 en 2004 omschrijft en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2001 - 2005. In deze paragraaf is de omschrijving van het Waterplan beperkt tot een samenvatting van het beleidsdeel.

Om aan de streefdoelen die zijn weergegeven in het rijks - en provinciaal beleid te kunnen voldoen is gekozen om een drietal ambitieniveaus te onderscheidden. Een ambitieniveau geeft een situatie weer die in de periode 2001 - 2015 redelijkerwijs door maatregelen moet kunnen worden bereikt. In volgorde van oplopend ambitieniveau wordt gewerkt met: "eerlijk", "heerlijk" en "begeerlijk" water. Vervolgens is de gemeente verdeeld in deelgebieden, waaraan op basis van de karakteristieken van het gebied een ambitieniveau wordt gekoppeld.

Voor het plangebied gelden twee ambitieniveaus: het gedeelte vanaf de Schroetebeek tot halverwege de groenzone van het plangebied behoort tot deelgebied "Heerlerheide" en heeft ambitieniveau "heerlijk water". Het overige deel van het plangebied behoort tot deelgebied "Caumerbeekdal – overig" en heeft ambitieniveau "eerlijk water".

Voor het gebied dat behoort tot "eerlijk water" staat de gebruiks- en belevingswaarde van het water centraal. Gestreefd wordt om de kwaliteit van het water minimaal te laten voldoen aan het MTR niveau. Op plaatsen waar geen wateroverlast voorkomt en er voldoende beschikbare ruimte aanwezig is, zijn minimaal 30 % van de beekoevers natuurlijk of natuurvriendelijk aangelegd. De oevers van de vijvers zijn voor minimaal 5 % natuurvriendelijk ingericht (met een flauw talud en zonder beschoeiing). De waterbodem is door diffuse lozingen en riool-overstorten (alleen op beken) slechts overwegend licht verontreinigt. Het rioleringsstelsel voldoet aan de basisinspanning (dit zijn de eisen die het Zuiveringsschap en de provincie stellen aan het rioleringsstelsel om de hoeveelheid verontreinigde stoffen die vanuit het rioolstelsel worden geloosd op het oppervlaktewater te beperken). Bij het uitvoeren van maatregelen zal worden nagegaan of afkoppelen een goed alternatief is. Er worden maatregelen getroffen om grondwateroverlast te voorkomen en te beperken. Verdroging van grondwaterafhankelijke natuurwaarden wordt tegengegaan.

In gebieden met ambitieniveau "heerlijk water" wordt ruimte geboden aan een duurzamer beheer van het stedelijk water en wordt de waternatuur versterkt. De waterkwaliteit voldoet aan de MTR norm op nutriënten in de beken na. De waterbodem is niet of slechts licht vervuild en bevindt zich op het middelste ecologische niveau. Rond de beken vindt geen wateroverlast of erosie plaats bij piekafvoeren. De beekbodem is natuurlijk en gestreefd wordt om 60 % van de beekoevers natuurlijk en 30 % natuurvriendelijk in te richten. Beken worden ingepast in de groenstructuren en bieden een leefgebied voor specifieke planten en dieren. Van de vijveroevers is minimaal 15 % natuurvriendelijk ingericht. In en rondom de vijvers komen diverse planten – en dierensoorten voor. Het waterpeil van de vijvers wordt op een natuurlijke wijze gevoed en fluctueert derhalve. Overstorten vanuit het gemengde rioolstelsel vinden nagenoeg niet meer plaats op kwetsbare delen van beken: ze zijn òf gesaneerd òf verplaatst naar verder benedenstrooms òf (al dan niet per cluster) voorzien van een bergbezinkbassin. Diffuse lozingen vormen nog maar een beperkte belasting van het oppervlaktewater.

Om de burgers bewust te maken van hun waterverbruik en de infiltratie en het hergebruik van water te bevorderen, wordt in 2002 een actie regenton georganiseerd. De bewoners krijgen dan de gelegenheid om tegen korting een regenton te kopen. In het Waterplan is hiervoor geld gereserveerd. Daarnaast wordt subsidie gegeven op de kosten van het afkoppelen. Een nadere uitwerking van deze subsidieregeling zal nog in 2002 plaatsvinden.

Hiermee wordt direct de mogelijkheid geboden om de Groen II te handhaven en op punten zelfs te versterken. De ontwikkeling van het woongebied binnen het plan Litscherveld kan daarbij voor een win-win situatie zorgen, omdat uit de planexploitatie van de woningbouw de conservering en realisatie van het groen (Lees Groen II) gefinancierd kan worden. Deze financiering blijft uiteraard beperkt tot het deel dat binnen het plangebied valt. Voor de annex-gebieden heeft de gemeente Heerlen middelen ter beschikking ten behoeve van de verbetering van Groen II. Deze middelen zijn afkomstig uit het GSB (Grote Steden Beleid) en het MCP (Meerjaren College Programma). Voor de uitvoering beschikt de gemeente inmiddels over een concept inrichtingsplan.

Binnen de Groen II laat zich rondom het plangebied een tweetal belemmeringen gelden. Concreet gaat het hier om de Eurohandelsonderneming en het tankstation aan de Schelsberg. De Eurohandelsonderneming heeft de grond in eigendom. Om te komen tot verplaatsing heeft de gemeente tevergeefs naar een alternatieve locatie gezocht. Op basis van het vigerende plan bestaan er wel mogelijkheden om de omvang van het terrein te beperken. Deze beperking komt daarmee volledig ten goede van de Groen II. Het tankstation aan de Schelsberg daarentegen is een florerend bedrijf dat destijds via een artikel 19 procedure is gerealiseerd. Buiten uitkoping staan er geen planologische middelen ter beschikking om deze activiteit een halt toe te roepen. Omdat uitkopen tot een miljoenenclaim kan leiden zal deze situatie voorlopig ongewijzigd voort blijven duren.

Resumerend kan dan ook gesteld worden dat er binnen het voorliggend plan wel degelijk natuurwaarden zijn opgenomen. Er is sprake van een evenwichtige verdeling tussen rood en groen, waarbij de continuering van groen (Groen II) gewaarborgd blijft en de kwaliteiten waar mogelijk verbeterd worden. Daarnaast wordt er in de plannen rekening gehouden met een recreatief medegebruik, iets dat het streekplan eveneens voor ogen staat. Het stedenbouwkundig plan is op een dusdanige wijze ontworpen zodat het oorspronkelijk gebied met het minste waarde-oordeel gebruikt wordt ten behoeve van woningbouw. Het meest waardevolle gebied daarentegen wordt geconserveerd, en waar mogelijk versterkt. Hieruit ontstaat een compromis waarbij beide aspecten profiteren. Enerzijds blijft er ruimte voor de natuur (in zeer intensieve vorm), en anderzijds blijft er ruimte voor recreatief medegebruik. Tot slot biedt het plan op deze wijze de nodige ruimte voor suburbane woningbouw.

2.4.7 Bekenvisie

Gemeente

De gemeente Heerlen heeft in mei 2004 de `inrichtingsvisie beken` opgesteld. In deze visie wordt Heerlen omschreven als `meerstromenland`. Een typering die, gezien het aantal beken die er op Heerlens grondgebied ontspringen, alleszins gerechtvaardigd is.

De Heerlense beken en beekdalen hebben niet alleen voor de stad Heerlen maar ook in samenhang met het omringende landschap een multifunctionele betekenis. Mede daarom werken de gemeente Heerlen en het Waterschap aan de renaturering van de beken. De uitdaging ligt in de afstemming tussen stedelijke ontwikkeling en de beekdalen met actuele en te ontwikkelen kenmerken en hoe aan deze kwaliteiten het beste vorm en inhoud gegeven kan worden.

De bekenvisie staat niet op zichzelf. Er zijn al de nodige beleidslijnen uitgezet die betrekking hebben op de beekdalen zoals het provinciaal omgevingsplan, de ontwikkelingsvisie, het groenstructuurplan en het waterplan. Al deze plannen zijn opgenomen bij de beleidskaders van het onderhavig bestemmingsplan.

De `inrichtingsvisie beken`, waarin wordt aangeven welke ontwikkeling er voor de Heerlense beken gewenst is, bestaat uit twee delen, een overzichtskaart en een drietal deelkaarten voor de Caumerbeek.

In deel 1 is een visie geformuleerd op het totale bekensysteem en in deel 2 is de benedenloop van de Caumerbeek op basis van de uitgangspunten van de opgestelde visie nader uitgewerkt.

Drie belangrijke aspecten die het karakter van de beekdalen en de beken vormen zijn:
- de vorm van de dalen zoals die tot uiting komt in het reliëf en de samenhang met de ondergrond;
- de waterstroming naar en door de dalen en
- het groene karakter van de ooit volledig beboste dalen.

Op de bijbehorende kaarten van deel 1 van de bekenvisie is een aantal voor het plangebied belangrijke aspecten aangeduid. Het gebied is gelegen in een `glooiend hoogterrasgebied`, in de legenda specifiek aangeduid met de benaming glooiingen. De landschapsanalyse laat verder zien dat het plangebied aan de noordkant begrensd wordt door een bronbeekdal, waardoor de Schroetebeek (buiten plangebied) loopt. Op het hydrologische kaartbeeld (waterhuishouding in, onder en bij de stad) is als reliëf een droogdalaanduiding, waardoorheen de Schroetebeek loopt, op de kaart aangebracht. Het plangebied wordt volgens de visie, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, als agrarisch waardevol landschap bestempeld. Betreffende het waterbeheer zijn aan de loop van de loop van de Schroetebeek een aantal riooloverstort opgenomen.

Bovengenoemde waterkwaliteitsaanduidingen (visie), inclusief de aanlegmogelijkheid van een bufferbassin (reeds gerealiseerd) is middels een bestemmingsaanduiding in dit plan opgenomen. Hetzelfde geldt voor de in cultuurhistorisch opzicht interessante hoge dijk van het mijnspoor.

2.4.8 Nota fietsverkeer

Gemeente

In Heerlen steekt de omvang van het fietsverkeer ongunstig af bij vergelijkbare steden en ook ten opzichte van de rest van Zuid-Limburg. De uitgangspunten van het fietsbeleid (Nota fietsverkeer d.d. augustus 1995) zijn een streven naar een afname van het aantal verkeersslachtoffers onder fietsers, een overstap van auto naar fiets en van auto naar fiets + openbaar vervoer en vermindering van het aantal fietsdiefstallen. Centraal in de nota staat de verbetering van de infrastructuur voor het fietsverkeer in Heerlen. Hiertoe is een fietsnetwerk ontwikkeld. Daarnaast worden oplossingen voor meer en veiliger fietsen gezocht in recreatieve fietsvoorzieningen, veilige voertuigen, regelgeving en handhaving en in promotie.

Fietsnetwerk

Binnen de omgeving van het plangebied liggen aan de Rennemigstraat, de Schelsberg en de Huisbergerstraat fietsroutes die tot het primaire fietsnetwerk behoren. Vanuit de Rennemigstraat zijn er een tweetal verbindingen, Litscherboord en de Litscherveldweg, respectievelijk naar de Schelsberg en naar de Huisbergerstraat. Beide verbindingen behoren tot het secundaire fietsnetwerk en zijn in het aansluitende bestemmingsplan Heerlerheide Zuid opgenomen in de bestemming verblijfsgebied.

De verkeersbestemmingen van het plangebied sluiten middels eveneens een bestemming voor verblijfsgebied aan op de Huisbergerstraat en de Litscherveldweg. Zodoende wordt voor de nieuwe ontwikkeling een directe aansluiting (circulatie) op het fietsnetwerk geregeld.

Belangrijke routes

In de fietsnota zijn de 7 belangrijkste fietsroutes bepaald. Voor het plangebied Litscherveld zijn met name de routes 2 (Hoensbroek, Heerlerbaan en De Beitel) en 6 (Vrieheide, De Stack en Ten Esschen) van belang. Beide routes maken tevens deel uit van het primaire fietsnetwerk.

Recreatief netwerk

Na verwachting zal de hoeveelheid vrije tij in de toekomst toenemen. Dit heeft o.a. een impact op de sportieve recreatie waaronder het fietsen. Deze vorm van recreatieve ontwikkeling wordt landelijk (m.n. in de buurt van stedelijke gebieden) gestimuleerd. De Heerlense routes volgen zoveel mogelijk bestaande wegen en paden waarbij voor een groot gedeelte wandelpaden en mijnspoorroutes voor fietsverkeer geschikt moeten worden gemaakt en dat delen van het netwerk zullen moeten worden aangelegd. Het doel van het recreatieve fietsnet is het concretiseren van het Groenstructuurplan, groene gebieden beter bereikbaar maken en het aanbieden van aantrekkelijke routes.

2.4.9 Bodembeleidsplan

Gemeente

In maart 2003 is het Bodembeleidsplan gemeente Heerlen in ontwerp opgesteld en 21 december 2004 door B&W vastgesteld (conform commissie SO). Dit plan verwoordt in de doelstelling dat het bodem beheer is gericht op het behouden of herstellen van een duurzame bodem- en waterkwaliteit, waarbij de sanerings-inspanningen verder gaan dan alleen het opheffen van actuele risico's. In het beleidsplan is bepaald dat het bodem-verleden van het plangebied middels een weergave van de historie, de uitgevoerde bodemonderzoeken en de hieruit te trekken conclusies in relatie tot de bestemmingen wordt beschreven.

2.4.10 Gemeentelijke monumentenbeleid en -verordening

Gemeente

Het gemeentelijk monumentenbeleid is vastgesteld in de raad van 3 juli 2001.De gemeentelijke monumentenzorg is een taak van de dienst Stadsontwikkeling en heeft korte lijnen met verwante beleidsvelden als ruimtelijke ordening, architectuurbeleid en welstandszorg. De wettelijke kaders worden gevormd door de Monumentenwet 1988, de monumentenverordening en de ontwikkelde jurisprudentie.

Heerlen heeft een heel eigen identiteit, die de gemeente in stand wil houden en zo mogelijk verder wil ontwikkelen en die uitgangspunt is voor het monumentenbeleid. De meeste karakterbepalende objecten, complexen en structuren zijn rond de eeuwwisseling ontstaan en bieden een grote variatie aan bouwstijlen en stedenbouwkundige verkavelingen. De bouwplanbeoordeling is een cruciaal moment in de handhaving van het monumentenbeleid.

Tot slot moet het monumentenbeleid zich niet alleen beperken tot de strikte zorg voor het cultuurhistorisch en architectonisch erfgoed, maar dient het ook te fungeren als aanjaagmotor voor het op gang brengen van het bewustwordingsproces door middel van informatie, advies en zo nodig regelgeving.

2.4.11 Monumentenverordening Heerlen 2004

Gemeente

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2001 de Monumentenverordening Heerlen 2001 vastgesteld. De wet dualisering gemeentebestuur, op 7 maart 2002 in werking getreden, is de aanleiding geweest om deze verordening te wijzigen. Op 13 juli 2004 heeft de gemeenteraad de eerder genoemde verordening ingetrokken en de Monumentenverordening Heerlen 2004 vastgesteld. Belangrijkste basis voor de bepalingen in deze verordening is de Monumentenwet 1988 en de daarin gekozen systematiek. Vijf hoofdpunten zijn in de verordening geregeld:

1. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument;
2. de aanwijzing van gemeentelijke archeologische meldingsgebieden;
3. de aanwijzing van gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten;
4. het vergunningenstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten, archeologische meldingsgebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten;
5. de verwijzing naar het vergunningenstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988.

Daarnaast is in de verordening beoogd het bouwhistorisch onderzoek een nadrukkelijke rol te laten spelen bij de bepaling van het gemeentelijk monumentenbeleid. Binnen het bestemmingsplan Litscherveld komen geen monumenten voor.

2.4.12 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Gemeente

Het rapport Gemeentelijk Volkshuisvestingsbeleid is opgesteld in oktober 1998 en geeft inzage in wat de gemeente Heerlen met haar volkshuisvestingsbeleid wil bereiken, namelijk een vanuit een visie marktsturend en randvoorwaarden scheppend instrument ten aanzien van de stedenbouwkundige planontwikkeling. Kernpunten in de aanpak van deze planontwikkeling zijn de visie, het proces, de uitgangspunten en het resultaat.
De uitgangspunten van de planontwikkeling zijn onderverdeeld in een drietal segmenten die als toetsingskader de voorwaarden en beperkingen van het planontwikkelingsproces vormen. Het betreft de segmenten behoeften, middelen en criteria.

De gemeente zal een regulerende rol ten aanzien van de woningbouwopgave in kwantitatieve en kwalitatieve zin nastreven. Dit geldt ook voor het plangebied Litscherveld, opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor de in dit beleid opgenomen woningen, binnen de op de plankaart aangegeven exploitatiegrens, geldt hardheid 2.
Hardheid 2 betekent dat het een vrij concreet plan is, maar dat er nog geen bouwvergunning is verleend.

2.4.13 Beleidsnota seksinrichtingen, -winkels en escortbedrijven

Gemeente

In de "nota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen 2000", vaststellingsdatum gemeenteraad 21 juni 2000 en herzien bij B&W besluit van 27 juli 2004, is het beleid neergelegd dat gevoerd wordt in verband met de afschaffing van het wettelijk bordeelverbod per 1 oktober 2000. Dit beleid is gebaseerd op een viertal beleidsuitgangspunten:

1. bescherming van de openbare orde en veiligheid en het woon- en leefklimaat in ruime zin;
2. verbetering van de positie van de prostituee;
3. bestendiging van het beleid; gericht op handhaving van het aantal seksinrichtingen en sekswinkels zoals dat per 1 februari 2000 in Heerlen in exploitatie was. De exploitatie van maximaal één parenclub is onder het nieuwe beleid toegestaan;
4. in het regionaal prostitutiebeleid is een maximum gesteld ten aanzien van de gevestigde vormen van prostitutiebedrijven, parenclubs en straatprostitutie.

Vervolgens zijn aan deze beleidsuitgangspunten elf doelstellingen gekoppeld, waaronder het legaliseren door middel van een vergunningplicht, het voorkomen en beperken van overlast, het hanteren van een maximumstelsel en geen concentratie van prostitutiebedrijven. Het is derhalve noodzakelijk om te voorzien in een adequate planologische regeling. Deze planologische regeling is momenteel, in de vorm van een paraplu(bestemmings)plan, in procedure (ontwerpfase). In dit parapluplan (bestemmingsplan Prostitutie) worden de vestiging van prostitutiebedrijven, seksinrichtingen, sekswinkels en escortwinkels gereguleerd. Het bestemmingsplan Prostitutie omvat een negental locaties voor seksinrichtingen, waarvan zes prostitutie-inrichtingen.

Hierin is geregeld dat zich in het stadsdeel Heerlerheide, specifiek de buurt Heerlerheide Kom sekswinkels mogen vestigen in of bij het daar gelegen winkelcentra. Binnen het bestemmingsplan Litscherveld, gelegen in het stadsdeel Heerlerheide, mogen zich géén sekswinkels vestigingen.

2.4.14 Startdocument buurteconomie Heerlen

Gemeente

Het Startdocument buurteconomie Heerlen is in december 2001 opgesteld en door de raad vastgesteld op 5 maart 2002. In dit document staat de kleinschalige bedrijvigheid in de buurten centraal. Kleinschalige bedrijvigheid is in dit kader gedefinieerd als een bedrijf met tot 10 werkzame personen. In Heerlen bestaat momenteel de situatie dat er relatief weinig zelfstandigen zijn, maar daar staat tegenover dat er een bovengemiddeld percentage starters is. De gemeente Heerlen wil een samenhangende aanpak ontwikkelen voor het versterken van de kleinschalige bedrijvigheid in de buurt.

De gemeente streeft in dit kader een aantal doelen na, te weten het organiseren van een betere begeleiding van potentiële starters uit het lagere echelon, het ontwikkelen van passende huisvesting voor deze starters, het inventariseren en aanpakken van knelpunten rond gevestigde bedrijven in binnenstedelijke buurten en tot slot het coachen van gevestigde marginale

bedrijven in binnenstedelijke buurten. Deze doelen worden nagestreefd om te komen tot levendige en ondernemende buurten, meer werkgelegenheid in de buurt, een grotere broedplaatsfunctie in de buurt en minder knelpunten tussen gevestigde bedrijven en hun stedelijke omgeving.

Binnen het plangebied Litscherveld is het versterken van de kleinschalige bedrijvigheid, zoals geformuleerd in het startdocument, niet aan de orde. Het voorzieningenaanbod (winkels) in het naburige Heerlerheide Centrum biedt voldoende mogelijkheden voor de toekomstige bewoners van Litscherveld.

2.4.15 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Gemeente

Op 11 mei 2004 heeft de gemeenteraad de nota Ruimtelijke kwaliteit Heerlen vastgesteld. Voor gemeente Heerlen is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderwerp. Kwaliteit wordt in hoofdzaak bepaald door stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur, welstands- en monumentenzorg. Hierin ligt de basis voor een goed vestigingsklimaat opgesloten voor zowel wonen als voor bedrijven. Ruimtelijke kwaliteit heeft te maken met uitstraling. Heerlen werkt aan deze uitstraling en baseert haar beleid hierop. Imagoverbetering tot ver over de grenzen, een Houden van Heerlen voor de burger en het stimuleren van toerisme wordt door de nota nagestreefd.

Reden genoeg voor het gemeentebestuur om deze nota op te stellen. De nota zal gebruikt worden bij het beoordelen en het stimuleren van de culturele belevingswaarde en de economische toekomstwaarde. Ook de functionele gebruikswaarde van plannen zal getoetst worden aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De nota bestaat uit 2 delen, waarbij deel 1 het beleidskader voor Parkstad Limburg is. Voor alle Parkstad gemeenten is hierin de structuur voor bepaling van de nota Ruimtelijke Kwaliteit in opgenomen. In deel 2 (het toetsingsinstrument) gaat het om de inhoud. Deze bevat gebieds- en objectgerichte criteria voor de nieuwe Commissie Ruimtelijke Ordening. Bovendien dient de nota als inspiratiebron voor allen die zich betrokken voelen bij het vormgeven van onze stad. Als belangrijk onderdeel van de nota geldt de kaart Ruimtelijke Kwaliteit van Heerlen. Deze kan, geholpen door de verklaring (thema`s, groengebieden en aanduidingen), als een kwaliteitsatlas gelezen worden. Zo ook voor het plangebied Litscherveld, in deze nota opgenomen als ontwikkelingslocatie voor de woningbouw. De locatie is gelegen in een groengebied waar zich momenteel een aantal paardeweien bevinden.

De nota zal het instrument worden voor kwaliteitsbeoordelingen. Ze reikt het welstandstoezicht een toetsbaar instrument aan zodat men bij de aanvraag van een bouwvergunning niet meer voor verrassingen komt te staan. De nota is geen standaardnorm voor kwaliteit, maar beoogt veeleer een `preventief denken` bij de ontwikkeling van plannen te stimuleren. De communicatieve waarde van de nota is daarom erg groot.

3. BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

3.1. Algemeen

Het plangebied Litscherveld kan worden opgesplitst in een gedeelte voor de ontwikkeling van een nieuw woningbouwgebied A (inclusief een viertal kavels aan de Huisbergerstraat) en een groengebied B aan de noordzijde van het te ontwikkelen woongebied. Voor de beschrijving van de ruimtelijke en functionele karakteristiek is uitgegaan van deze tweedeling. Hierbij komen de aspecten groen(voorzieningen), bebouwing en functies aan de orde.

Ter illustratie en verduidelijking bij het lezen van de volgende paragrafen wordt verwezen naar afbeelding 1+2 waarop de bestaande groenstructuur en de inventarisatie van het plangebied is opgenomen.

3.1.1 Beschrijving gebied A: nieuw woningbouwgebied

Groen en functie

Dit plangedeelte is gesitueerd aan de achterzijde van de flats aan de Huisbergerstraat. Het gebied, tussen deze flats en het voormalige mijnspoortracé, heeft een oppervlakte van ca 2,70 hectare en ligt op een hoogte tussen 96,00 en 99,00 meter (Huisbergerstraat) +N.A.P. Momenteel is het in gebruik als weidegrond (paardenwei), waarvan een gedeelte begroeid is met fruitbomen met een onregelmatige structuur. Een grondige inventarisatie heeft uitgewezen dat de vitaliteit van deze boomopstanden slecht is. Van de 73 bomen die hier aanwezig zijn (25 appel, 34 peer en 14 overig) is momenteel circa 20 % rot (respectievelijk (9, 2 en 3). Van de overige bomen is de gezondheidstoestand matig tot redelijk.

Tussen het toekomstige woongebied en de flats aan de Huisbergerstraat is een brede groenstrook gesitueerd. Deze is ingericht met gazon en incidentele boomgroepen en wordt begrensd door een karakteristieke ligusterhaag.

Het toekomstige woongebied wordt aan de noordzijde begrensd door belangrijke groenvoorzieningen. Het voormalige mijnspoortracé is gelegen op een soort dijklichaam met een plaatselijk hoogteverschil oplopend tot 3 meter boven maaiveld. Deze lijn vormt de logische begrenzing tussen de hoofd groenstructuur en de woonlocatie. De taluds zijn rijk begroeid met boomgroepen en bosplantsoenen zijn als gevolg van het hoogteverschil en hun omvang duidelijk fysiek aanwezig. Over de lengteas van het talud is een soort van informeel wandelpad aanwezig dat grotendeels is overwoekerd. Bij de ontwikkeling van de woningen zal tevens de natuurontwikkeling en de recreatieve betekenis worden versterkt.

De kavels aan de Schelsberg kenmerken zich door relatief diepe achtertuinen met gevarieerde boomopstanden, heestergroepen en bosplantsoenen. Deze groenvoorzieningen leveren een bijdrage aan het groene karakter van de buurt.

Bebouwing

Er ligt geen bebouwing in gebied A.

3.1.2 Beschrijving gebied B: het groengebied

Groen en functie

Dit groengebied of groenzone ligt ten noorden van het voormalige mijnspoortracé en strekt zich uit tot aan Litscherboord. Noordelijk van het mijnspoor ligt een lichtglooiend weidegebied met incidentele boomgroepen. Dit landschap wordt doorsneden door het beekdal van de Schroetebeek. Een informele looproute verbindt Litscherboord met de Rennemiger Veldweg. Het mijnspoortracé ligt temidden van een brede zone beplanting met een hoogte van 2,50 tot 3,00 meter. Ook ter plaatse van het talud tussen de Schroetebeek en de Litscherboord komt beplanting voor, waaronder: meidoorn, berk, eik, wilg, es en vlier.

Bebouwing

Er ligt geen bebouwing in gebied B.

3.1.3 Omgeving plangebied

Groen

De groenzone ten noorden van het toekomstige woongebied maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur van de stad zoals deze is aangegeven in het groenstructuurplan. Deze groenvoorzieningen sluiten aan op groenvoorzieningen buiten het plangebied.

Het gebied ten westen van het plangebied en ten noorden van de Rennemiger Veldweg heeft een landschappelijk karakter en is hoofdzakelijk in gebruik als weide en akkerland. Aan de noordzijde ligt een bosje. Langs het Litscherboord ligt een groenstrook met Lindebomen (laanbeplanting).

Bebouwing

De bestaande bebouwing langs de Huisbergerstraat is in hoofdzaak georiënteerd op de betreffende weg met uitzondering van 4 rijen patiowoningen (tegenover de aansluiting met de Rennemigerveldweg) die haaks op de weg zijn gericht.

Langs de Huisbergerstraat zijn twee flatgebouwen aanwezig met een hoogte van 12,00 meter (3 woonlagen op een begane grondlaag) en een lengte van 80,00 meter (huisnummers 68 t/m/ 130) en 60,00 meter (huisnummers 12 t/m/ 58). De flats zijn sober en eenvoudig vormgegeven met een bescheiden kleurnuancering. De woningen hebben kleine uitkragende balkons aan zowel de voor- als achterzijde. De begane grondlaag aan de achterzijde bestaat uit garageboxen en bergingen. Dit heeft een negatief effect op de belevings-kwaliteit. Qua verschijningsvorm zijn deze flats goed geïntegreerd in het straatbeeld. De grondgebonden woningen langs de Huisbergerstraat kennen een bouwhoogte van 2 woonlagen met een kap in de vorm van een zadeldak. Het woningbestand bestaat uit rijenwoningen deels met en deels zonder voortuin (zijde Schelsberg) en vrijstaande en halfvrijstaande woningen (zijde hoogspanningstracé).

De bebouwing langs het deel van de Schelsberg dat grenst aan het plangebied kent een grote verscheidenheid aan bouwvormen en -massa's. De woonbebouwing is hoofdzakelijk gesitueerd aan de straat (zonder voortuin).

De afwijking in de verkavelingsstructuur wordt veroorzaakt door het garagebedrijfspand met bijbehorende terugliggende woning en de karakteristieke hoeve.

Langs de Rennemigerveldweg, achter de Huisbergerstraat, is een kleinschalige woonwagenlocatie aanwezig met 8 standplaatsen. Er staan woonwagens met

diverse afmetingen met een hoogte van 1 woonlaag, afgedekt met een flauw hellende schuine kap. Als gevolg van de hoge bebouwingsdichtheid maakt deze locatie een rommelige indruk. Voor een belangrijk deel wordt dit veroorzaakt door een gebrek aan groenvoorzieningen, zowel aan de voorzijde als op het terrein en de betonnen erfafscheidingen. De bebouwing van het aan de noordzijde van de woonwagenlocatie gelegen bouwbedrijfje bestaat uit enkele kleinschalige opslagloodsen.

Functies

De gronden en bebouwing in het gebied dat grenst aan het plangebied kennen in hoofdzaak een woonfunctie behoudens enkele uitzonderingen langs de Schelsberg waar een garagebedrijf is gevestigd en de Rennemigerveldweg waar een kleinschalig opslag- en handelsbedrijf van bouwmaterialen is gevestigd. Het gebied Beersdal aan de zuidzijde van het plangebied is een voormalige mijnwerkerskolonie. Het kenmerkt zich door een regelmatige stedenbouwkundige structuur en een centraal gelegen parkje (Beersdalplein). De betreffende buurt is opgericht volgens de tuinstadgedachte.

3.1.4 Eigendommen

Kadastraal

De gronden van het plangebied zijn nagenoeg in zijn geheel eigendom van de ontwikkelaar en de gemeente Heerlen (zie afbeelding 2).

3.1.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen en nabij het plangebied komen voor de regio parkstad twee belangrijke cultuurhistorische elementen voor. Dit zijn het dijklichaam van het voormalige mijnspoorlijn naar de ON III en de voormalige mijnwerkerskolonie Beersdal. In het voorliggende plan Litscherveld vormt de voormalige mijnspoorlijn de grens tussen het gebied dat een bebouwd karakter heeft en het gebied dat een groen karakter heeft. Daarmee vormt de zogenaamde Groen II een heldere begrenzing en wordt het voormalig mijnspoor ingezet als recreatieve route als onderdeel van het te versterken gelijknamige netwerk. De voormalige mijnkolonie Beersdal is enigszins op afstand gelegen t.o.v. het onderhavige plangebied. De invulling van het gebied gelegen tussen de Ysselstraat en de Huisbergerstraat, is van recentere datum en wijkt in haar structuur af van de oorspronkelijke mijnkolonie.

Archeologie

In opdracht van Grouwels Daelmans heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 19 en 20 juli 2001 een archeologisch onderzoek verricht in het plangebied Litscherveld. Uit de Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI – 1) in bedoeld plangebied blijkt dat historisch en archeologisch weinig bekend is over het plangebied. Het bureauonderzoek heeft weinig bruikbare gegevens opgeleverd. Waarschijnlijk is het gebied in de Late Middeleeuwen in gebruik genomen. Archeologische indicatoren zijn in het gebied niet aangetroffen. Voor het plangebied wordt geen archeologische vervolgonderzoek aanbevolen aangezien er geen archeologische resten zijn aangetroffen en het gebied onderhevig is geweest aan erosie.

3.1.6 Parkeren en mobiliteit

Parkeren

Voor alle bestemmingen, waar door wonen of bedrijvigheid een behoefte aan parkeren verondersteld mag worden, geldt parkeren op eigen terrein als uitgangspunt. Daarbij dient, goed gespreid over het betreffende gebied, minstens ¼ 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) opgenomen parkeercijfers worden gehanteerd.

Mobiliteit

Betreffende de mobiliteit zijn voor het plangebied momenteel de buslijnen 33 en 34 (bushalte Schelsberg) van belang. Deze zijn in noordelijke richting (via Ganzeweide - Heerlerheide Centrum) verbonden met Hoensbroek en in zuidelijke richting met Heerlen Centrum (o.a. NS station). Tevens is er, betreffende het autoverkeer, sprake van een vrij directe verbinding (via Huisbergerstraat en de Beersdalweg) met de stadsautoweg N281 (Antwerpseweg) en de autosnelweg A76 – E314.

Voor het voetgangersverkeer is de loopafstand van de nieuwe woningbouw-locatie richting winkelcentrum Heerlerheide relatief ver te noemen zodat het auto- of fietsshoppen hier voor de hand ligt. Aan de Merwedestraat (Beersdal) is op relatief korte loopafstand een school voor het basisonderwijs gelegen.

3.2. Milieuaspecten

Voor de ontwikkeling van het plangebied Litscherveld moet rekening gehouden worden met de milieuaspecten bedrijven, bodem, duurzaam bouwen, geluid, water en luchtkwaliteit. In de navolgende paragrafen wordt beschreven hoe men met deze milieuaspecten dient om te gaan.

3.2.1 Bedrijven

In het plangebied zelf komt geen bedrijvigheid voor die problemen oplevert voor het toekomstig gebruik als woongebied. Buiten het plangebied ligt, aan de Schelsberg 173, een garagebedrijf met een autoverkooppunt. Verder zijn in het plangebied en de directe omgeving geen LPG – activiteiten aanwezig.

Voor het bepalen van de milieu-invloed van de bedrijvigheid in het plangebied is gebruik gemaakt van de in 1992 herziene brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG). Kern van de brochure is de lijst van bedrijfstypen. Deze lijst kent 6 milieucategorieën van bedrijven en activiteiten die ten opzichte van een rustige woonwijk (referentiegebied) al dan niet zijn toegestaan (afhankelijk van de positieve of negatieve toepassing van de lijst). De lijst dient als hulpmiddel voor de inschatting van de milieubelasting van de diverse bedrijfstypen en de daaraan gekoppelde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de brochure wordt benadrukt dat het gaat om een indicatieve afstand, die niet als norm bedoeld is. Afhankelijk van de concrete (bedrijfs)situatie kunnen de bedrijfstypen naar boven of naar beneden afwijken wat betreft de aan te houden afstand. Bedrijven dienen dan ook steeds in hun concrete situatie bekeken te worden.

Voor onderhavig plan betreft dit, zoals reeds genoemd, een bedrijf aan de Schelsberg 173. Dit betreft een aan de rand van het plangebied gelegen garagebedrijf annex autoverkooppunt (zonder plaatwerken, spuiten en tectyleren). Op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering is hieraan een zone verbonden van 30,00 meter. Bepalend voor deze afstand zijn de aspecten geluid en gevaar (beide 30,00 meter).

Alvorens de gemeente Heerlen haar medewerking kan verlenen aan de realisatie van de geprojecteerde woningen dient middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het garagebedrijf ook na de realisatie van de geprojecteerde woningen aan de geldende voorschriften voldoet. Hiertoe heeft bureau Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2000.2129-1 d.d. 5 januari 2001) dat als bijlage 2 deel uit maakt van dit bestemmingsplan.

In onderhavig onderzoek is eerst gekeken of de inrichting in de huidige situatie voldoet aan de geluidsvoorschriften uit het van toepassing zijnde AMvB-besluit gestelde voorschriften, ongeacht de beschouwde variant, tenzij de poorten aan de achterzijde van de werkplaats gesloten zijn. De poorten aan de rechterzijde kunnen, in de dagperiode, geopend blijven. In de avonduren zijn alle poorten gesloten.

Uitgaande van de situatie dat bij bestaande woningen aan de voorschriften wordt voldaan blijken overschrijdingen ter plaatse van de nieuwbouwwoningen.

Teneinde ook ter plaatse van de nieuwbouwwoningen aan de gestelde geluidscriteria te voldoen is, ongeacht de beschouwde variant, een tweetal maatregelpakketten noodzakelijk:

1e - het sluiten van alle poorten in de dagperiode;
- het aanbrengen van mechanische afzuiging (in werking tijdens de dagperiode);
- afscherming op terreingrens met een hoogte van 2,00 meter.

2e - het sluiten van alle poorten in de dagperiode;
- het aanbrengen mechanische afzuiging (in werking tijdens de dagperiode);
- en de reductie op het bronvermogen van de wasplaats met 6 dB (bijvoorbeeld door een gesloten wasbox).

Laatst genoemde maatregel houdt in dat het immissierelevante bronvermogen van de wasplaats ten hoogste 89 dB(A) mag bedragen. Dit kan op verschillende manieren verwezenlijkt worden. Om hier echter een eenduidige uitspraak over te kunnen doen dient, middels metingen, inzicht verkregen te worden in het werkelijke bronvermogen van de wasplaats. Het realiseren van alléén een afscherming op de terreingrens, zonder aanvullende maatregelen, wordt niet als realistisch aangemerkt. Een dergelijke afscherming zou namelijk, gezien de hoogte van de bronnen en de ontvangers, circa 5,00 meter hoog moeten zijn.

3.2.2. Bodem

In verband met de geplande woningbouw zijn diverse bodemonderzoeken verricht ter bepaling van de kwaliteit van de bodem. Het resultaat van deze onderzoeken is weergegeven in deze bodemparagraaf.

3.2.2.1 Bodembeheersplan

Voor het stedelijk gebied van de gemeente Heerlen is vanaf 1 januari 2000 het Bodembeheerplan van toepassing. Het Bodembeheerplan omvat zoveel ruimtelijk relevante informatie dat de Gedeputeerde Staten van de provincie het feitelijk beschouwd als de bodemparagraaf van het bestemmingsplan. Daarom wordt in dit bestemmingsplan volstaan met een beknopte weergave van het Bodembeheerplan. In dit plan wordt uitvoering gegeven aan actief bodembeheer en zijn achtergrondgehalten per deelgebied vastgesteld. De gemeente Heerlen is opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de componenten (zware metalen; PAK, EOX en minerale olie) de achtergrondgrenswaarden vastgesteld. Dit bestemmingsplan valt hierbij binnen het deelgebied *groen*, zijnde wonen voor 1925. De achtergrondgrenswaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig percentielwaarde.

Op basis van een vergelijking van de achtergrondgrenswaarde met de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgen al dan niet een aantal acties met de volgende uitgangspunten:

Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarde Cagr) lager is dan of gelijk is aan de BGW (bodemgebruikwaarde):

- gelden de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen;
- geldt de Cagr (met als maximum de BGW – 10 als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet;
- gelden de BGW als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.

Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarden Cagr) hoger is dan de bodemgebruikwaarde – 1:

- gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) in combinatie met het aanvaardbaar risiconiveau (Carn), conform het vastgestelde beleid in het bodembeleidsplan Heerlen (Carn als absoluut maximum), als algemene bodemkwaliteitsdoelstelling.

Dit betekent dat Cagr en Carn:

- fungeren als terugsaneerwaarde bij saneringen;
- gelden als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem met inachtneming van de regels zoals verwoordt in het bodembeleidsplan Heerlen;
- gelden als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.

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

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

- er is sprake van een bodemhygiënische nieuwe situatie indien aan tenminste één van de volgende twee voorwaarden is voldaan (zie ook bijlage bij bodembeleidsplan Heerlen):
- er vindt meer dan 25,00 m³ grondverzet plaats;
- er is sprake van een verschuiving in de functie, de bestemming of het feitelijk gebruik die leidt tot een toename van het blootstellingsrisico.

3.2.2.2 Achtergrondgrenswaarden

De voor onderhavig deelgebied (wonen voor 1925) geldende achtergrondgrenswaarden zijn opgenomen in de rapportage "Achtergrondgrenswaardenonderzoek gemeente Heerlen" (Tebodin, rapportnummer 3315302 d.d 25 juni 2001). Er zijn achtergrondgrenswaarden opgesteld voor de bodem tot 2,00 meter - maaiveld.

Uit onderzoek blijkt dat de navolgende achtergrondgrenswaarden van toepassing zijn zoals weergegeven in onderstaande tabel (sw = streefwaarde, mv = maaiveld).

Stofnaam	Achtergrondgrenswaarden		
	0,00 - 0,50 m - mv.	0,50 - 1,00 m - mv.	1,00 - 2,00 m - mv.
Arseen	< sw. Wbb	< sw. Wbb	< sw. Wbb
Cadmium	0,8	0,6	< sw. Wbb
Koper	32	38	< sw. Wbb
Chroom	< sw. Wbb	< sw. Wbb	< sw. Wbb
Kwik	< sw. Wbb	< sw. Wbb	< sw. Wbb
Lood	75	90	< sw. Wbb
Nikkel	19	20	22
Zink	170	210	91
EOX	0,4	0,3	< sw. Wbb
Minerale olie	260	330	80
PAK	18	18	3,4
BaP equivalenten	6,2	4,8	1,9

De in bovenstaande tabel aangegeven gehalten zijn weergegeven in mg/kg en gecorrigeerd voor lutum en organisch stofgehalte.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd ter bepaling van de kwaliteit van de bodem. Het betreffen de navolgende onderzoeken:

3.2.2.3 Gedeelte Litscherveld

Rennemigerveldweg – Huisbergerstraat, locatiecode 96014:
- Verkennend onderzoek, Geoconsult MM – 1804 d.d. 31 08 1994;
- Historisch bodemonderzoek, gemeente Heerlen 2001 – 032 d.d. 15 06 2001;
- Verkennend onderzoek, Geoconsult MM – 1804a d.d. 21 08 2001;
- Verkennend onderzoek, Lyons Business Support 99245-69.LBS d.d. 05 2001.

Uit de diverse uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het gedeelte bestemd voor de functie wonen niet dan wel marginaal verontreinigd is en dat de achtergrondgrenswaarden niet worden overschreden. Derhalve is de bodem geschikt voor de functie wonen. Voor de gedeelten met bestemming "groen" (voormalig mijnspoor) en "natuurdoeleinden" heeft in eerste instantie een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het historisch onderzoek blijkt dat het gebied met de bestemming natuurdoeleinden onverdacht is. Het voormalige mijnspoor wordt als verdacht aangemerkt, daarom heeft hier een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat een gedeelte van het mijnspoor ernstig verontreinigd is met arseen. Daarnaast is het mijnspoor aangevuld met mijnsteen. Gezien de functie van het mijnspoor en het gegeven dat er geen directe contactmogelijkheden zijn met de verontreiniging is het thans uitgevoerde onderzoek voldoende in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Wel is de eigenaar van het mijnspoor medegedeeld dat de verontreiniging nader onderzocht dient te worden. De locatie is eveneens opgenomen als locatie "sanering in eigen beheer" (SEB).

Gezien de aangetroffen verontreiniging mag de locatie geen andere bestemming krijgen dan de bestemming "'groen". Bij een voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient eerst een nader onderzoek uitgevoerd te worden, gevolgd door een saneringsplan met hierbij een afweging van de saneringsvariant op basis van de nieuwe bestemming. Ten aanzien van de huidige bestemming "groen" geldt een gebruiksbeperking. Het is niet toegestaan werkzaamheden in de bodem te verrichten zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Heerlen.

3.2.2.4 Kavels Huisbergerstraat

locatiecode 96143:

- Aanvullend bodemonderzoek, Lyons Business Support bv , d.d. 30 08 1996;
- Bodemonderzoek, Lyons Business Support bv, 26 09 1996;
- Saneringsplan, Lyons Business Support bv, 27 06 1997;
- Evaluatierapport, Geoconsult MM - 3252, 3 04 1998.

Uit de gevoerde bodemonderzoeken bleek dat op de locatie een ernstige bodemverontreiniging met PAK en zware metalen aanwezig was. Ten behoeve van de sanering van deze verontreiniging is een saneringsplan opgesteld, waarop het bevoegd gezag positief beschikt heeft. Hieropvolgend heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Uit het evaluatierapport blijkt dat de locatie multifunctioneel gesaneerd is en derhalve geschikt is voor de bestemming wonen. Nadat de sanering heeft plaatsgevonden heeft de grond braak gelegen. Er hebben tot op heden dus geen activiteiten plaatsgevonden, waardoor de resultaten van de bodemonderzoeken niet representatief zouden zijn. Echter de locatie waar de verontreinigde grond verwerkt is (oud mijnspoor achter nieuwbouwlocatie), is momenteel nog niet afgewerkt met een deklaag van schone grond. In het kader van de woningbouwontwikkeling dient dit alsnog plaats te vinden, waarbij de vrijkomende grond van de locatie Litscherveld kan worden toegepast.

3.2.3 Duurzaam bouwen

De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving omvat drie aspecten: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebruikswaarde wordt bepaald door het geheel van stedenbouw, architectuur en duurzaam bouwen. De belevingswaarde heeft te maken met visuele- of beeldkwaliteit van de openbare ruimte, en hangt samen met het stedenbouwkundig plan in combinatie met de architectuur. De toekomstwaarde, en daarmee het effect van de investeringen, wordt ten dele bepaald door het duurzaam bouwen.

Duurzame ontwikkeling dient op grond van het in mei 1997, en in 2000 herziene, gesloten "Convenant Duurzaam Bouwen O.Z.L." bij alle planvorming te worden meegenomen. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van dit convenant uitgevoerd te worden. Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering).

Tevens maakt het convenant deel uit van de te sluiten grondverkoop-overeenkomst (privaatrechtelijke verankering). Duurzaamheidsmaatregelen moeten niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra en innovatieve kansen.

Zo zijn het bebouwen van het gebied en tegelijkertijd het versterken van de ecologische verbindingsstructuren en het benutten van de aantrekkingskracht van water (door dit zichtbaar binnen het gebied te houden en het niet zo snel mogelijk af te voeren via het regenwaterriool), duidelijk stimulerende elementen bij het ontwikkelen van het plangebied. Ook het benutten van zonne – en windenergie is zowel effectief (levert geld op) als wervend voor de ondernemer (een high tech uitstraling). In oostelijk Zuid-Limburg is in het Convenant Duurzaam Bouwen O.Z.L. vastgelegd dat bij de planontwikkeling en de nieuwbouw van woningen de betrokken partijen de verplichting op zich nemen om naast het uitvoeren van de vaste maatregelen, per bouwproject ten minste 60% van de aanbevelingen, "de variabele maatregelen" te realiseren. De eisen en aanbevelingen zijn verdeeld over een zestal thema's, te weten:

Energie

- uitgaan van een EPL van minimaal 8,0 waarbij de mogelijkheden om dit te bereiken in een energiescan kunnen worden geïnventariseerd; benutten passieve zonne-energie door oriëntatie woningen op de zonzijde van ten minste 75% van het aantal woningen;
- optimaal zongericht woningontwerp, indeling en lay-out; toepassen van serres;
- goede isolatie en energiezuinige installaties (waarbij de wettelijke EPC-norm geldt voor het moment waarop een bouwwerk wordt gerealiseerd. Momenteel is dit 1,0);
- energiezuinige openbare verlichting met mogelijkheden voor toepassing PV – cellen.

Water

- implementatie van het geldend beleid ten aanzien van duurzaam water-beheer zoals vastgelegd in het Waterplan Heerlen (geaccordeerd door de gemeenteraad van Heerlen d.d. november 2001);
- opvangen, bufferen, infiltreren c.g. hergebruiken van hemelwater binnen het plangebied;
- toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Bodem en groen

- uitgaan van een gesloten grondbalans;
- zo min mogelijk verharding toepassen;
- handhaven en/of integreren van bestaand groen;
- bij bomen en/of planten inheemse soorten toepassen.

Verkeer en vervoer
- aantrekkelijke en korte verbindingen voor langzaam verkeer;
- een "duurzaam veilige" inrichting van het woongebied (30 km/uur);
- voorkomen van geluidhinder.

Afval
- ruimte reserveren voor een gescheiden afvalinzameling;
- beperken en scheiden van bouw- en sloopafval.

Materialen
- toepassen van duurzame, milieuvriendelijke en her te gebruiken materialen;
- geen gebruik van PVC of CFK houdende producten;
- geen gebruik van tropisch hardhout;
- tuinafscheidingen bij voorkeur uitvoeren als natuurlijke begroeiing.

Daarnaast wordt verwezen naar de betreffende basispakketten uit het Convenant, te weten: 1) stedenbouwkundige maatregelen, 2a) vormgevings- en indelingsmaatregelen op ontwerpniveau en 2b) technische en uitvoeringsmaatregelen.

Verder heeft de gemeente Heerlen verplichtingen aangegaan door het ondertekenen van het klimaatverbond. Dit verbond houdt in dat de gemeente zich inspant om de CO^2-productie, onder andere een gevolg van het verbranden van fossiele brandstoffen voor het opwekken van energie, tot een minimum te beperken. Ook hier liggen kansen voor de ondernemer, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een warmwaternet, gevoed door een warmte/krachtcentrale. In het ISV-programma heeft de gemeente Heerlen zich de doelstelling opgelegd om in de periode 2000-2005 5% van het totale energieverbruik te laten bestaan uit duurzame energie.

Daarnaast dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met het gemeentelijk energiebeleid, vastgelegd in het Energiebeleidsplan. Als hoofddoelstelling staat hierin geformuleerd: *in het jaar 1998 is de energie-efficiency in de gemeente Heerlen verbeterd met 75 ten opzichte van het verbruik in 1994.* Met name de doelgroep utiliteitsbouw is een doelgroep waar veel winst te behalen is. Zeker ook bij nieuwbouw zijn door het opnemen van energieprestatienormering (EPN) via de bouwvergunning en het opnemen van energievoorschriften in de milieuvergunning, alsmede het eerder genoemde Convenant Duurzaam Bouwen instrumenten geschapen om de geformuleerde doelstelling te behalen.
Door combinatie van de vier pijlers, te weten het Convenant Duurzaam Bouwen, het Klimaatverbond, het ISV-programma en het Energiebeleidsplan is synergie mogelijk. Daar wordt dan ook bij het ontwikkelen van het plangebied vanuit gegaan.

3.2.4. Geluid

3.2.4.1 Wegverkeerslawaai

De regelgeving voor wegverkeerslawaai is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat elke weg een geluidszone heeft. Dit geldt niet als:

- op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10,00 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Binnen de geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie en moet de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in acht genomen worden.

Het akoestisch onderzoek heeft betrekking op de volgende zones:

Aantal rijstroken	**Onderzoekszone**
6 rijstroken	600,00 meter
4 rijstroken	400,00 meter buitenstedelijk
	350,00 meter binnenstedelijk
2 rijstroken	250,00 meter buitenstedelijk
	200,00 meter binnenstedelijk

Het voorliggende plangebied wordt bestreken door de geluidszones van de Huisbergerstraat, Litscherboord en de Rennemigerveldweg. De hieraan verbonden onderzoekszone bedraagt 200,00 meter (binnenstedelijk, 2 -baans).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting in nieuwe situaties bedraagt 50 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt:

- 55 dB(A) langs bestaande wegen in buitenstedelijke situaties;
- 60 dB(A) bij nieuwe aanleg van weg en woningen in stedelijke situatie;
- 65 dB(A) langs bestaande wegen in stedelijke situatie.

3.2.4.2 Akoestisch onderzoek

In verband met de ligging van het plangebied binnen de geluidszones van de Huisbergerstraat, Litscherboord en de Rennemiger Veldweg is op 30 maart 1998 door de afdeling milieuzorg van de dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Heerlen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens volgens het VMK, scenario ZEKSCE 1. (prognose 2010). Gezien het karakter van de Huisbergerstraat als wijkontsluitingsweg, is er geen aanleiding om het in 1998 plaatsgevonden akoestisch onderzoek te actualiseren; de verkeersintensiteit 2012 zal immers niet of nauwelijks afwijken van die volgens de prognose 2010.
Gebleken is dat ter plaatse van de aan de Huisbergerstraat gelegen rekenpunten 1 en 2 met de bestemming W(v) [respectievelijk W(s) (zie plankaart bestemmingsplan waarop aangegeven de akoestische waarden] een overschrijding van de wettelijke streefwaarde van 50 dB(A) als gevolg van het verkeerslawaai plaatsvindt.

Ter plaatse van deze rekenpunten is er namelijk een gevelbelasting van 53 dB(A) (rekenpunt 1) en 55 dB(A) (rekenpunt 2) na aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wet geluidhinder. Gezien het feit dat de aldaar geprojecteerde woningbouw dient als opvulling van een opening in de bestaande bebouwing en het verder afbouwen van een straatwand (althans bij rekenpunt 1) is door GS van Limburg bij besluit van 22 juli 1998 (nr. 98-32449 CB 5081) hogere waarden-toestemming ingevolge de Wet geluidhinder verleend. Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd wordt ingericht als verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km/uur. De wegen binnen het nieuwe woongebied leveren vanuit het oogpunt van verkeerslawaai geen problemen op.

3.2.4.3 Spoorweglawaai

Spoorweglawaai heeft geen invloed op voorliggend plan.

3.2.4.4 Industrielawaai

De vestiging van dan wel de uitbreiding tot inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken – als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het inrichtingen – en vergunningenbesluit milieubeheer, voorheen zogenaamde A – inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder – is niet aan de orde. Zonering als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. De vestiging van artikel 41-inrichtingen wordt in de voorschriften uitdrukkelijk uitgesloten.

3.2.5 Waterparagraaf

De huidige waterhuishoudkundige staat van het gebied waarop het park zal worden aangelegd, zal nagenoeg niet worden gewijzigd door de aanleg van het park. Mede gezien de nabije ligging van een "hydrologische gevoelige natuurgebied" zal de grondwaterstand niet direct of indirect mogen worden gewijzigd. De hydrologische inrichting van het noordelijke gebied is gericht op het vasthouden, infiltreren en waar nodig op natuurlijke wijze zuiveren van het water in het gebied ter bevordering van de natte- en droogtevegetaties en de waterkwaliteit.

Er is reeds een concept rioleringsplan vervaardigd voor het te bebouwen deel van het plangebied. Bij het ontwerp van het rioolstelsel werd rekening gehouden met de rioolontwerpeisen van de gemeente Heerlen ten tijde van de planontwikkeling van het gebied. De rioolontwerpeisen die toentertijd golden verschillen met de huidige rioolontwerpeisen. In het vervolg traject van het rioleringsplan worden zoveel mogelijk de huidige rioolontwerpeisen gehanteerd die zijn vervat in het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat deel uitmaakt van het Waterplan. In het plangebied zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. De bergingscapaciteit van het regenwater in het bebouwde gedeelte is echter ontoereikend, zodat een deel van het water dient te worden overgestort op de vijvers (met een totale inhoud van 65,00 m², bij 0,04 mm berging in de woonwijk). Daarmee voldoet het concept rioleringsplan niet aan de basisinspanning. Momenteel wordt nader bekeken welke alternatieve oplossingen voorhanden zijn en welke daarvan wordt gekozen Aangezien het een verbeterd gescheiden rioolstelsel betreft en de verkeersintensiteit gering is, is de verontreiniging van het regenwater gering. Er zou voor gekozen kunnen worden om zoveel mogelijk regenwater te infiltreren.

Ook wordt bezien of verhard oppervlak kan worden afgekoppeld van het rioolstelsel om zo de hoeveelheid overstort te verminderen.

De ZL- rioolwatertransportleiding dient te worden beschermt. Daartoe is een zone voor de bescherming van de leiding in het bestemmingsplan opgenomen van 2,50 meter aan beide zijden van het hart van de leiding. De leiding levert geen gevaar op voor personen en objecten in de directe nabijheid van de leiding. Daarom wordt in de voorschriften geen veiligheidszone voor de bescherming van personen of objecten langs de leiding opgenomen.

Volgens archiefinformatie van de Provincie Limburg vinden in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen geregistreerde industriële of particuliere grondwateronttrekkingen plaats. Het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 7,00 meter onder maaiveld. Deze diepte is ruim onder de maximale diepte waarop wijzigingen in de bodem worden aangebracht. Daarom is het grondwater niet meegenomen in het bodemkwaliteit onderzoek.

De bodem is slecht waterdoorlatend. Op een diepte van ca. 0,60 meter tot 2,40 meter onder maaiveld wordt water aangetroffen Echter waarschijnlijk betreft het op de klei- of leemlagen stagnerende regenwater. Infiltratie van regenwater op eigen perceel is dan ook niet mogelijk. De watertoets is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Heerlen blijkt dat de grenswaarden voor koolmonoxide, lood en stikstofoxide in het plangebied niet worden overschreden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

Eén van de belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe woongebied is de relatie met het aangrenzende natuurgebied en het optimaal inpassen in de bestaande stedenbouwkundige structuur. In dit hoofdstuk zullen de verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden verder uitgewerkt worden. Tevens wordt de opzet van het plan Litscherveld uiteengezet aan de hand van de volgende aspecten: de verkavelingsstructuur, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur. De beeldkwaliteit en de sociale veiligheid van het nieuwe gebied komen eveneens in dit hoofdstuk aan bod.

In eerste instantie is ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied de studie "Woningbouwlocatie Litscherveld" uit 1995 opgesteld. Deze studie heeft, in combinatie met de hierna omschreven uitgangspunten en randvoorwaarden, als grondslag gediend voor het uiteindelijk stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in het als bijlage 3 bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan.

Eerst zal binnen dit hoofdstuk een aantal beleidsmatige afwegingen geformuleerd worden. Bij de vraag waarom woningbouw noodzakelijk is binnen het gebied spelen voor de gemeente Heerlen de woningbehoefte in de verschillende sectoren en de beperkte (bouw)mogelijkheden voor suburbane woningbouw binnen het stedelijke gebied een rol. Met betrekking tot de woningbehoefte wordt verwezen naar het volkshuisvestings- en woningbouwbeleid van de gemeente Heerlen.

4.1.1 Beleidsmatige afwegingen

Suburbane woningbouw past binnen de doelstellingen van de ontwikkelingsvisie Heerlen. Een van de doelstellingen van genoemde visie betreft de ombuiging van de huurkoopverhouding ten gunste van de koopwoning. Daartoe zal minimaal 70% van de nieuw te bouwen woningen in de koopsfeer moeten worden gerealiseerd. Om de stad aantrekkelijker te maken in het kader van de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, richt de gemeente zich met name op het duurdere segment koopwoningen. Deze optie is voorts een belangrijk instrument in haar nagestreefde beleid om een (bescheiden) deel van de bevolking dat in Heerlen werkt maar elders woont (dit betreft nu maar liefst 65% van de arbeidspopulatie) te stimuleren zich in Heerlen te vestigen respectievelijk naar Heerlen terug te keren. Deze koopwoningen zullen dan wel in een zeer hoogwaardige suburbane setting gerealiseerd moeten worden, gezien de marktvraag en met name ook om het hoger kader personeel van nieuw te ontwikkelen bedrijven te kunnen huisvesten.

In het woningbouwprogramma wordt derhalve uitgegaan van 70% suburbane woningbouw, onderverdeeld in 10% toplocatie (300) en 60% overig suburbaan (1800), waaronder Litscherveld. Veelal zal uitgegaan worden van lage dichtheden van 10 à 25 woningen per hectare.

In dit kader zijn daarbij de volgende bouwlocaties met aantallen en tijdsfasering opgenomen:

Urbane locaties, hoofdzakelijk meergezinswoningen

- Centrum Heerlen	500 (+400 stud.)	1998-2010
- Centrum Hoensbroek/Akerstr.	250	
- Centrum Heerlerheide	100	
- Centrum Heerlerbaan	050	
totaal	900 (+400 stud.)	

Suburbane toplocaties, voor het overgrote deel eengezinswoningen

- Kookerstraat/Kaldeborn	060	1998-2002
- Schandelerboord	050	1999-2002
- Palemig	050	2002-2005
- Groevengebied	080	2005-2010
- Hoogveld-binnen	060	2005-2010
totaal	300	

Suburbane locaties, voor het overgrote deel eengezinswoningen

- Rennemiggerveldweg	050	1998-2000
- Terweijerweg	050	1998-2000
- Uterweg	050	1998-2000
- Schaesbw./Vosk.	500	1999-2005
- Overbroek	150	1999-2002
- Parc Imstenrade	450	1999-2005
- Schimmelpenninckstraat	150	2002-2005
- Groevengebied	100	2005-2010
- Hoogveld-binnen	300	2005-2010
totaal	1800	

Uit deze planning blijkt dat voor een gemeente met de omvang van Heerlen de mogelijkheden beperkt zijn, zeker als gelet wordt op de hiervoor opgesomde woningbehoeften in de verschillende sectoren. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de aanwijzing van bouwlocaties in de regel gepaard gaat met (bestuurlijk) bezwarende afwegingen. Immers de nog beschikbare ruimte wordt niet alleen schaarser, maar ook roepen op zich potentiële bouwlocaties altijd wel ergens bezwaren op. Hierbij valt te denken aan strijdigheid met groen- en/of structuurplannen, verzet van omwonenden en financiële obstakels.

Op het eerste gezicht lijkt de stedelijke claim te prevaleren boven de landschappelijke claim doch daarbij wordt uitgegaan van een verkeerde veronderstelling. Binnen het plangebied, zoals dit ontwikkeld is, kan niet zozeer gesproken worden van een preferentie, maar eerder van een vervlechting.

Het vigerend bestemmingsplan `De Litsch – leyenhoes` deelt het plangebied de bestemming "Stadspark" toe. Enerzijds duidt dit op een behoefte aan groen/natuur, maar anderzijds spreekt deze bestemming voor een behoefte aan stedelijkheid gecombineerd met recreatie; bebouwing is dan ook in ruime mate toegestaan. Deze tweeledigheid is opgepakt en in het nieuwe plan voor Litscherveld verder uitgewerkt en versterkt. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied en kent het noordelijk deel van het plangebied een natuurbestemming toe. Deze tweedeling is in overeenstemming met de "groene" beleidsplannen, waarin het noordelijk deel grotere natuurwaarden wordt toebedeeld dan het zuidelijk gebied. Als groene afscheiding tussen woon- en natuurgebied is een groenbestemming

opgenomen. Het oude mijnspoortracé is begroeid met een dicht beplante bomenrij. De groenzone (groengebied Schroetebeek) is onderdeel van de Heerlense groenstructuur zoals opgenomen in het groenstructuurplan. Het genoemde bestemmingsplan biedt een conserverende functie voor het groengebied met mogelijkheden om de hier aanwezige (en in de huidige situatie zelfs geringe) waarden te versterken. Tevens wordt de begrenzende voormalige mijnspoorlijn geschikt gemaakt als onderdeel van een recreatief fietsnetwerk.

4.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Alle woningen dienen gerealiseerd te worden in de vrije-sector sfeer, vrijstaand en/of geschakeld; de woningbouw moet afgestemd worden op de woningbehoefte;
- Het nieuwe woongebied dient ingepast te worden in de groenstructuur en dient een relatie te hebben naar het voormalig mijnspoor. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de landschappelijke- en natuurwaarden van het gebied ten noorden van het nieuwe woongebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet conflicteren met het beleid voor dit gebied zoals onder meer verwoord in het groenstructuurplan.
- Het nieuwe woongebied dient optimaal ingepast te worden in de bestaande omgeving en aan te sluiten bij de daar gelegen bebouwing;
- Er dient rekening gehouden te worden met de natuurlijke grondslag en waardevolle bomen;
- Er dient gestreefd te worden naar de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Middels een beeldkwaliteitplan wordt de beeldkwaliteit veiliggesteld;
- Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de milieuzonering (afstanden) van voorkomende milieubelastende activiteiten.

4.1.3 Verkavelingsstructuur

In het nieuwe woongebied zijn 67 woningen geprojecteerd waarbij gestreefd is naar een woningdifferentiatie die kan voldoen aan de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1.4 Ontsluitingsstuctuur

Het plan wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Huisbergerstraat (tussen het perceel nr. 60 en de flat). Deze primaire ontsluiting, die haaks op de Huisbergerstraat staat, heeft daarvoor een ruime profielbreedte. De hoofdontsluitingsweg is de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. In geval van calamiteiten is het van belang dat er nog een ontsluiting (t.b.v. voorrangsvoertuigen) aanwezig is, daartoe wordt de zuidwestelijke langzaamverkeersontsluiting ingericht. Van deze ontsluiting mag dus alleen gebruik worden gemaakt door het langzaamverkeer en door voorrangsvoertuigen.

De interne ontsluitingslus haakt aan op de hoofdontsluitingsweg en heeft een enkelzijdige parkeerstrook en een dubbelzijdige trottoirstrook. Ook langs de hoofdontsluitingsweg bevindt zich aan beide zijden een parkeer- en trottoirstrook. In het plan wordt dus ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte in de vorm van langsparkeren. Door toepassing van ruime kavels is het met name voor de vrijstaande en halfvrijstraande bebouwing mogelijk om op eigen erf te parkeren.

De langzaamverkeerroutes aan de westzijde sluiten aan op de Rennemiger Veldweg respectievelijk het oude mijnspoor die aansluiting vindt op het indicatief recreatieve netwerk. Vanaf de onstluiting met de Huisbergerweg is dit netwerk nagenoeg geheel via aan te leggen voet – en fietspaden te bereiken.

4.1.5 Groenstructuur

Het plangebied sluit aan de noordwestzijde aan op een natuurgebied/groenzone. Dit gebied wordt ook bij het plan betrokken en krijgt de bestemming Natuurgebied. Als groene afscheiding tussen woon- en natuurgebied is een groenbestemming opgenomen. Het oude mijnspoortracé is begroeid met een dicht beplante bomenrij. De groenzone (groengebied Schroetebeek) is onderdeel van de Heerlense hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan.

Voor dit gebied is in eerste instantie door Plangroep Heggen b.v. een inrichtingsvoorstel opgesteld. Aan de hand van dit voorstel is door bureau van Heukelom een effectenstudie verricht. Deze studie maakt inzichtelijk wat de gevolgen van de voorgenomen woningbouw in het nieuwe woongebied zijn met betrekking tot de onderdelen natuur, landschap en ecologie. Daarbij is tevens duidelijkheid geschapen in de waarde van het gebied. op basis daarvan is aangegeven welke waarden verdwijnen en weer elders gecompenseerd dienen te worden (rood-voor-groen principe). De beschrijving van de groenstructuur vindt hieronder plaats aan de hand van de effectenstudie.

Effectenstudie

In de effectenstudie (bijlage 6) wordt gekozen voor een ecologisering van de ruimte, een combinatie tussen ecologie, recreatie, wonen en ander aspecten. Daarbij wordt het gebied beschouwd als één ecologische gebruiksruimte. Voor ecologie, water en recreatie betekent dit het opheffen van de isolatie en de vergroting van het areaal. Voor de meer stedelijke functies betekent dit het verbeteren van het woonklimaat en een kwalitatieve versterking van de visuele structuur van de stad.

Langs de hoofdas van de ontsluitingsstructuur komt een zwaardere bomenstructuur die aansluit op de ecologische verbinding naar het noordelijk deel van het plangebied. De groenstructuur langs de zijassen is luchtiger en minder dicht. De keuze van de beplanting moet zoveel mogelijk bestaan uit potentieel natuurlijke vegetatie.

Een met bloem- en vruchtrijk bosplantsoen beplante grondwal kan langs de Rennemigerveldweg eventueel het introverte karakter van het gebied versterken en de visuele verstoringen opheffen. Dit kan ook bereikt worden met een minder gesloten structuur (dichte beplanting). De geplande groenstructuren achter de huizen dienen aan te sluiten op de beplanting van het tracé van het mijnspoor, zodat een overgang tussen de woonwijk en het overige gebied gerealiseerd wordt. Om toch ook een relatie met het omliggende gebied te behouden worden verschillende langzaamverkeersroutes aangelegd met

begeleidende beplanting.

Het gebied aan de noordzijde van het woongebied is gericht op de ecologie. De inrichting van het onderzoeksgebied en de voortzetting van de as naar de Brunsummerheide, Terworm e.o. dient zorgvuldig vorm te worden gegeven. Aan vormgeving en dimensionering van deze ecologische inrichting dient voldoende gewicht te worden toegekend. Daarvoor dient ruimte te worden gereserveerd. Door gerichte cultuur- en civieltechnische ingrepen en door gericht beheer kan een ecologische verbinding van en naar het Mergelland, Terworm, de Brunsummerheide en de beekdalen van het Strijthager- en Anselderbeekdal worden gemaakt.

4.1.6 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied worden door de gemeente hoge eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor het gedeelte waar het nieuwe woongebied gepland is, is in verband met de gewenste kwaliteit een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit bevat een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of versterken van de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor de verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch en stedenbouwkundig beeld, en heeft aldus een drieledig doel:

- als beleidskader. Het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis en de hoofdstructuur van het plangebied;
- als ontwerp- en uitvoeringskader. Bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen;
- als toetsingskader. Bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.

In aansluiting op het bovenstaande bestaat het beeldkwaliteitplan in toegepaste vorm uit twee elementen:

- Een beschrijving van de plandoelen uitlopend op een beschrijving van de stedenbouwkundige structuur met de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten in hoofdlijnen, die is uitgewerkt in de volgende onderdelen: formulering van doelen en intenties, ontwikkeling ruimtelijk concept, beschrijving van de hoofdstructuur en het gewenste beeld van de structuurelementen.
- Een gewenste beeldkwaliteit per straatonderdeel of woonsfeer wordt met concrete richtlijnen voor de bouwprojecten en voor de inrichting van het openbaar gebied aangegeven.

Voor een uitgebreide beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar het rapport `Beeldkwaliteitplan Litscherveld` dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

4.1.7 Sociale veiligheid

De sociale veiligheid van het openbaar gebied dient te worden bevorderd. Bij de opzet van een nieuwe woongebied zal daarmee rekening gehouden moeten worden. In het verkavelingsplan van het voorliggende gebied is onder meer op de volgende wijze aandacht geschonken aan het aspect sociale veiligheid:

- de loop- en fietsroutes zijn zodanig geprojecteerd dat deze begeleid worden met woonbebouwing;
- de parkeermogelijkheden liggen in het zicht van de woningen;
- onoverzichtelijke situaties zijn vermeden;
- er is sprake van een duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar terrein.

Naast deze aandachtspunten in het verkavelingsplan dient ook bij de planuitvoering rekening gehouden te worden met sociale veiligheid. Zo speelt met name de aan te leggen verlichting een belangrijke rol en dient bij de aanleg van groenvoorzieningen hoog struikgewas vermeden te worden. Uiteindelijk is het sociaal veilig voelen in een gebied vooral afhankelijk van de belevingswaarde. Dit aspect kan getoetst worden als het woongebied gerealiseerd is.

4.2. Het bestemmingsplan

Het plan omvat de bestemmingscategorieën: woondoeleinden W, natuur- en landschapsvoorzieningen N en L, verkeersdoeleinden V, de diverse doeleinden T, E, G en W en de primaire doeleinden M.

4.2.1 De woonbestemming W

Binnen de woonbestemming zijn enkele algemene keuzes gemaakt die betrekking hebben op de bestemmingsspecificaties binnen deze categorie.

Algemeen

De keuze van een bestemmingsspecificatie (b.v.: aaneengesloten of vrijstaand) is afgestemd op het stedenbouwkundige plan. Hetzelfde geldt voor de op de plankaart aangegeven bouwdiepten.

De **woningdifferentiatie** ziet er als volgt uit:

Woningtype	*codering*	*Aantal*	*Percentage*
Vrijstaand	W(v)	26	39%
Halfvrijstaande 2-kappers	W(a)	04	06%
Geschakelde 2-kappers	W(a)	24	36%
Half-geschakelde	W(a)	05	07%
Rijenwoningen	W(a)*1	08	12%
Totaal		67	100%

Hierbij is aan te merken dat de vrijstaande woningen (vrije-sector) voornamelijk aan de noordwestzijde gesitueerd zijn als een meer transparante wand richting de groenzone aan de noordzijde. De 2-kappers bevinden zich in het centrum van het plan om zo een geleidelijke overgang van de flats naar de vrijstaande woningen te bewerkstelligen.

Tevens zijn de vier geschakelde eengezinswoningen aan de Huisbergerstraat (*1 Huisnrs.: 60 t/m 66) bij het plan getrokken. De bebouwingsdichtheid bedraagt 21,5 woningen per hectare en blijft daarmee binnen het gestelde uitgangspunt (maximaal 30 woningen per hectare).

4.2.2 De overige bestemmingen

De bestemming natuur en landschap. Dit betreft het noordwestelijk gedeelte van het plangebied waar een bestaand natuurgebied (groenzone) ligt. Dit gebied is bij het plan betrokken en krijgt de bestemming Natuurgebied. Als groene afscheiding tussen woon- en natuurgebied is de bestemming groen opgenomen. Dit betreft dan het oude mijnspoortracé dat begroeid is met een dichte beplanting , waaronder bomen. De groenzone (groengebied Schroetebeek) is onderdeel van de Heerlense hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan. Door het opnemen van differentiatiecode XVI zijn tevens waterstaatkundige doeleinden voor dit gebied geregeld.

De nieuwe woonwijk wordt ingericht als verblijfsgebied. Dit betekent dat de primaire ontsluiting en de daarop aanhakende lus wordt ontworpen als woonstraat ingericht voor bestemmingsverkeer van en naar de wijk.

Verblijf

De bestemming verblijfsgebied. Bij de 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 bewoners (verblijvers) zodat met name de functie wonen, werken, winkelen en het recreëren bepalend zijn voor de inrichting (o.a. parkeren, verkeerssnelheid en toegankelijkheid van het erf) van dit soort wegen.

Parkeren

De specifieke bestemming parkeren komt in het plangebied niet voor.
Over het algemeen is er voldoende ruimte hiervoor ingericht in de bestemming verkeer en verblijf. Deze inrichting bestaat dan uit langsparkeren of speciaal hiervoor aangelegde vakken (o.a. haaksparkeren). Bij een garage direct aan het woonhuis bestaat de mogelijkheid voor het opritparkeren. Het overdekt parkeren is geregeld via de bestemming autoboxen (garagecomplexen) of wonen (inpandig parkeren). Binnen deze bestemming zijn tevens, conform de nota fietsverkeer, de tot het secundaire fietsnetwerk behorende fietspaden opgenomen.

De bestemming verblijfsgebied (specifiek voor het voet- / fietsverkeer).Voor ieder verblijfsgebied geld een zowel permanent als incidenteel verblijf en/of beweging van wielrijders en/of voetgangers. Beider beweging komt binnen het gehele plangebied voor en is wat betreft inrichting en gebruik in meerdere bestemmingen opgenomen c.q mogelijk. Daar waar sprake is van structureel fiets- en/of voetgangersverkeer (blijvende, veilige en vloeiende afwikkeling hiervan) is deze in een specifiek hiervoor bedoelde bestemming voor fietsers en voetgangers opgenomen.

De bestemming tuin. Deze is toegekend aan het onbebouwd gedeelte van een perceel. De tuininvulling staat altijd in relatie tot de aanwezige woonbebouwing en kan door de aard van beplanting een belangrijke bijdrage aan de entourage van de openbare ruimte leveren. De bestemming garandeert ook een groen karakter daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Binnen de bestemming tuin zijn toegestaan: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voetpaden en toegangspaden (zijnde verhardingen), bijbehorende voorzieningen.

Verhardingen mogen slechts worden aangelegd ten behoeve van het verkeer en verblijf van voetgangers of als toegangspad c.q. inrit naar achter- of aanliggende bestemmingen (wonen en/of garage). Belangrijk uitgangspunt uit de parkeernota is het parkeren op eigen terrein, waarbij, goed gespreid over het betreffende gebied, minstens ¼ van de capaciteit openbaar toegankelijk moet zijn. Deze optie is via de bestemming tuin in het plan opgenomen.

De bestemming erf. Deze behoort tot de algemene woonsfeer en is hoofdzakelijk omsloten door de bestemmingen wonen, tuin en groen. Erfbebouwing en het gebruik van deze zijn ondergeschikt (ten dienste van) aan de aansluitende bestemming wonen. Op de bestemming erf zijn verhardingen voor de inrichting van voetpaden, toegangspaden of parkeren toegestaan. De algemene bebouwingshoogte voor de bestemming erf is maximaal 3,00 meter.

Binnen het gedeelte van een bouwperceel waar deze bestemming geldt zijn, in tegenstelling tot de bestemming tuin, wel bijgebouwen mogelijk. De oppervlakte daarvan mag, samen met de oppervlakte van de bijgebouwen die binnen het bouwvlak met de woonbestemming mogelijk zijn, niet meer dan 60,00 m² bedragen.

De bestemming groen G. Dit betreft de in het plangebied geprojecteerde groenvoorzieningen van enige omvang, waaronder het voormalige traject van

de mijnspoorweg en een afscherming van de aanwezige woonwagenlocatie aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. De grond ter plekke van het voormalige mijnspoor is verontreinigd met mijnsteen zodat de bestemming groen tevens een beschermingsfunctie heeft tegen contact met deze verontreiniging.

De bestemming groen heeft een belangrijke structurele en beeldbepalende functie en kan qua inrichting een openbaar of semi-openbaar karakter dragen. In het belang van de leefomgeving worden enkele uitgangspunten geformuleerd. Deze kunnen een zowel beschermende als verbeterende kwaliteit voor het groen inhouden. Voorbeelden zijn: speelruimten in het groen, het groene straatbeeld, nieuwe aanplanting of inrichting, kijkgroenkwaliteit en beschermend groen. Bijzonder aspect bij de herinrichting of opwaardering van de groene ruimte is de sociale veiligheid. Dit kan onder andere bereikt worden door lage beplanting, open ruimten met optimale toetreding van licht en het aanbrengen van avondverlichting.

In de bestemming groen mogen verhardingen ten behoeve van voetpaden, toegangspaden naar woningen of achtergelegen bestemmingen en fietspaden worden aangelegd. Betreffende fietspaden is in deze bestemming (specifiek het Voormalige Mijnspoor) aldus de mogelijkheid ter completering van het recreatieve fietsnetwerk geregeld (zie nota fietsverkeer).

Verder is het mogelijk om een aantal voorzieningen, indien noodzakelijk, in relatie tot water aan te leggen. Gedoeld wordt op voorzieningen ten behoeve van oppervlakkig watertransport (greppels en dergelijke) en van wateropvang en/of infiltratie (oppervlakkig en/of ondergronds) inclusief de hiervoor noodzakelijke (bouw)werken.

De bestemming water. Binnen deze bestemming is een bufferbassin van het Waterschap Roer en Overmaas opgenomen. De buffer dient voor het opvangen van regenwater en wordt sporadisch gebruikt voor de opvang (overstort) van sterk verdund rioolwater (piekafvoer). Hiertoe is, medio 2005, een betonnen kwaliteitsbufferbassin aangelegd als vervanging van het oude bufferbassin. Hierdoor is het voorkomende probleem van overstort opgelost. Deze gerealiseerde uitvoeringsmaatregel wordt door de planvoorschriften ondersteund. Door het opnemen van differentiatiecode XI zijn tevens natuurdoeleinden voor dit gebied geregeld.

De primaire bestemmingen. Deze bestemmingscategorie is onderverdeeld in de bestemming nutsvoorzieningen voor hoge druk waterleiding met beschermingszone en een hoogspanningslijn met uitzwaaizone.

De eerst genoemde bestemming heeft tot doel de aanwezige rioolwatertransportleiding tegen beschadiging te beschermen en het onderhoud aan de leiding mogelijk te blijven houden. Tegelijkertijd vallen deze gronden onder de bestemming Natuurdoeleinden en is een vrijstellingsregeling opgenomen om toch aanleg en onderhoud van het park boven de rioolwatertransportleiding mogelijk te maken.
De tweede bestemming betreft een gedeelte van de hoogspanningslijn Beersdal - Treebeek, met als vertrekpunt het verdeelstation aan de Huskensweg. De hoogspanningsleiding wordt aan weerszijden van de as beschermd door een uitzwaaizone van 22,00 meter.

4.3. Juridische regelingen

4.3.1 Algemeen

Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er behoefte aan om bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld dat zekerheden worden gesteld zonder in starheid te vervallen. Voor de nieuwe ontwikkeling is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waar programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen zijn opgenomen. De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd beschreven in de toelichting en geregeld in de voorschriften voor zowel bestaande functies als nieuwe ontwikkelingen. Per bestemming is het bouwen geregeld waaraan ook nadere eisen gesteld kunnen worden als dat nodig is. Het aantal bebouwingsvoorschriften is beperkt gehouden. Daarbij is een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De afwijkingsmogelijkheden binnen strikte begrenzingen zijn aan het eind opgenomen. Het betreft vrijstellingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders.

4.3.2 Planvorm en plansystematiek

Bij de vormgeving van de planelementen van het bestemmingsplan is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling, waarbij visueel op de plankaart duidelijk aangegeven is wat ten aanzien van de bebouwing toegestaan is. De planvoorschriften zijn zo beknopt mogelijk gehouden. Het hele plan wordt geregeld door slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Teneinde niet al te sturend op te treden, is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bebouwingsmogelijkheden. Het gaat dan om min of meer concreet ingevulde elementen, belangrijk voor een goede realisatie van het in het plan vervatte ruimtelijk beleid en die als zodanig bindend zijn, d.w.z. het plan is direct operationeel en bouwaanvragen kunnen er zonder meer aan getoetst worden. Met deze planvorm wordt een snelle en flexibele realisatie van het gebied nagestreefd zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de vereiste rechtszekerheid en stedenbouwkundige kwaliteit.

4.3.3 Systematiek van de bebouwingsvoorschriften

Er is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling, opdat snel en doelmatig op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

<u>Een positieve bestemming:</u>
De ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, de bouwverordening en het bouwbesluit.

<u>Een vrijstellingsprocedure</u>:
Deze geldt voor die concrete ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid

tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij instantie(s). Tevens schept deze procedure voor belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bedenkingen.

Nadere eisen:
Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering. De objectivering wordt door kwalitatieve criteria verkregen.

Sedert de wetswijziging kent de Wet op de Ruimtelijke Ordening artikel 19 lid 3 op grond waarvan in relatie met het bepaalde in artikel 20 van het Bro voor een aantal bouwwerken van beperkte omvang (zogenaamde planologische kruimelgevallen) door B en W vrijstelling kan worden verleend van de bepalingen in het bestemmingsplan. Voorzover niet strijdig met de uitgangspunten van het bestemmingsplan kan overwogen worden artikel 19 lid 3 toe te passen. Enige terughoudendheid is daarbij geboden omdat de voorschriften van het bestemmingsplan evenwichtig zijn opgebouwd en bij voorkeur niet doorkruist dienen te worden door een algemene regeling die geen rekening houdt met de specifieke situaties in het plangebied.

4.3.4 Leeswijzer bij de voorschriften

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Litscherveld" zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende voorschriften**"
In dit hoofdstuk zijn twee artikelen onderscheiden. Artikel 1 bevat een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen. Artikel 2 geeft de voorschriften omtrent de wijze van meten weer.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsvoorschriften**".
Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen geregeld.
Het hoofdstuk omvat regels die betrekking hebben op het doel van de gronden.
Per bestemming is in de meeste gevallen het volgende stramien aangehouden:
- de doeleindenomschrijving (specificatie en omschrijving van de bestemming);
- de inrichting. Hiermee wordt aangegeven welke bebouwing en daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan;
- de bouwvoorschriften met regels omtrent situering, bouwwijze, bouwhoogte en inrichting; De bouwvoorschriften zijn afzonderlijk opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

Dit betreft voor onderhavig plan de bestemmingscategorieën: woondoeleinden W, Natuur- en landschapsdoeleinden N, verkeersdoeleinden V, diverse doeleinden T, E, G en W en primaire doeleinden M.

Hoofdstuk 3: "**Algemene voorschriften**"
Hieronder zijn opgenomen de algemene bepalingen die betrekking hebben op:

- overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemmingen verbiedt;
  Deze bepaling maakt het voorts mogelijk om middels vrijstelling een vrij beroep en aan-huis-gebonden-beroepen toe te staan.
- nadere eisen: b en w kunnen op grond van deze bepaling nadere eisen stellen aan het plan in verband met een goede stedenbouwkundige opzet;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- strafbepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit;
- anti-dubbeltelbepaling: dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- slotbepaling: deze bepaling bevat zowel de citeertitel als de vaststellingsbepaling.

4.3.5. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

4.3.5.1 Inleiding

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in een woning. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurt thans aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften, die echter op dit punt nogal eens verschillen. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot vrijstelling van de gebruiksvoorschriften in te dienen (artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20, eerste lid onder e, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985). Dit heeft de gemeente ertoe doen besluiten om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in woningen eenduidig en helder vast te leggen in de voorliggende beleidsnotitie.

4.3.5.2 Juridisch kader

In de meeste bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Ook de provincie geeft in haar Handleiding bestemmingsplannen (actualisatie 2001) aan, dat kleinschalige economische activiteiten kunnen samengaan met de woonfunctie. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt. Voor een integrale weergave van de notitie wordt verwezen naar bijlage 4.

4.3.6 Prostitutie en seksinrichtingen

Sinds 1 oktober 2000 is het bordeelverbod opgeheven. Voorheen kon het prostitutiebeleid niet expliciet worden geregeld. In de Heerlense Algemene Plaatselijke Verordening is inmiddels een vergunningstelsel voor seksinrichtingen van kracht. Eén van de weigeringsgronden voor bedoelde vergunning vormt strijdigheid met het bestemmingsplan. Gelet op de woonfunctie van het onderhavig plangebied en ter bescherming van het woon- en leefklimaat wordt de vestiging/exploitatie van seksinrichtingen in het plangebied uitdrukkelijk uitgesloten. De huidige seksinrichtingen in Heerlen zullen positief bestemd worden in een in procedure zijnde parapluplan.

4.3.7 Dubbelbestemmingen

Differentiaties

Binnen sommige bestemmingen komen nog andere functies voor. Deze functies worden indien noodzakelijk aangeduid middels een differentiatievlak. Het is een streven van de gemeente Heerlen om de binnen een bestemming toegestane andere functie(s) op uniforme wijze, met een Romeinse aanduiding (altijd betrekking op de begane grond), vast te leggen. De gebruikte uniforme lijst met differentiatie codering conformeert zich aan het `NIROV`- systeem en ziet er als volgt uit:

Bestemming	**Differentiatie**	**Codering**
Woondoeleinden	I	W
Maatschappelijk doeleinden	II	M
Centrumvoorzieningen	III	C
Detailhandel	IV	DH
Dienstverlening	V	DV
Kantoren	VI	K
Horeca	VII	H
Bedrijven	VIII	B
Agrarische doeleinden	IX	A
Recreatieve doeleinden	X	R
Natuur en landschap	XI	N
Verkeer en verblijf	XII	V
Tuin	XIII	T
Erf	XIV	E
Groen	XV	G
Water	XVI	W

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In samenwerking met een projectontwikkelaar wil de gemeente Heerlen komen tot de ontwikkeling en realisering van de bestemmingen "woningbouw, verkeersdoeleinden en openbaar groen" binnen het bestemmingsplan "Heerlerheide Zuid –deelgebied Litscherveld".

Financiële haalbaarheid
Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, 63 woningen gelegen binnen het op de plankaart aangegeven gebied, is door Grouwels – Daelmans een globale exploitatieberekening opgesteld, waarin de financiële haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Uitgangspunt is hierbij een neutraal verlopende grondexploitatie. Deze exploitatieberekening is als bijlage 4 bij dit plan opgenomen.

Ter ontwikkeling van dit plangebied dient nog een aantal kleine percelen te worden verworven voor rekening van de exploitant. De gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 13.281 m². Alle kosten verbonden aan de koop alsmede de inbrengwaarde van de (gemeentelijke) gronden worden ingebracht in een toekomstige grondexploitatieovereenkomst. Het bouw- en woonrijp maken en het aanleggen van de infrastructuur geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de inspraak en overleg resultaten wordt verwezen naar bijlage 5.

6. OVERLEG EN PROCEDURE

6.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure kan in het algemeen gezien, voordat het plan vigerend is, in een tweetal fasen ingedeeld worden:
1. De fase vóór het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan en;
2. De fase daarna.

Ad. 1

Voordat het ontwerpplan ter visie wordt gelegd, wordt het als voorontwerp ter advisering aangeboden aan de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP). Daarnaast worden de burgers, middels de inspraakprocedure, in de gelegenheid gesteld om hun mening over het ontwerpplan te geven en invloed hierop uit te oefenen.

Ad.2

Wanneer het overleg over het plan met de burgers en de provincie heeft plaats gevonden en alle opmerkingen nader bekeken zijn en eventueel verwerkt, kan de wettelijke procedure volgens de artikelen 23 - 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op gang gebracht worden. De procedure start met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
Ter verduidelijking is de procedure in het onderstaande kort weergegeven.

Zienswijze

- Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende vier weken ter inzage gelegd, tijdens welke termijn eenieder schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kan maken.
- Voorafgaand aan de ter-inzage-legging wordt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen of op een andere wijze kennis gegeven van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, met vermelding van de zakelijke inhoud. Bovendien wordt de kennisgeving in de Staatscourant geplaatst.
- Degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt worden door de Gemeenteraad in de gelegenheid gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.
- Indien over het ontwerp niet tijdig een zienswijze is kenbaar gemaakt, dient het plan acht weken na afloop van de termijn van de terinzage-legging te worden vastgesteld door de Gemeenteraad. Zijn er wel tijdig zienswijzen kenbaar gemaakt, dan dient de vaststelling binnen vier maanden te gebeuren (artikel 25 WRO).
- Binnen uiterlijk vier weken na de datum van de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd (artikel 26 WRO).
- Voorafgaand aan de ter-inzage-legging wordt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen of op een andere wijze kennis gegeven van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, met vermelding van de zakelijke inhoud. Bovendien wordt de kennisgeving in de Staatscourant geplaatst.

Bedenkingen

- Gedurende deze vier weken kan degene die tijdig zijn zienswijze bij de Gemeenteraad kenbaar gemaakt heeft bij Gedeputeerde Staten bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan (artikel 27 WRO). Ook kunnen bedenkingen worden ingebracht tegen wijzigingen door de Raad aangebracht bij de vaststelling.
- Het plan dient uiterlijk vier weken na vaststelling aan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten onderworpen te worden (artikel 28 WRO).
- Gedeputeerde Staten beslissen omtrent de goedkeuring binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter visie legging van vier weken, als er geen bedenkingen zijn ingebracht en binnen zes maanden indien dit wel het geval is (artikel 28 WRO).
- Gedeputeerde Staten maken hun besluit binnen twee weken bekend aan de Gemeenteraad en aan hen die bedenkingen tegen het plan hadden ingebracht.
- Binnen twee weken na bekendmaking van het besluit omtrent goedkeuring van Gedeputeerde Staten, wordt het bestemmingsplan na voorafgaande publicatie in De Uitkijk en Staatscourant en ten gemeentehuize voor een ieder, gedurende een termijn van 6 weken, ter inzage gelegd.
- Van tevoren wordt hiervan weer op de gebruikelijke wijze kennis gegeven.

Beroep

- Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring kan beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld gedurende de termijn van 6 weken door degene die zich tijdig met bedenkingen als bedoeld in artikel 27 1^e of 2^e lid van de Wet Ruimtelijke Ordening, tot Gedeputeerde Staten heeft gewend, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.
- Nadat het plan onherroepelijk is geworden, ligt het voor eenieder ter inzage. Hiervan wordt op de gebruikelijke wijze kennis gegeven en deze kennisgeving wordt eveneens in de Staatscourant geplaatst (artikel 31 WRO).

Voor de gedetailleerde procedure wordt verwezen naar artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht.

Hieronder volgen de verschillende procedurestappen met vermelding van de verschillende overlegdata (behandeling en inspraak), gevolgd bij dit bestemmingsplan:

6.2 Voorontwerp ○

B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan:
'Heerlerheide Zuid -deelgebied Litscherveld`.

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: medio 2000
- behandeling in de commissie Stadsontwikkeling: medio 2000

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 3e kwartaal 2000 de volgende activiteiten plaatsvinden/hebben plaatsgevonden:

- eerste tervisielegging t.b.v. de inspraak vanaf: 22 09 2000
- voorontwerp toesturen naar de P.C.G.P. e.o. instanties, artikel 10 W.R.O: 00 10 2000

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 3e kwartaal 2003 de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- verwerking reacties (bijlage 5) op de planactiviteiten: 27 08 2003

6.3 Ontwerp ●

B&W hebben ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan:
'Heerlerheide Zuid -deelgebied Litscherveld`.

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 27 08 2003
- tervisielegging ontwerp bestemmingsplan, artikel 23 Wet Ruimtelijke Ordening (vier weken), met ingang van: 11 09 2003
- hoorzitting gemeente: 28 09 2005

6.4 Vaststelling ○

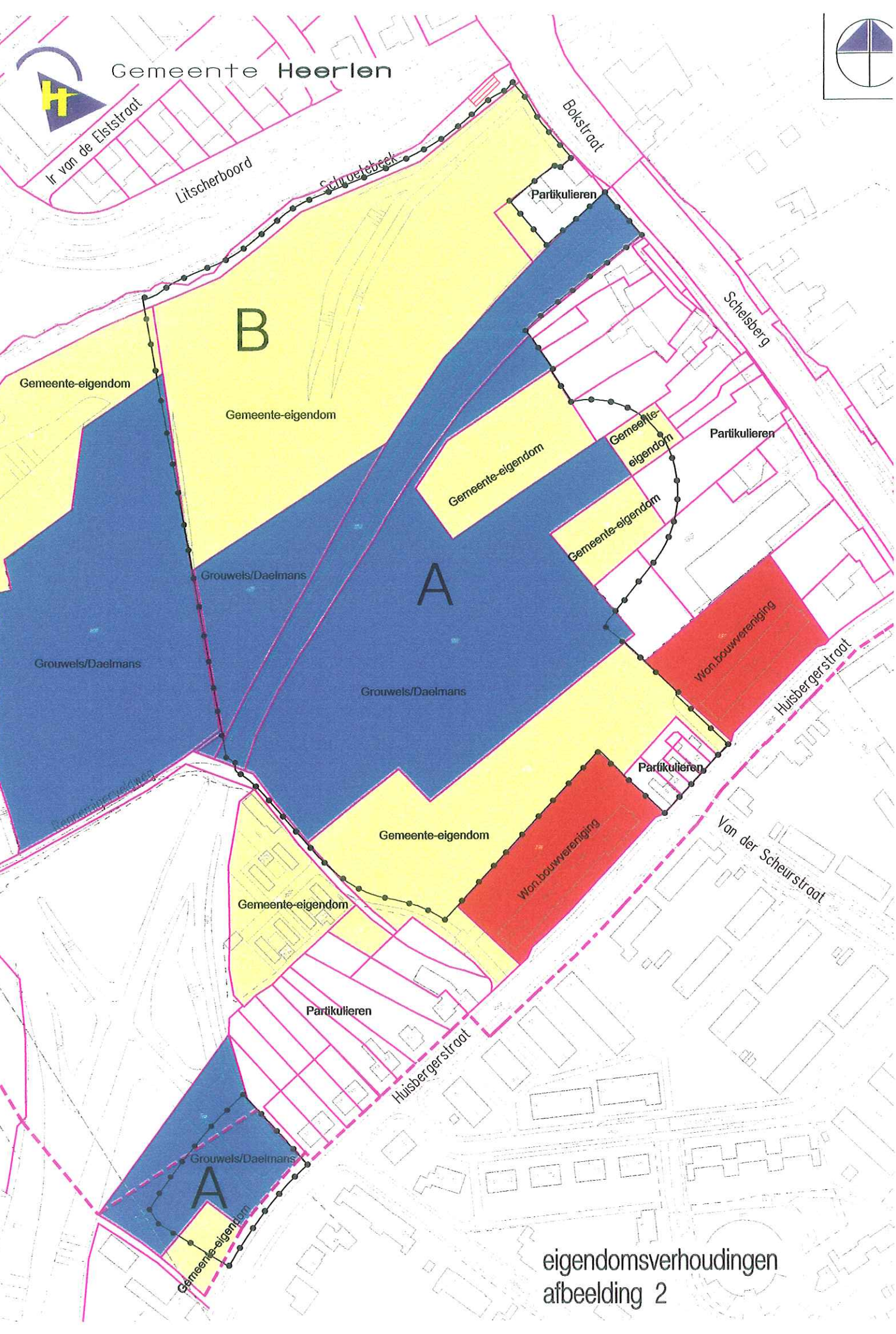
Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het <datum> de volgende planactiviteiten plaatsgevonden (zullen plaatsvinden):

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: datum
- vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en innemen standpunt ten aanzien van de zienswijzen: datum
- behandeling in de commissie Stadsontwikkeling: datum
- tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan, artikel 26 Wet Ruimtelijke Ordening (vier weken), met ingang van: datum
- hoorzitting bij de provincie: datum

Beslistermijn

Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen bedenkingen tegen het bestemmingsplan worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten (GS).
In dat geval dienen GS binnen zes maanden na afloop van de termijn van tervisielegging te beslissen omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan.


Gemeente Heerlen
Ir van de Eeststraat
Litscherboord
Bokstraat
Schelsberg
Huisbergerstraat
Van der Scheurstraat
bos
bufferbassin
B
weiland
A
weiland
weide met oude
fruitboomgaard
bedrijf
parkeren
gest.wonen
G
W(V)
WW
euro-handelsonderneming
A
weiland
inventarisatie augustus 2005
afbeelding 1



eigendomsverhoudingen
afbeelding 2

Bijlagen

B i j l a g e

Watertoets **1**

* Akoestisch onderzoek **2**

* Beeldkwaliteitsplan **3**

* Beleidsregel beroep en bedrijf **4**

Inspraak en overleg **5**

* Effectenstudie **6**

* separate bijlagen

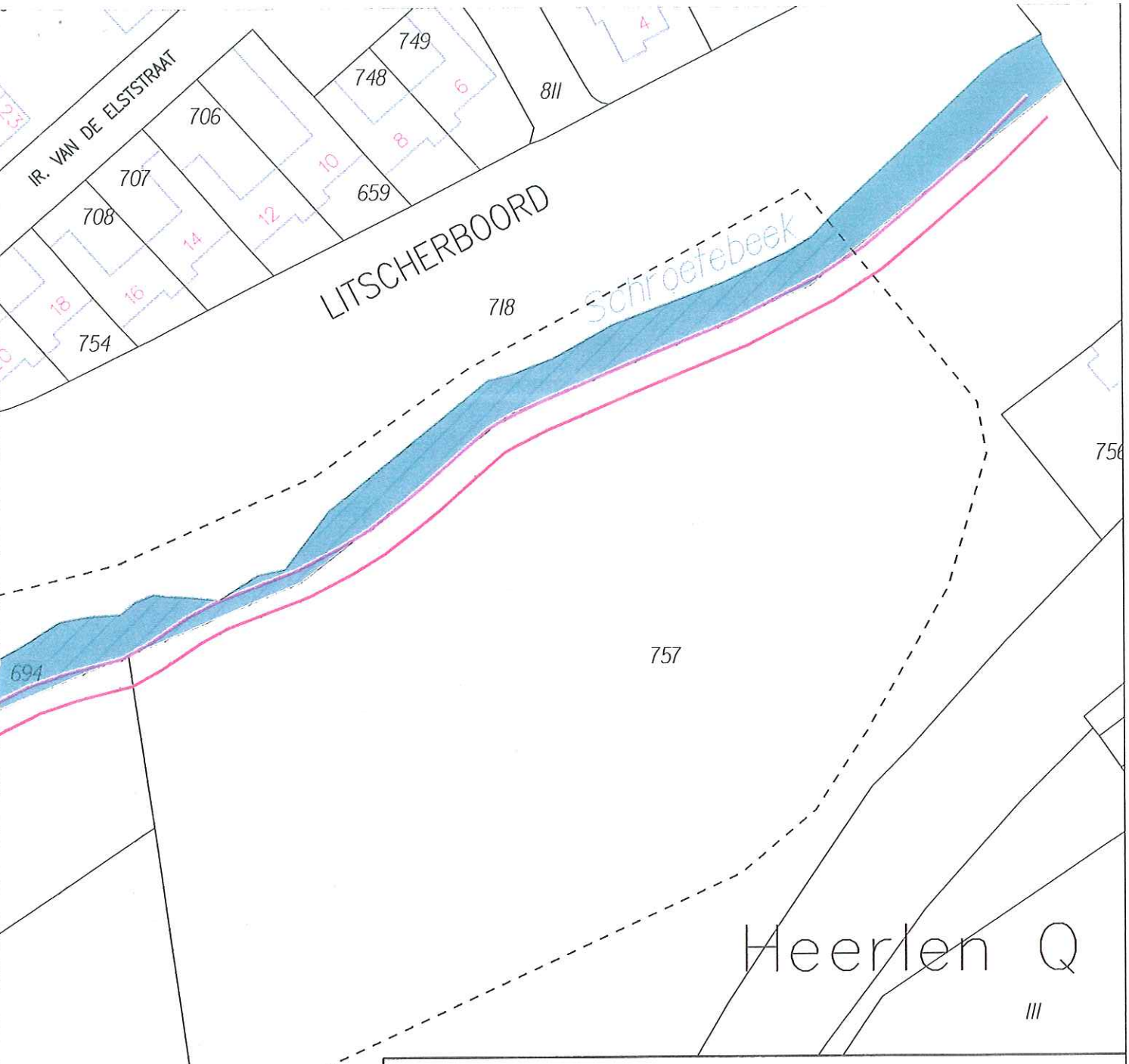
Pagina's met NAW-

(naam, adres, woonplaats)

gegevens zijn verwijderd

conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Deze gegevens kunt u inzien bij het informatiecentrum van de afdeling Publiekszaken van gemeente Heerlen



LEGENDA

- Waterbuffer
- Watergang
- Onderhoudspad
- Beschermingszone (5m)

WATERSCHAP ROER EN OVERMAAS

Parklaan 10 / Postbus 185 / 6130 AD / Sittard / Tel. 046-4205700

Kad. Sit. m.b.t. beschermingszone en onderhoudspad Litscherboord

Schaal : 1 : 1000

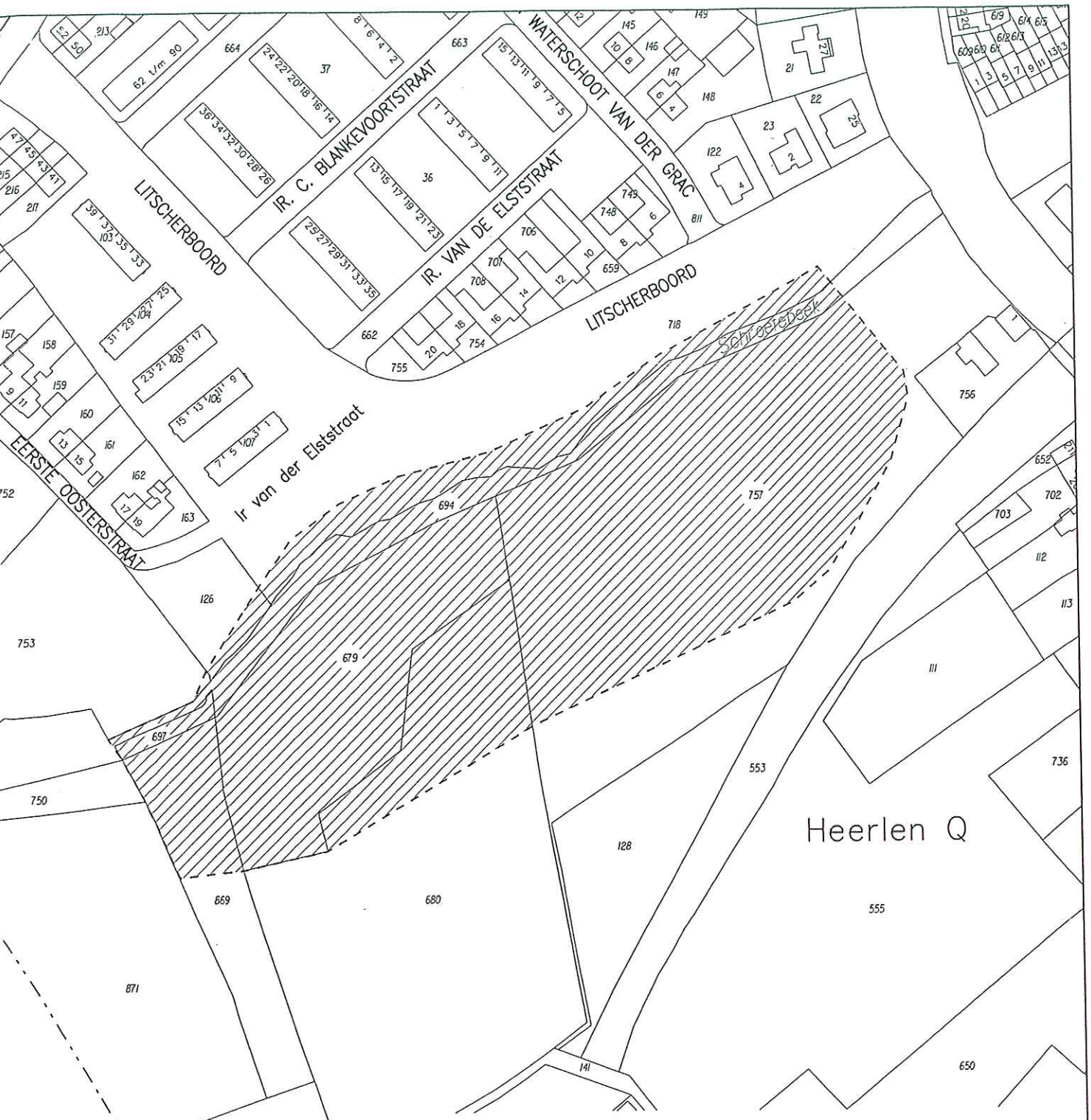
Opn.	Get.	Gec.	Gew.
	16-06-'05 B.D.		

Geografische gegevens (c) Topografische Dienst Emmen.

Tek.nr. S5-26

in bladen

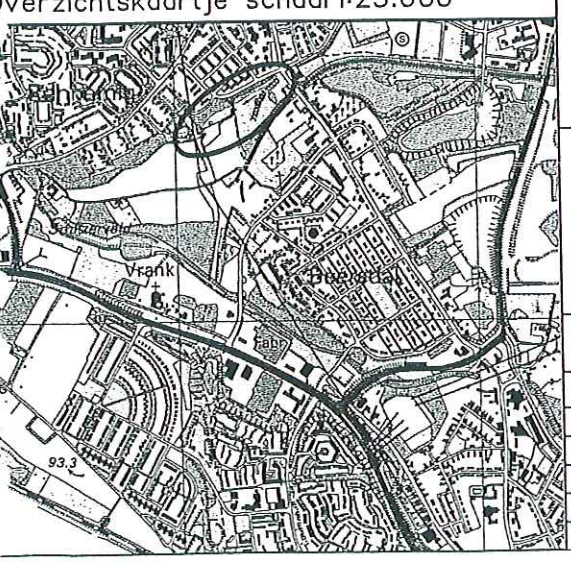
bladno.



LEGENDA

toekomstige bufferlocatie Litscherboord.

Overzichtskaartje schaal 1:25.000



WATERSCHAP ROER EN OVERMAAS

Parklaan 10 / Postbus 185 / 6130 AD / Sittard / Tel. 046-4205700

Kadastrale situatie t.b.v. toekomstige bufferlocatie Litscherboord te Heerlen.

Schaal : 1 : 2000

Opn.	Get.	Gec.	Gew.
	28-09-'04 J.H.		

Tek.nr. S5-24

in bladen

bladno.

Geografische gegevens (c) Topografische Dienst Emmen.

INSPRAAK EN OVERLEG

Inleiding

In dit hoofdstuk worden beknopt de procedures voor de inspraak van omwonenden en andere belanghebbenden uiteengezet alsmede het resultaat uit het vooroverleg en overleg ex artikel 10 Bro weergegeven.

Met betrekking tot de inspraak moet er duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de mogelijkheid om via inspraak invloed uit te oefenen op een beleidsvoornemen en de mogelijkheid om via het indienen van zienswijzen het beleidsvoornemen, zoals dit gestalte krijgt in de vorm van een ontwerp-bestemmingsplan, aan te vechten. De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase) welke vooraf gaat aan de tervisielegging van een ontwerp-bestemmingsplan. De wettelijke grondslag van de inspraak is gelegen in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wijze waarop de inspraak concrete vorm aanneemt, vloeit voort uit de inspraak verordening van de gemeente Heerlen.

Vormgevingsfase

Het beleidsvoornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan voor een bepaald gebied mondt, via het verzamelen van gegevens, het onderzoeken van mogelijkheden en wenselijkheden alsmede na vooroverleg met provincie, uit in een voorontwerp-bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende vier weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inspraaktermijn kan een ieder zijn of haar mening omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken.

Voorzover daar aanleiding toe bestaat, wordt met de inspraakreacties alsmede met de uitkomsten van het vooroverleg met de diverse instanties (art. 10 Bro) rekening gehouden, hetgeen uiteindelijk leidt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Vaststellingsfase

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt na de vormgevingsfase gedurende vier weken ter inzage gedurende welke periode het ontwerp tevens desgevraagd tenminste gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten de werkuren kan worden ingezien. Aan de hand hiervan heeft een ieder de mogelijkheid schriftelijk zijn of haar zienswijze ten aanzien van het ontwerp kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

De raad stelt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging, indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht en binnen vier maanden indien wel zienswijzen zijn ingediend. Degenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld deze mondeling toe te lichten. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens binnen vier weken wederom ter inzage gelegd gedurende vier weken en toegestuurd aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring.

Degenen die in eerste instantie tijdig bij de raad hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, hebben gedurende vier weken de tijd hun bedenkingen aan Gedeputeerde Staten kenbaar te maken. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, worden in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen te uiten. De indieners van bedenkingen worden gehoord.

Gedeputeerde Staten beslissen omtrent goedkeuring van het plan binnen twaalf weken indien geen bedenkingen zijn ingediend en binnen 6 maanden indien wel bedenkingen zijn ingebracht.

Het besluit omtrent goedkeuring van Gedeputeerde Staten alsmede het bestemmingsplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Degenen die eerder bij Gedeputeerde Staten bedenkingen hebben ingebracht, degenen die bij Gedeputeerde Staten bedenkingen hebben ingebracht tegen de bij vaststelling van het plan in het ontwerp aangebrachte wijzigingen, een ieder die aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest bedenkingen kenbaar te maken, alsmede een ieder die bedenkingen heeft tegen de onthouding van goedkeuring aan het plan door Gedeputeerde Staten hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

Resultaat inspraak

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Litscherveld" vanaf 22 september 2000 voor de duur van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijke dan wel mondelinge reacties bij het College van Burgemeester en Wethouders worden ingebracht. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de vier binnengekomen reacties met aansluitend de meningsvorming van de gemeente over de wijze van verwerken van de reacties in het plan.

Met ingang van 11 september 2003 tot en met 8 oktober 2003 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ook tijdens deze termijn konden schriftelijke dan wel mondelinge reacties bij het College van Burgemeester en Wethouders ingebracht worden. Hiervan heeft 1 persoon gebruik gemaakt. De betreffende reactie en het gemeentelijk standpunt in deze zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp – bestemmingsplan is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Bro 1985 op 16 oktober 2000, ter advisering toegezonden aan de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP) en de daarbij betrokken instanties. Daar waar de opmerkingen van de PCGP en de instanties aanleiding gaven tot het opnemen van een standpunt, is dit gebeurd.

In het kader van het overleg werd het plan toegezonden aan:
- De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen.
- Inspectie Ruimtelijke Ordening
- Inspectie Milieuhygiëne
- Inspectie Volkshuisvesting
- Rijkswaterstaat
- Rijksconsulent Economische Zaken
- Kamer van Koophandel voor Maastricht en de Mijnstreek Directie Zuid NL
- Directeur – generaal van de Energievoorziening N.V.
- Nederlands Gasunie
- Zuiveringsschap Limburg Waterschap Roer en Overmaas
- Platform Natuur en Milieu Limburg

REACTIES WERDEN ONTVANGEN VAN:
- De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen.
- Zuiveringsschap Limburg

De Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen reageerde als volgt op het voorontwerp-bestemmingsplan (opmerkingen 1 tot en met 4). Per onderdeel wordt het standpunt weergegeven.

1. Milieuaspecten

Uit de toelichting van het plan blijkt niet in hoeverre de bodem overal in het plangebied geschikt is voor het toegestane gebruik. In gevallen waarin de bodem niet geschikt is voor het toegestane gebruik dient te worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen. Met name geldt dit voor gronden die wijzigen in een gevoeliger bestemming dan de bestemming in het oorspronkelijke plan. De kosten van de te nemen maatregelen dienen te worden meegenomen in de exploitatie – opzet.

Standpunt

Uit diverse bodemonderzoeken blijkt dat het gedeelte bestemt voor de functie wonen nagenoeg niet verontreinigd is. De bodem is dus geschikt voor de functie wonen. Uit de onderzoeken blijkt ook dat de bodem van de gronden met bestemming "natuurdoeleinden" onverdacht is. De bodem ter plekke is dus geschikt voor natuurdoeleinden.
De bodem van de gronden bestemt tot "groen" (voormalig mijnspoor) blijkt ernstig verontreinigd te zijn met arseen. Daarnaast is het voormalig mijnspoor aangevuld met mijnsteen. Gezien het toegestane gebruik van het voormalige mijnspoor en het gegeven dat er geen directe contactmogelijkheden met de verontreiniging zijn, is verder onderzoek niet noodzakelijk. Wel is aan de eigenaar meegedeeld dat de verontreiniging nader onderzocht dient te worden en is de locatie opgenomen als locatie "sanering in eigen beheer".
Het voormalig mijnspoor had in het bestemmingsplan "De Litsch – Ieyenhoes" de bestemming "bedrijfsspoorlijn" deze bestemming is minder gevoelig dan de huidige bestemming "groen". In de voorschriften is opgenomen dat het niet is toegestaan werkzaamheden in de bodem te verrichten zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Heerlen. Bij een voorgenomen bestemmingswijziging dient eerst een nader onderzoek uitgevoerd te worden, gevolgd door en saneringsplan met hierbij een afweging van de saneringsvariant op basis van de nieuwe bestemming.

2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is een voormalig mijnspoor gelegen en nabij het plangebied is de voormalige mijnwerkerskolonie Beersdal gelegen.
In het POL is vermeld dat, in het belang van de versterking van de ruimtelijke structuur, de voor de Parkstad kenmerkende elementen – oorspronkelijke bebouwingskernen, de mijnkoloniën en mijnsporen - zoveel mogelijk beschermd en benut dienen te worden. Gelet hierop wordt verzocht om de structuur in beeld te brengen en aan te geven in hoeverre de voornoemde kenmerkende elementen zijn opgenomen in de ruimtelijke structuur van het plan.

Standpunt

In het bestemmingsplan zijn in paragraaf 3.1.5 en 4.1.1 t/m 5 de kenmerkende elementen binnen en nabij het plangebied in beeld gebracht en is aangegeven in hoeverre deze elementen zijn opgenomen in de ruimtelijke structuur van het plan.

3. Archeologie

Het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting volgens de Indicatieve Kaart Archeologische waarden. Aangeraden wordt een archeologisch vooronderzoek uit te voeren in de vorm van een Aanvullend Archeologische Inventarisatie.

Standpunt

Er is een archeologisch onderzoek verricht d.d.19 en 20 juli 2001 door RAAP. De resultaten van dit onderzoek worden weergegeven in paragraaf 3.1.5.

4 (Afval)water

Verzocht wordt om aandacht te besteden aan de vraag hoe met het (afval)water in het gebied wordt omgegaan.

Standpunt

In paragraaf 3.2.5 is aangegeven hoe met het water in het plangebied zal worden omgegaan. Er is reeds een concept rioleringsplan vervaardigd die ontworpen is volgens de rioolontwerpeisen die binnen de gemeente Heerlen golden, voordat het Waterplan werd vastgesteld. In het verdere traject van de planvorming omtrent het riool en de afwatering zullen de nieuwe ontwerpeisen zoveel mogelijk worden meegenomen.

Het Zuiveringsschap Limburg reageerde als volgt op het voorontwerp-bestemmingsplan (2 opmerkingen). Per onderdeel wordt het standpunt weergegeven.

1 ZL – rioolwatertransportleiding Schroetebeek - Heerlen

Verzocht wordt om bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van het Zuiveringsschap omtrent de in het plangebied aanwezige ZL – rioolwatertransportleiding. De bedoelde transportleiding dient daartoe als zodanig op de plankaart te worden aangeduid en de bijgevoegde bestemmingsvoorschriften dienen te worden opgenomen in het plan.

Standpunt

De grond waarin de ZL - rioolwatertransportleiding is gelegen maakt deel uit van de bestemming "natuurdoeleinden". Om het gebruik van de grond ten behoeve van de bestemming "natuurdoeleinden" te behartigen en tegelijkertijd de belangen van het Zuiveringsschap Limburg omtrent de rioolwatertransportleiding te beschermen, heeft de rioolwatertransportleiding in het bestemmingsplan een dubbel bestemming gekregen. Enerzijds is de rioolwatertransportleiding als zodanig bestemd en is er ter bescherming van de leiding een zone opgenomen waarbinnen het gebruik van de grond wordt beperkt. Anderzijds dient de aanleg en het onderhoud van de bestemming "natuurdoeleinden", onder voorwaarden, plaats te kunnen blijven vinden.

2 Waterstaatkundige belangen

Verzocht wordt om een in een apart hoofdstuk alle waterstaatkundige belangen samen te bundelen. In dit hoofdstuk dienen de hoofdlijnen van het vigerende waterbeleid op Rijks- en provinciaal bestuursniveau vermeld te worden.

Standpunt

Gezien de opzet van de toelichting van het plan, is het moeilijk om een apart hoofdstuk te reserveren voor de weergave van de waterstaatkundige belangen. In overleg met het Zuiveringsschap Limburg is de weergave van de waterstaatkundige belangen verdeeld over meerdere paragrafen.

In paragraaf 3.2 (milieuaspecten) e.v. is het resultaat van de waterstaatkundige inventarisatie weergegeven. In hoofdstuk 2 (beleidskaders) is het Rijks, provinciaal en gemeentelijk waterbeleid weergegeven. In paragraaf 3.2.5 zijn de waterstaatkundige kenmerken van het plangebied beschreven, welke naar voren zijn gekomen door de diverse onderzoeken die zijn verricht. Tevens is in deze paragraaf weergegeven hoe met het water in het plangebied zal worden omgegaan.