

Gemeente Heerlen

**bestemmingsplan
Heerlen-Oost**

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij
besluit van 20 januari 2009, RO

DOC 200900003993

Mij bekend,
De secretaris van de provincie



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

BESTEMMINGSPLAN HEERLEN-OOST

GEMEENTE HEERLEN
TOELICHTING

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de raad van de gemeente Heerlen
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg

april 2008
110501/ZC7/0Z6/701200

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen dd. 7 juli 2008
Mij bekend,

De Secretaris van Heerlen,

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

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied (zie overzichtskaart)	5
2	Planologische beleidskaders	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal/stadsgewestelijk niveau	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Stadsvisie	15
2.4.2	Groenstructuurplan, nota Natuur en landschap	16
2.4.3	Verkeersveiligheidsplan	17
2.4.4	Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010	17
2.4.5	Inrichtingsvisie beken (2004)	17
2.4.6	Waterplan 2001-2015	17
2.4.7	Prostitutie en seksinrichtingen	19
2.4.8	Duurzaam bouwen	21
3	Beschrijving en analyse	25
3.1	Algemeen	25
3.2	Functies in het plangebied	27
3.2.1	Wonen	28
3.2.2	Winkels	28
3.2.3	Maatschappelijke functies	28
3.2.4	Kantoren	28
3.2.5	Groenvoorzieningen en overige functies	29
3.2.6	Verkeersontsluiting en parkeren	29
3.3	Beschrijving per deelgebied	30
3.4	Natuur en landschap	32
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	33
3.6	Milieu	39
3.6.1	Veiligheidscirkels L.P.G.	39
3.6.2	Lucht	39
3.6.3	Geluid	39
3.6.4	Leidingen	40
3.6.5	Straalpad	40
4	Beleidsprogramma	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Wonen	41
4.2.1	Autoverkeer	44
4.2.2	Langzaam verkeer	44

4.2.3	Parkeren	45
4.2.4	Detailhandel	45
4.2.5	Horeca	45
4.2.6	Bedrijven	45
4.2.7	Kantoren en maatschappelijke voorzieningen	46
4.2.8	Adaptief beheer van de openbare ruimte	46
4.3	Milieuaspecten	47
4.3.1	Besluit luchtkwaliteit	47
4.3.2	Externe veiligheid	48
4.3.3	Bedrijfshinder	49
4.3.4	Geluid	50
4.3.5	Bodem	51
4.3.6	Civieltechnisch aspecten	53
4.4	Waterparagraaf	53
4.5	Ontwikkelingslocaties	55
5	Algemeen	56
5.1	Algemene bepalingen	56
5.2	Juridische regeling	59
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7	Overleg	64

Bijlage 1 Resultaten van het overleg ex artikel 10 BRO en resultaten schriftelijke inspraak ex artikel 6A WRO

Bijlage 2 Zienswijzenrapport

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1PLANMOTIVERING

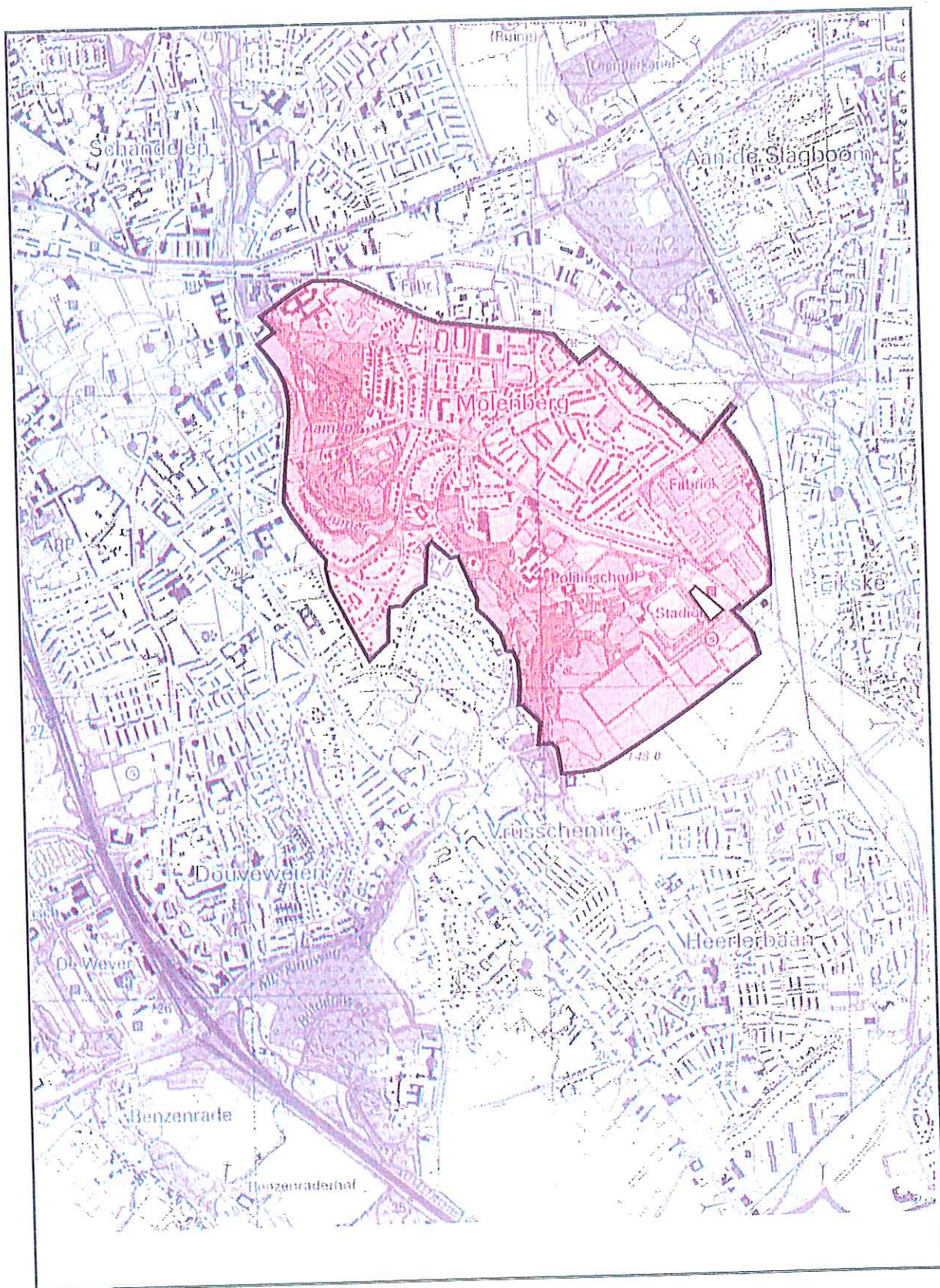
De gemeente Heerlen wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voorwaardenscheppend. Voor het stadsdeel Heerlen-Oost heeft het gemeentebestuur besloten een bestemmingsplan te ontwikkelen omdat een actueel planologisch-juridisch kader ontbreekt. Het plangebied is momenteel geregeld in verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop, te weten:

- Aambosserveld:
 - Vastgesteld d.d. 05-08-1974.
 - Goedgekeurd d.d. 07-04-1975; eerste afdeling no BO 24529.
- Uitbreidingsplan in Hoofdzaken.
- Uitbreidingsplan in Hoofdzaken; 3^e wijziging van het hoofdzakenplan:
 - Vastgesteld d.d. 08-01-1980.
 - Goedgekeurd d.d. 07-10-1980; eerste afdeling no BI 10093.

Het bestemmingsplan Heerlen-Oost zal hiervoor in de plaats treden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. De juridische regeling is hier in belangrijke mate op toegesneden.

De modernisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Aldus wordt gestreefd naar uniforme juridische regelingen, waardoor de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers beter gewaarborgd wordt.

De opdracht voor het opstellen van het bestemmingsplan Heerlen-Oost is verstrekt aan het bureau ARCADIS Ruimtelijke Ontwikkeling BV.



Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Heerlen-Oost



plangebied



Overzichtskaart

1.2

PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan Heerlen-Oost is, in aansluiting op de bestaande systematiek, gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. Deze bieden, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt.

Deze kaders worden in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna te noemen Bro 1985) gegeven door op te sommen wat en bestemmingsplan tenminste moet omvatten:

- Kaart(en): Op de kaart zijn bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro 1985 genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering (inspraak) als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen WRO) en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro 1985 bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

In deze toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de op verschillende niveaus bestaande beleidsvisies ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied (planologisch kader). Het plangebied wordt geanalyseerd, zowel voor wat betreft de ruimtelijk-stedelijke structuur, als voor wat betreft de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten er met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zijn en hoe deze ruimtelijk zijn vertaald, alsmede welke milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden er in het plangebied gelden. Het voorgaande vormt de basis voor de planvorming, vergezeld van een juridische regeling die wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak ex artikel 6a WRO). In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze binnen het plan heeft verwerkt.

1.3

LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED (ZIE OVERZICHTSKAART)

Het plangebied van het bestemmingsplan Heerlen-Oost is gelegen in het oostelijk deel van Heerlen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Groene Boord, Bongaerstlaan, noordzijde Caumerbeeklaan, Johannes de XXIII -Singel, Onderste Caumer, Kerkraderweg, Binnenring, Nicolaas Beetsstraat, Voskuilenweg en Gasthuisstraat.

HOOFDSTUK

2 Planologische beleidskaders

2.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (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).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op behoud en ontwikkeling van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte II is opgenomen in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. In de nota Ruimte van de ministeries van LNV, VROM en V&W worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. De Agenda voor een Vitaal Platteland beschrijft het beleid voor het platteland. Totdat de Nota Ruimte is vastgesteld, blijft het in het SGR neergelegde rijksbeleid rechtsgeldig in planologische besluiten van decentrale overheden.

Nota Natuur, Bos en Landschap 21^e eeuw

De nota Natuur, Bos en Landschap 21^e eeuw ('natuur voor mensen, mensen voor natuur') vervangt de vier groene beleidsnota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en p.v.a. Biodiversiteit) en geeft een beeld van het natuurbeleid voor de komende tien jaar. Tevens wordt in de nota NBL 21^e eeuw een kader voor behoud en duurzaam gebruik van de biodiversiteit in sectoren als landbouw, visserij, toerisme, ed. op een integrale manier beschreven. Deze integratie zorgt voor een meer samenhangend natuurbeleid. De hoofddoelstelling van het natuurbeleid is behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. De inhoudelijke ambities van het natuurbeleid zijn in vijf onderling samenhangende perspectieven uitgewerkt. Perspectief 5 (Nederland Stedelijk-Natuurlijk; het realiseren van voldoende natuur in en om de stad) zijn(kunnen) van toepassing (zijn) op het plangebied.

Milieubeleid

In het milieubeleid van de rijksoverheid wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobilititeit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993).

Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties. In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer".

Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden aan een absolute ontkoppeling tussen economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt, dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken.

Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners toeleggen op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling.

Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren. In paragraaf 4.3.5. wordt hier uitvoeriger op teruggekomen.

Stedelijke vernieuwing

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden (in ruimtelijk, sociaal-cultureel en economisch opzicht), legt het kabinet de nadruk op een goed leef- en productiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging én op vermenging van deze functies. Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing. Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit.

Dit beleid krijgt gestalte in drie gebieden:

- a. Consolidatiegebieden, waar het ruimtelijke beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur.
- b. Stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht.
- c. Expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd, dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

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

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

Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

Nota Ruimtelijke Economisch Beleid

In de nota Ruimtelijke Economisch Beleid staan begrippen als netwerkeconomie en clustervorming centraal. Een cluster van onderling samenhangende sectoren wordt gedefinieerd door de belangrijkste toeleverings- en afzetrelaties tussen de bedrijven te identificeren. Op het niveau van het bedrijventerrein Molenberg speelt dit wellicht een minder prominente rol, maar binnen de regio Parkstad Limburg kan op dit thema wel structurele winst geboekt worden.

Samenwerken is van groot belang bij netwerken en clusters, maar ook op het gebied van bedrijventerreinen. Ten aanzien van bedrijventerreinen meldt de nota het volgende: De mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en de dreigende schaarste vormen een fors probleem bij het behouden en aantrekken van bedrijvigheid. Bovendien worden kansen gemist om economische ontwikkelingen gepaard te laten gaan met een verbetering van het milieu. Het Ministerie van Economische Zaken heeft daarom een aantal instrumenten ontwikkeld om ervoor te zorgen dat het aanbod van bedrijventerreinen toeneemt en beter aansluit op de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven.

Het gaat om de volgende instrumenten:

- Tender Investeringsprogramma's Provincies (TIPP).
- Het programma 'duurzame bedrijventerreinen'.
- De bevordering van publiek-private samenwerking.
- De BOSOM-aanpak, hetgeen staat voor 'bodemsanering, ontwikkeling en marktwerking' en biedt handreikingen bij het opzetten en aanpakken van bodemsaneringsprojecten.

Habitatrichtlijn /Flora- en faunawet

Via de natuurbeschermingswet 1998 worden gebieden met bijzondere natuurwaarden beschermd. Ontwikkelingen in deze gebieden moeten worden getoetst aan effecten op de beschermde natuurwaarden. De wet kent een externe werking: ontwikkelingen buiten het beschermd gebied, waarvan verwacht kan worden dat deze een significante invloed hebben op de beschermde natuurwaarden, moeten eveneens getoetst worden op effecten op de natuurwaarden in het gebied. Op Europees niveau is de Vogel- en Habitatrichtlijn van belang. Alle Europese landen moeten de richtlijnen omzetten (implementeren) in bindende nationale regelgeving. In Nederland is dat in 2002 gebeurd in de nieuwe Flora- en Faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Bepaalde dieren mogen niet meer gevangen, gedood of verontrust worden, planten mogen niet verzameld of uitgestoken worden. De directe leefomgeving mag niet beschadigd of vernietigd worden. Onder bepaalde omstandigheden kan vrijstelling worden gekregen van de Minister van LNV.

Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In dit Besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel van het besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico en zij zijn niet gebaseerd op effectafstanden, maar op de factor kans maal effect. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu tengevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Hiervoor geldt een getalsnorm inhoudende de maximale toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

1 op 100.000 per jaar (10⁻⁵ /j) voor bestaande situaties;

1 op 1.000.000 per jaar (10⁻⁶/j) voor nieuwe situaties en bestaande situaties in 2010;

Deze norm wordt ook wel de grenswaarde voor het PR genoemd en mag niet overschreden worden. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het invloedsgebied wordt veelal begrensd door de 1% letaliteitgrens. Dit is het gebied waarbinnen nog 1% van de bevolking kan komen te overlijden tengevolge van het ongeval. Voor het GR geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze waarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Ook bij veranderingen van de hoogte van het GR geldt een verantwoordingsplicht.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS)

Deze circulaire is de voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. In de circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en buisleidingen.

Vuurwerkbesluit

Het vuurwerkbesluit reguleert handelingen met vuurwerk, o.a. vervaardiging/assemblage, verhandeling, in- en uitvoer, opslag, bewerken en afsteken voor zowel professioneel als voor consumenten vuurwerk. Doel hiervan is een betere waarborging voor de bescherming van mens en milieu tegen de mogelijke effecten die deze handelingen met vuurwerk kunnen veroorzaken.

Circulaire Opslag Ontplobbare Stoffen Civiel Gebruik

Deze circulaire handelt over de aan te houden afstanden tussen opslagplaatsen van ontplobbare stoffen en objecten die als inbreuken binnen de veiligheidszones worden beschouwd.

Zonering windturbines

In 2002 is het Handboek Risicozonering Windturbines uitgebracht. Hierin is de risicozonering betreffende het plaatsgebonden risico voor windturbines naar aanleiding van de toen geldende externe veiligheidswetgeving opgesteld.

Buisleidingen

Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en de Circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare stoffen van de K1, K2 en K3-categorie, beide uit 1984.

In deze beleidsstukken wordt aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en transportleidingen voor de K1, K2 en K3-categorie en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een bestaande ondergrondse transportleiding. Daarbij staat het plaatsgebonden risico voorop. In de circulaire worden veiligheidsafstanden bepaald.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op grond van de woningwet en de bouwverordening geldt een verbod voor bouwvergunningsplichtige bouwwerken binnen een afstand van 6 meter van de voor stroomgeleiding bestemde draden. Privaatrechtelijk is er sprake van een zakelijke rechtstrook (2 maal 30 meter gerekend vanuit het hart van de lijn) die moet worden vrijgehouden van bouwwerken. In onderling overleg kan de beheerder van de hoogspanningslijn de terreineigenaar geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Uit een advies van VROM uit 2005, met betrekking tot hoogspanningsleidingen, wordt voor nieuwe situaties aangeraden om een gebied rondom de lijnen te vermijden waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone) berekend overeenkomstig de door het RIVM opgestelde handreiking.

Bereikbaarheid

De brandweer beoordeelt de bereikbaarheid van plangebieden en daaraan verbonden objecten cq inrichtingen aan de hand van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Dit is een notitie die door de landelijke projectgroep bluswatervoorziening en bereikbaarheid is opgesteld in opdracht van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Doel van de handleiding is om praktische handvatten aan te reiken om een voldoende fysiek veiligheidsniveau binnen een gemeente te bereiken. Daarbij wordt een verschil gemaakt tussen bereikbaarheid via de openbare weg en bereikbaarheid op perceelniveau.

Bluswater

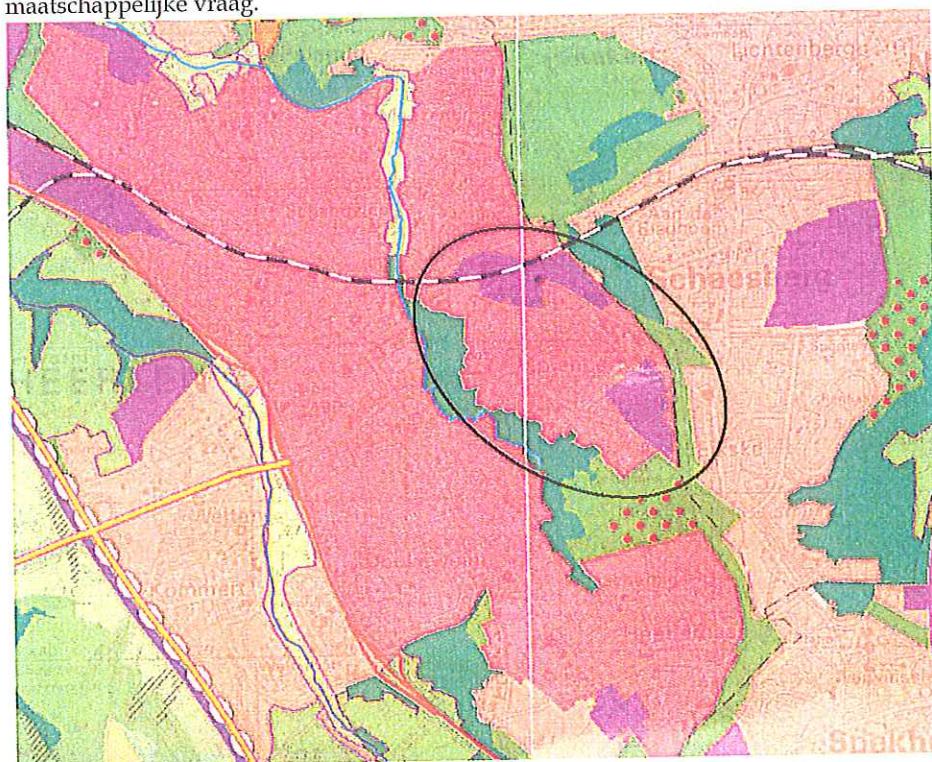
Ook de bluswatervoorziening wordt getoetst aan hetgeen beschreven wordt in bovengenoemde handleiding.

2.2**PROVINCIAAL BELEID***Provinciaal omgevingsplan Limburg 2001/2006*

De Provinciaal Omgevingsplannen (POL), vastgesteld door Provinciale Staten in 2001 en 2007, zijn opgezet als integrale plannen waarin verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan zijn samengevoegd.

Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen, moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. Voor het voorliggende plangebied geldt in beide Omgevingsplannen de kwalificatie bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied waarop voorliggend plan van toepassing is, is op kaart 'Zuid' van het POL gelegen binnen de grens 'stedelijke dynamiek' en verder aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden dient de stedelijke dynamiek van Limburg te worden opgevangen. Er is een veelheid aan leefstijlen, die in combinatie met nieuwe markteisen nopen tot een variatie in cultuuraanbod en voorzieningen in de vorm van diverse milieus: wonen, kennis, zorg, diensten, productie, bereikbaarheid en groen. Er is sprake van een sterk spanningsveld tussen en binnen de milieus ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteiten. De huidige voorraden aan woningen en bedrijventerreinen sluiten niet aan bij de actuele maatschappelijke vraag.



Uitsnede POL

Gestreefd wordt naar een optimale keuzevrijheid (in leefstijl, vervoerswijzen, cultuuraanbod, enzovoorts), waarbij de hoogste graad van bereikbaarheid wordt gewaarborgd. De stedelijke gebieden kennen voorts een goede dooradering met robuuste groene, parkachtige voorzieningen en goed functionerende watersystemen. De rol van de provincie beperkt zich –naast het ondersteunen van programma's gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraden– tot het bewerkstelligen van een goede spreiding van de meer strategische voorzieningen over de verschillende stedelijke kernen en gemeenten en het toezien op de waarborging van een goede groene en blauwe dooradering van stedelijke gebieden.

Uitgangspunten in het POL ten aanzien van bedrijvigheid zijn:

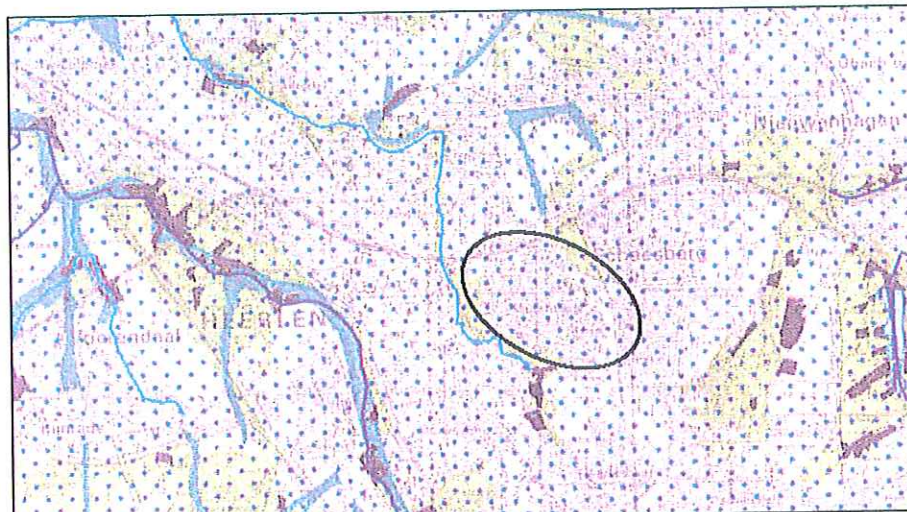
- Marktgericht aanbod bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelveorzieningen van voldoende omvang en voor de korte en lange termijn. Bij gebrek aan ruimte geldt: op is op (indien geen grensoverschrijdende oplossingen).
- Revitalisering van verouderde bedrijventerreinen en efficiënt ruimtegebruik.
- Enkele grote regionale en stedelijke bedrijventerreinen.
- Resterende taakstellingen voor de steden en de regionale opvangkernen in een aantal onderscheiden categorieën; modern gemengd, bedrijvenpark, gemengd plus, transport en distributie.

De provincie wil een te grote versnippering van bedrijvigheid tegengaan en kiest voor concentratie en ontwikkeling van een beperkt aantal nieuwe locaties. Dit uit economisch oogpunt en om aantasting van het buitengebied te voorkomen.

Verder gaat het POL ten aanzien van bedrijventerreinen in op de ruimtelijke invulling van de economische groei, waarbij het uitgangspunt is om zuinig en uitgekiend met de beschikbare ruimte om te gaan. De rol van de provincie beperkt zich, naast het ondersteunen van programma's gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraden, tot het bewerkstelligen van een goede spreiding van de meer strategische voorzieningen over de verschillende stedelijke kernen en gemeenten. De provincie zal in eerste instantie inzetten op de revitalisering van oudere terreinen die gelegen zijn binnen stedelijke gebieden (o.a. Heerlen). De voorkeur wordt gegeven aan uitbreiding van bestaande terreinen boven het aanleggen van nieuwe. De nadruk ligt bovendien op duurzame ontwikkeling. Belangrijke aspecten zijn het opzetten van bedrijventerreinmanagement, industriële ecologie, collectief ruimtegebruik, terugdringen van woon- werkverkeer per auto en multimodaliteit.

De themakaart "Groene waarden" uit het POL geeft aan waar volgens provincie Limburg bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn of tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Ook geeft de kaart aan hoe natuurgebieden uit ecologisch en strategisch oogpunt op een goede wijze aaneen kunnen worden gekoppeld, waardoor meer robuust natuurareaal kan ontstaan. In dit deel van Limburg waar het plangebied in gelegen is, zijn vooral de ecologische verbindingen langs de Caumerbeek van belang.

De themakaart "Blauwe waarden" uit het POL geeft aan op welke wijze provincie Limburg omgaat met de (oppervlakte-) waterhuishouding van haar grondgebied.



POL-kaart Blauwe waarden

Op deze kaart uit het POL is aangegeven op welke manier het functioneren van de waterhuishouding kan worden geoptimaliseerd en hoe deze in het ruimtelijk beleid kan worden ingepast. De Caumerbeek is een beek met een specifiek ecologische functie, de beek zelf en de bijbehorende gronden zijn onderdeel van Perspectief 2 ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

POL-aanvulling Diensten en locaties

De dienstensector is de laatste drie decennia fors gegroeid. Met het toenemen van de werkgelegenheid is deze sector steeds belangrijker geworden. Vastgesteld is dat de dienstensector in Limburg thans al goed is voor 70% van de werkgelegenheid en ruim 60% van de toegevoegde waarde. Waar voor verschillende sectoren uit de economie een actueel locatiebeleid reeds is opgesteld, is dit voor grote delen van de dienstensector thans nog niet het geval. In de POL-aanvulling Diensten en locaties, bij de vaststelling van het POL 2006 onderdeel van dit POL, wordt een nieuw locatiebeleid geformuleerd voor de functies die gerekend worden tot het kwaliteitsprofiel 'stedelijke dynamiek' nl. detailhandel, leisure en kantoorfuncties.

Ten aanzien van de Stadsregio Parkstad Limburg wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat Parkstad Limburg een polycentrische opbouw heeft met Heerlen als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. De historie van deze voormalige mijnstreek heeft een sterke, maar eenzijdige sociale structuur opgeleverd. De belangrijkste uitdaging is dan ook de eenzijdige structuur te doorbreken. Heerlen wil een hoogwaardige kerngemeente zijn van een veelzijdige regio, waarin kantoorgebonden werkgelegenheid een belangrijk element dient te zijn in de nieuwe economische structuur.

Voor Stadsregio Parkstad Limburg zijn de volgende opgaven geformuleerd:

1. Versterking van de ruimtelijke Parkstadstructuur.
2. Versterking van de economische structuur.
3. Verbetering van de bereikbaarheid.
4. Benutten van potenties op gebied van toerisme, recreatie en cultuur.
5. Afstemming grootschalige ontwikkelingen met aangrenzende regio's.
6. Verder uitwerken sterke relatie met Aken.
7. Ontwikkelen kennissector en ICT.

Verder is ten aanzien van kantoren nog aangegeven dat de plannen die nu aangemerkt zijn als 'hard' te kort schieten. Wat betreft de grootschalige detailhandel geldt dat Parkstad momenteel.

2.3

REGIONAAL/STADSGEWESTELIJK NIVEAU

De regionale woonvisie voor de regio Parkstad is een nadere invulling van de provinciale woonvisie.

De regio Parkstad zet voornamelijk in op drie kwaliteitspeilers voor het toekomstbeeld. In de eerstkomende jaren zal de nadruk liggen op verbetering en transformatie van bestaande wijken en buurten. Daarnaast wordt ingezet op vernieuwing van de woningmarkt, deels met nieuwbouw en/of vervanging, maar ook met de realisatie van geheel nieuwe innovatieve woonconcepten. Tenslotte wil Parkstad Limburg het bestaande woningtekort terugdringen en tevens inzetten op het aantrekken van nieuwe doelgroepen. In de komende vier jaar wordt gericht beleid voorbereid om vanaf 2010 door te kunnen gaan en toe te werken naar realisatie van de woonvisie van de regio Parkstad Limburg.

Gelet op de krimpende woningmarkt wordt in de regionale woonvisie uitgegaan van de navolgende aantallen nieuwbouw voor de periode 2006-2010:

- Ongeveer 750 woningen netto toe te voegen in het hoogstedelijk woonmilieu oftewel Parkstad City.
- Ongeveer 500 woningen netto toe te voegen in de landelijke woonmilieus, gericht op nieuwe woonconcepten in Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal.
- Ongeveer 750 woningen netto toe te voegen in de middenstedelijke woonmilieus, gericht op nieuwe woonconcepten in Brunssum, Landgraaf, Kerkrade en overig Heerlen.

Integraal onderdeel van de woonvisie is het woningbouwprogramma dat in ruime mate voorziet in de kwantitatieve behoefte aan woningen.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

STADSVISIE

In juni 1997 ondertekende de gemeente Heerlen het grote-stedenconvenant met het rijk. De Stadsvisie is de basis voor de ontwikkelings- en investeringsprogramma's voor de nieuw te sluiten convenanten met zowel rijk, provincie en de andere gemeenten in parkstad Limburg. Op basis van de stadsvisie heeft Heerlen het ambitieniveau geformuleerd. Hierbij is integraliteit van het economisch, sociaal-cultureel en omgevingskapitaal een voorwaarde. Het beleid moet zich richten op het vergroten van alle drie de kapitaalsvormen.

Heerlen wil het stedelijk centrum van parkstad Limburg zijn en zal dus een wervend stedelijk woonklimaat moeten kunnen bieden. Dit betekent niet alleen dat de kwaliteit van de huidige achterstandswijken verbeterd moet worden maar dat ook nieuwe woonmilieus gecreëerd moeten worden die de karakteristiek van stad en omgeving sterker profileren. Heerlen behoeft op gemeentelijk niveau een betere ruimtelijke karakteristiek. Ook op dit punt verdient een integrale aanpak de voorkeur. Een aantrekkelijke woonomgeving en hoogwaardige woongebieden kunnen de bindende factoren zijn die de stad nodig heeft. Versnippering van grondgebruik moet worden tegengegaan.

Een herstructurering van het stedelijk gebied in regionaal perspectief is daarvoor nodig. Het Parkstad-concept biedt daarvoor de grondslag.

Het beleid met betrekking tot wonen is een belangrijk middel voor de gemeente om de ontwikkelingen van de stad te sturen. Om de woningvoorraad aan de woningmarkt aan te passen maakt de gemeente gebruik van stadsvernieuwingsactiviteiten, woningrenovaties en nieuwbouw. Heerlen heeft de mogelijkheid, gezien de uitbreidingslocaties en de geomorfologische situatie, om de woonwensen te vertalen in een eigentijdse manier van wonen. Dit betekent o.a. het aanbieden van een woonklimaat dat eerst alleen in de stedelijke periferie aangeboden werd. Speerpunt is ook het bevorderen van wonen in het stadscentrum.

2.4.2

GROENSTRUCTUURPLAN, NOTA NATUUR EN LANDSCHAP

In het Groenstructuurplan Heerlen en in de nota Natuur en Landschap in Heerlen heeft de gemeente Heerlen aangegeven dat zij enkele structurelementen wil versterken om een meer samenhangende structuur in het gefragmenteerde stedelijke weefsel aan te brengen. Voor de ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische, recreatieve, cultuurhistorische waarden wordt uitgegaan van het realiseren van een robuuste groenstructuur, waarin duurzaamheid gegarandeerd is. Deze structuur wordt in het Groenstructuurplan Heerlen en in de nota Natuur en Landschap in Heerlen respectievelijk 'Hoofdgroenstructuur' en 'Ecologisch Landschappelijk Hoofdstructuur' genoemd. De groenstructuur is een samenhangend netwerk van de groene buitengebieden van Heerlen en de groene, door het stedelijke weefsel lopende, verbindingen tussen de buitengebieden.

Voor de groene buitengebieden en de groene verbindingen zijn de volgende algemene doelstellingen geformuleerd:

- Behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Het ecologische aspect wordt gevormd door het verbinden en het behouden en/of ontwikkelen van gebieden met actuele en potentiële ecologische waarden;
- Versterken van het karakter van de stad als geheel (Parkstad in Heuvelland) en van de deelgebieden (wijken). De bestaande Parkstructuur moet op een zodanige wijze worden uitgebouwd, dat de stedelijke structuur op een harmonische wijze wordt afgewisseld met natuur- en landschapsgebieden en een leef-, woon-, en werkmilieu wordt ontwikkeld waarin duurzaamheid en kwaliteit centraal staan;
- Vergroten van de toegankelijkheid en de beleefbaarheid van het groen, vanuit de aangrenzende wijken en de stad, door het ontwikkelen van een recreatief netwerk. Realiseren van extensieve recreatievormen in het buitengebied, welke geen onaanvaardbare schade toebrengen aan de natuur- en landschapswaarden. Het vormgeven van een samenhangend netwerk van fiets- en wandelverbinding door de groenstructuur is essentieel om het idee van de parkstad te kunnen beleven;
- Bewerkstelligen van een evenwichtige verdeling van het groen over de woongebieden;
- Een meer natuurlijk groenbeheer.

2.4.3 VERKEERSVEILIGHEIDSPPLAN

In het kader van het programma duurzaam veilig heeft een categorisering van wegen plaatsgevonden. Bij deze categorisering is een onderscheid gemaakt naar de mate waarin sprake is van doorgaand verkeer ten opzichte van de ruimtelijke eenheid (buurt, wijk enz.) waarvan sprake is.

2.4.4 STRUCTUURVISIE KANTOREN HEERLEN TOT 2010

De Structuurvisie kantoren van de gemeente Heerlen is een vertaling van de kadernota met betrekking tot het economisch –ruimtelijk beleid. Het kantorenbeleid wordt ingedeeld in drie schaalniveau's.

- Zeer kleinschalige ontwikkelingen in de woonwijken waarmee de buurteconomie wordt versterkt. Het gaat om kantooractiviteiten die geen overlast veroorzaken. Waar sprake is van grotere bestaande kantoren in de woonwijken is het verstandig niet te snel over te gaan tot het ombouwen naar appartementen, maar moet de eigenaar gestimuleerd worden het kantoorpand weer courant te maken. Voor een verder verkantoring van woonbuurten moet worden gewaakt.
- Kleinschalige kantoorontwikkelingen langs de openbaar vervoer assen waar met name gedacht wordt aan kleinschalige kantoren zoals advocaten –of accountancykantoren. De Akerstraat is een voorbeeld van. Ook andere leegstaande panden in woonwijken kunnen worden ontwikkeld tot kantoren mits sprake is van goede ontsluitings- en parkeermogelijkheden.
- Grootschalige kantoorontwikkelingen in het stadspark Oranje –Nassau
- Locaties voor bedrijfspanden met een kantoorachtige uitstraling.

2.4.5 INRICHTINGSVISIE BEKEN (2004)

In Mei 2004 is door het bureau Taken Landschapsplanning een bekenvisie opgesteld. Beken spelen een belangrijke rol in de geomorfologie van Heerlen en enkele van de belangrijkste beken in Limburg vinden hun oorsprong in de gemeente Heerlen. Met de Bekenvisie wordt ingezoomd op de beken en de beekdalen. De gemeente Heerlen werkt samen met het Waterschap aan de renaturering van de beken. Een integrale visie op de beekdalen waarin huidige en toekomstige planvorming op elkaar moet afgestemd worden is dan waardevol. Beekdalen komen het beste tot hun recht als de nadruk wordt gelegd op de betekenis als natuurlijke afvoermogelijkheid van water, structurerend groen, ecologische verbindingszone en belevingswereld voor de mens. Voor verschillende beken moeten ook verschillende visies worden opgesteld afhankelijk van hun karakteristiek. De Roode beek stroomt vooral door een natuurbekdal, de Geleenbeek door een cultuurlandbeekdal, de Caumerbeek is deels stadsbeek deels stadsrandbeek. Voor de verschillende beektypen gelden ook verschillende inrichtingsprincipes. Hoofddoel is dat de verschillende beekdalen als een robuuste structuur in het stedelijk landschap zichtbaar te maken.

2.4.6 WATERPLAN 2001-2015

Met de ondertekening van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" later gevolgd door het "Nationaal Bestuursakkoord Water" (NBW) bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen.

De verantwoordelijkheid voor het waterbeheer is in Limburg over drie partijen verdeeld; de waterschappen (regionale wateren), de Provincie (grondwater) en Rijkswaterstaat (rijkswateren).

Leidraad van het te voeren overleg met het waterbedrijf in de provincie Limburg is het document "Plaats voor water" en het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007.

Om en goede afstemming te bereiken is de watertoets geïntroduceerd. Het is een procesinstrument om te garanderen dat in ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met water. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht bij onder andere bestemmingsplannen. Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten. Daarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets. Om de efficiency en klantgerichtheid te bevorderen en de inzet van waterbeheerders goed af te stemmen werken de waterbeheerders vanaf 30 juni 2004 samen in een watertoetsloket. Dit watertoetsloket is ondergebracht bij de waterschappen.

In regionaal verband werkt de gemeente Heerlen onder de noemer Parkstad Limburg aan een optimale ontwikkeling van de regio op het vlak van economie, leefomgeving en zorg. Een ambitie van Parkstad Limburg is het ontwikkelen van een leef-, woon- en werkklimaat dat zich kenmerkt door duurzaamheid en kwaliteit. Eén van de uitdagingen is het benutten van het watersysteem en de aan water gebonden natuurwaarden om de kwaliteit van de stad duurzaam te versterken. Het Waterplan richt zich op de basisvoorwaarden hiervoor: schoon, helder water met een diversiteit aan planten en dieren met daardoor een hoge belevingswaarde. Een Waterplan is een nieuw planinstrument. Ontwikkelingen en wensen wat betreft riolering, oppervlaktewater, ondiep grondwater en natuur zijn voor het eerst in onderlinge samenhang beschouwd en gewogen. Omdat het Waterschap Roer en Overmaas, het voormalige Zuiveringschap Limburg en de gemeente Heerlen samen zorg dragen voor het beheer en onderhoud van het water in Heerlen, is het Waterplan een gezamenlijk beleidsplan. Integraal waterbeheer is een sleutelbegrip in het Waterplan. In de Vierde Nota Waterhuishouding blijft integraal waterbeheer de aanpak voor een "veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen". Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en directe omgeving. Ecologie en hydrologie dienen mede als ordenend principe gehanteerd te worden bij de toekenning van functies en bij de inrichting en het beheer van stedelijk gebied. Jarenlang is het waterkwantiteitsbeheer in bebouwd gebied vooral gericht geweest op het voorkomen van wateroverlast en de afvoer van water uit het bebouwde gebied. Het waterkwaliteitsbeheer werd terughoudend ingevuld. Inmiddels wordt duidelijk dat dit een keerzijde heeft. Door de toename van verhard oppervlak en het snel afvoeren van regenwater nemen de piekafvoeren naar het oppervlaktewater toe en neemt de voeding van het grondwater af, met verdroging als gevolg. Overstorten en diffuse verontreinigingen vervuilen het oppervlaktewater en ecologische potenties van stadswateren worden onvoldoende benut. De aanpak van deze tot nu toe vaak onderbelichte problemen vormt inmiddels een belangrijk beleidsitem voor het waterbeheer in de bebouwde omgeving. Op het Waterplan wordt in paragraaf 4.4 terug gekomen.

2.4.7

PROSTITUTIE EN SEKSINRICHTINGEN

Door het verdwijnen van het algemeen bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht kan de vestiging van een bordeel niet meer verboden worden. Het is derhalve noodzakelijk om middels beleid en een adequate planologische regeling de vestiging van prostitutiebedrijven te reguleren. De planologische regeling heeft betrekking op de bestemmingen die - volgens de jurisprudentie - het gebruik ten behoeve van prostitutie niet geheel uitsluiten. Gedoeld wordt op de bestemmingen die wonen, horeca, dienstverlening en bedrijven toelaten.

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de "Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid" werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten. Regionaal beleid kan ondersteunend zijn voor die Parkstadgemeenten, die een nulbeleid willen voeren voor bepaalde vormen van prostitutie. Regionaal beleid is ook van belang voor gemeenten die willen afbouwen, omdat er te veel seksinrichtingen zijn binnen hun grondgebied, terwijl doorverwijzing naar omliggende gemeenten met enige ruimte ten aanzien van seksinrichtingen mogelijk is. Uitgangspunt is een regionale status-quo ten aanzien van de gevestigde vormen van prostitutiebedrijven. Een regionale toename van het aantal prostitutievestigingen zal niet worden toegestaan.

In de "Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen" is het gemeentelijk beleid van neergelegd. In februari en maart 2000 is inspraak gegeven op deze nota. Vervolgens heeft de gemeenteraad de nota op 13 juni 2000 vastgesteld, waardoor het seksinrichtingenbeleid in oktober 2000 van kracht is geworden.

In de Nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Een van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag lagen bij de opheffing van het algemeen bordeelverbod was: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie. Het seksinrichtingenbeleid van de gemeente richt zich mede op het beheersen, sturen en saneren van de prostitutie-branchen waarbij rekening gehouden is met de plaatselijke en regionale omstandigheden. De vestiging van prostitutiebedrijven (qua aard, maximering en spreiding) is een ruimtelijk sturingsinstrument in het belang van een goed woon- en leefklimaat. Voorkomen moet worden dat seksinrichtingen het woon- en leefklimaat in negatieve zin aantasten. Spreiding van nieuwe seksinrichtingen wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Er is bewust niet gekozen voor een concentratie van prostitutiebedrijven. Door het stellen van vestigingscriteria wordt gestreefd naar een meer evenredige verdeling van seksinrichtingen over de stadsdelen door natuurlijk verloop. Seksinrichtingen horen niet thuis in een woonbuurt. Om dit te voorkomen zijn uit oogpunt van leefbaarheid en veiligheid voor nieuwe te vestigen (prostitutie)bedrijven vestigingscriteria opgesteld (pag. 11 van de nota i.c.). Daarnaast mogen er zich verspreid over Heerlen, maximaal 6 prostitutiebedrijven vestigen en één parenclub, maar geen raamprostitutie en geen seksclubs. Tevens dienen de vergunningplichtige seksinrichtingen te voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de APV, hoofdstuk 3, afdeling 4 Seksinrichtingen.

Elke vestigingslocatie wordt getoetst aan het bestemmingsplan, Leefmilieuverordening en/of de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing. Drie prostitutiebedrijven die onder het overgangsrecht van het seksinrichtingenbeleid vallen zijn gesitueerd in woonbuurten. Voor deze geldt een uitsterfconstructie (alleen de huidige exploitant mag blijven exploiteren, overname is niet toegestaan). Anno 2004 hebben twee exploitanten hun exploitatie in woonbuurten eigener beweging beëindigd.

Van drie prostitutiebedrijven die in strijd met het vigerende bestemmingsplan exploiteerden, hebben er twee hun exploitatie beëindigd. Voor deze drie gold in het kader van het overgangsrecht (neergelegd in de APV) een uitzondering: zij behoefden niet te voldoen aan de bestemmingsplantoets, tenzij zwaarwegende planologische bezwaren alsnog tot handhaving van het bestemmingsplan moesten leiden. Tegen seksinrichtingen die zich in strijd met het onderhavige bestemmingsplan etc. willen vestigen of zich al gevestigd hebben, wordt bestuursrechtelijk opgetreden.

De bovengenoemde nota en de beleidsevaluatie zijn op 27 juli 2004 door B&W behandeld. Deze stukken bevatten de complete verantwoording en achtergronden van het prostitutiebeleid. In de huidige situatie liggen de seksinrichtingen verspreid over de stad. In totaliteit zijn er acht seksinrichtingen in Heerlen. Geen van de seksinrichtingen liggen in het onderhavige plangebied. De consequenties van het opheffen van het bordeelverbod en het hiervoor aangehaalde beleid zijn dat ter uitvoering van het ruimtelijke beleid en van het spreidingsbeleid de bestemmingsplannen moeten worden aangepast. Ter uitvoering van het ruimtelijke en het spreidingbeleid zullen de bestemmingsplannen worden aangepast. De strekking van de uitvoering van het prostitutiebeleid is erop gericht seksinrichtingen zo veel mogelijk te spreiden, althans een concentratie van seksinrichtingen te voorkomen. In het onderhavige beheersplan is dit dan ook een van de uitgangspunten.

Ten einde te voorkomen dat onbedoelde seksinrichtingen kunnen worden gevestigd, conform het bestemmingsplan, is besloten om de planvoorschriften zo te formuleren dan het vestigen van nieuwe seksinrichtingen uitgesloten is. Hieronder worden kort de verschillende vormen van prostitutie beschreven.

Straatprostitutie

Dit betreft een open vorm van prostitutie en komt alleen voor in het stadsdeel Heerlerbaan. Straatprostitutie heeft een zeer nadelige invloed op het woon- en leefmilieu en kan leiden tot ernstige hinder voor de omgeving. In regionaal verband is in de behoefte aan een locatie voor straatprostitutie voorzien binnen de gemeente Heerlen aan de Imstenraderweg. Het college kan maximaal een vijfendertigtal vergunningen afgeven voor het zich prostitueren binnen de aangewezen straatprostitutielocatie. Ter voorkoming van het ontstaan van straatprostitutie op andere locaties dan op de bovenstaand genoemde, wordt aan de gebruiksvoorschriften van de vigerende plannen een specifiek gebruiksvoorschrift toegevoegd: "onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden voor straatprostitutie".

Seksinrichtingen

Momenteel voert de gemeente een nulbeleid ten aanzien van raamprostitutie en seksclubs. Middels strafbepalingen in de APV en het gemeentelijk prostitutiebeleid worden deze twee vormen van exploitatie strafbaar gesteld. In de beleidsnota is vastgelegd dat er binnen de gemeente Heerlen maximaal zes prostitutiebedrijven geëxploiteerd mogen worden. Momenteel zijn er vijf vergunde prostitutiebedrijven. Er is dus nog ruimte voor één prostitutiebedrijf. De uitstraling naar de woonomgeving is bij parenclubs groter dan bij prostitutiebedrijven.

Daarom wordt voor de exploitatie van een parenclub een vergunning vereist. Op grond van het oude beleid ter zake gold voor seksbioscopen een ontheffingsplicht. Nu is dit een vergunningplicht. Door middel van planherzieningen worden de bestaande prostitutiebedrijven positief bestemd. De positief bestemde percelen vormen de gemeentelijke locaties waar prostitutiebedrijven zich nu en in de toekomst in ieder geval kunnen vestigen. Daarbij wordt uitgesloten dat ter plaatse raamprostitutie kan worden uitgeoefend.

Wanneer blijkt dat aan een bestaande seksinrichting geen behoefte meer bestaat, i.c. een seksinrichting gedurende twee jaar of langer niet als zodanig wordt gebruikt, dan komt de toegevoegde positieve bestemming te vervallen en resteert slechts de oorspronkelijke bestemming conform de reeds vigerende bestemmingsplannen. Er wordt dan vanuit gegaan dat op dat moment het draagvlak voor de desbetreffende seksinrichting niet langer aanwezig is.

Sekswinkels

Het te voeren beleid voor sekswinkels is beperkt tot het aanwijzen van gebieden waar het niet toegestaan is zich te vestigen en regels vast te stellen ten aanzien van het ten toon stellen, aanbieden of aanbrengen van goederen en/of afbeeldingen. Sekswinkels mogen zich uitsluitend vestigen in de winkelcentra van de stadsdelen Heerlen-Centrum, Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek. Met dien verstande dat vestiging in elkaars directe nabijheid (zijnde op honderd meter loopafstand) is uitgesloten.

Binnen panden met een detailhandelsbestemming wordt vestiging van sekswinkels beperkt tot panden, die op voldoende afstand van zuivere woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen als scholen, kerken e.d. zijn gelegen. Als voldoende afstand wordt een afstand van 250 meter aangehouden, als zijnde een afstand tot de woonomgeving, waarbuiten jonge kinderen zich doorgaans niet begeven.

Escortbedrijven

Heerlen kent momenteel één vergund escortbedrijf. Binnen het plangebied komen op dit moment geen vormen van prostitutie voor.

2.4.8

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 deze 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 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 grondverkoopovereenkomsten (privaatrechtelijke verankering).

Duurzaamheidsmaatregelen hoeven niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde te worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra kansen. Zo zijn het bebouwen van het gebied en tegelijkertijd het versterken van de ecologische verbandsstructuren 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 ("high-tech"-uitstraling).

Convenant duurzaam bouwen Oostelijk Zuid-Limburg

In Oostelijk Zuid-Limburg is in het Convenant Duurzaam Bouwen OZL 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 zogenaamde variabele maatregelen te realiseren. De geactualiseerde nationale pakketten woningbouw, nieuwbouw, woningbouw beheer, utiliteitsbouw, stedenbouw en GWW maken onderdeel uit van het convenant. De eisen met toekomstwaarden en aanbevelingen zijn verdeeld over een aantal thema's. Het beleid waarin deze thema's zijn verwoord en verankerd kan veranderen. Uiteraard is het van belang om bij de realisatie van plannen te allen tijde rekening te houden met toekomstwaarden.

Water:

- Opvangen, bufferen, infiltreren c.q. hergebruiken van hemelwater binnen het plangebied conform beleid waterplan Heerlen.
- Toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Bodem en groen:

- Uitgaan van een gesloten grondbalans.
- Zo min mogelijk verharding toepassen
- Handhaven/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 bouw- en sloopafval.

Materialen:

1. Toepassen van duurzame, milieuvriendelijke en her te gebruiken materialen, geen PVC of CFK bevattende producten en geen tropisch hardhout.
2. Tuinafscheidingen bij voorkeur d.m.v. natuurlijke begroeiing enz..

Verder wordt verwezen naar de betreffende basispakketten uit het Convenant te weten:

1. Stedenbouwkundige maatregelen.
- 2.A. Vormgevings- en indelingsmaatregelen op ontwerpniveau.

2.B. Technische en uitvoeringsmaatregelen.

Klimaatbeleidsplan 2004-2010

Het energiebeleid van de gemeente is herzien en neergelegd in het Klimaatsbeleidsplan 2004-2010. Dit is in samenwerking met Novem opgezet. 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 drie pijlers, te weten het Convenant Duurzaam Bouwen, het Klimaatverbond en het Energiebeleidsplan is synergie mogelijk. Daar wordt dan ook bij het ontwikkelen van het plangebied vanuit gegaan.

Energie heeft Heerlen in het verleden gevormd. Energie in de vorm van steenkool. Los van het verleden is Heerlen een stad in Nederland die haar verantwoording neemt in het hele verhaal van de klimaatveranderingproblematiek (CO₂ reductie).

De regio Parkstad Limburg wil zich daarnaast positioneren en profileren als dé energieke regio van Nederland door het Cluster Nieuwe Energie te vormen binnen de Versnellingsagenda van de Provincie Limburg. Het is dan ook van belang dat de regionale overheden laten zien dat men het thema nieuwe energie en duurzaamheid serieus neemt. Dit kan op allerlei manieren; bijvoorbeeld door het gemeentelijke wagenpark te laten rijden op duurzame energie of overheidsgebouwen te laten verwarmen en koelen door duurzame energiebronnen. Het Mijnwaterproject is hiervan een uitstekend voorbeeld.

Nieuwe bronnen en vormen van energie moeten onder de loop worden genomen om zorg te dragen voor de energievoorziening van de toekomst. Naast de praktisch, kosten en comfortvoordelen kennen dergelijke projecten een enorme positieve uitstraling. Om de Heerlense klimaatambities te kunnen realiseren is het Klimaatbeleidsplan 2004-2010 opgesteld. De intentie van Heerlen is om haar projecten uit het klimaatbeleidsplan zoveel mogelijk te koppelen aan het thema Nieuwe Energie. Enerzijds neemt de gemeente hierdoor haar verantwoordelijkheid binnen de klimaatveranderingproblematiek. Anderzijds werkt de gemeente, mede hierdoor, aan de identiteit en aantrekkelijkheid van de stad en regio. ('win-win situatie'). Met name het landelijke en hoogwaardige karakter van het plangebied Palemig roept om stijl en klasse. De beoogde woningbouw zal met een aantal extra duurzame investeringen prima kunnen voldoen aan de vraag naar kwaliteit en comfort. Het klimaatbeleidsplan van de gemeente Heerlen heeft ten aanzien van woningbouw en planontwikkeling de volgende taakstellingen:

- Totale energiegebruik van het plangebied voor 5% gebaseerd op duurzame energiebronnen. (b.v. zonnepanelen, warmtepompen).
- Optimaal zongericht woningontwerp (oriëntatie woningen op de zonzijde van ten minste 75% van het aantal woningen) indeling en lay-out; toepassen van serres;
- De inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met lage temperatuurverwarmingssystemen.
- De inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de geldende EPC-norm met 10-15% te bereiken.
- Toepassen van een EPL van minimaal 7.0 in woningbouwprojecten met minder dan 250 woningen.
- De EPL-doelstelling dient verwerkt te worden in een energievisie.

- In de energievisie dienen modelmatig minimaal 5 duurzame concepten te worden doorgerekend op inpasbaarheid.
- Toepassen van een EPL van minimaal 8.0 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen.
- De EPL-doelstelling dient verwerkt te worden in een energievisie.
- In de energievisie dienen modelmatig minimaal 3 duurzame concepten te worden doorgerekend op inpasbaarheid.
- Realiseren van tenminste 1 innovatief voorbeeldproject in de gemeente Heerlen. Nader onderzocht moet worden of het onderhavige bouwplan als voorbeeldproject kan dienen.

HOOFDSTUK

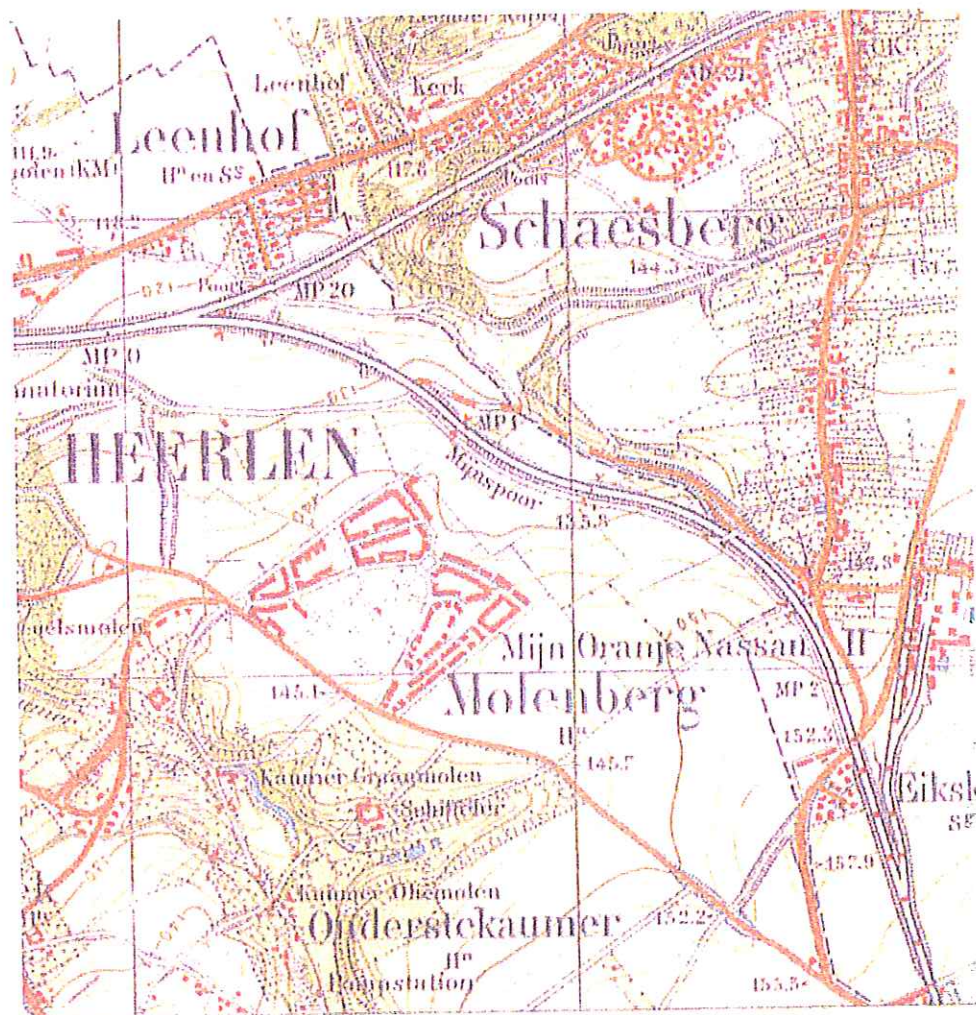
3

Beschrijving en analyse

3.1

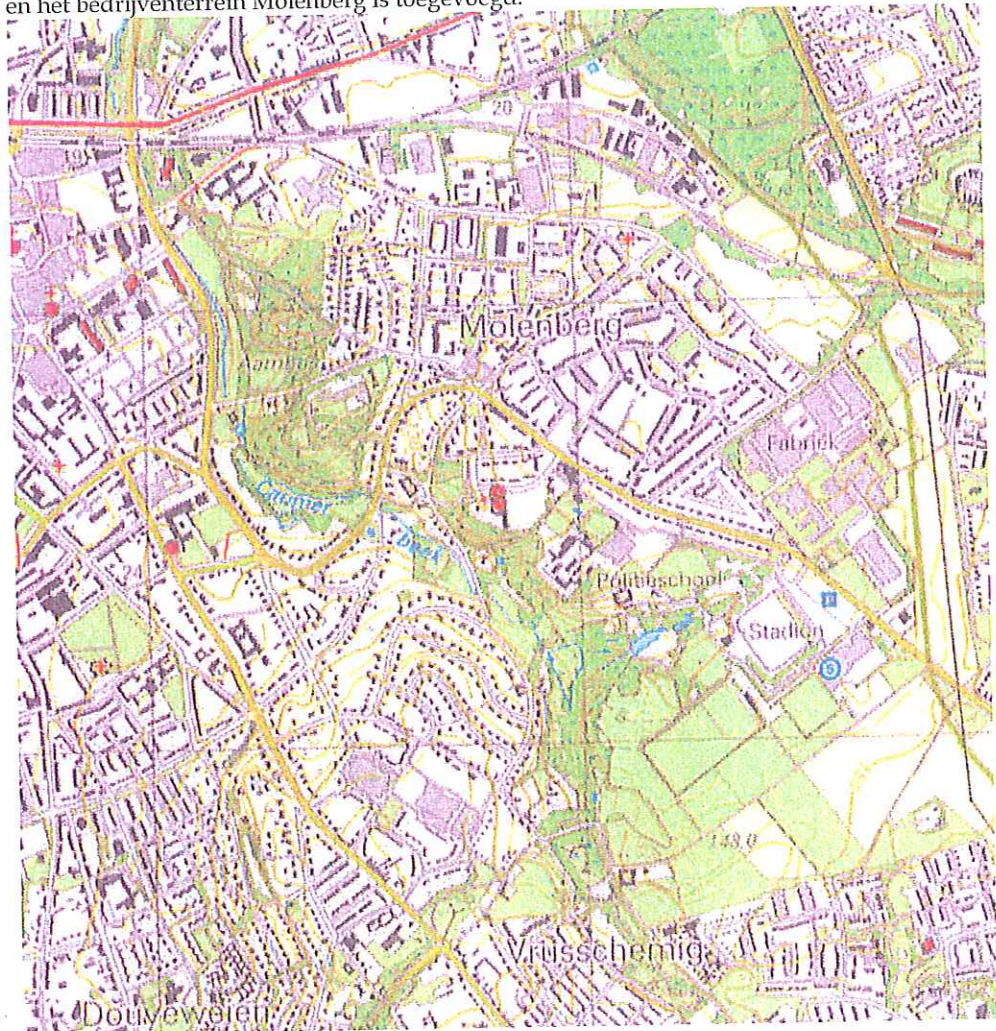
ALGEMEEN

Op basis van de topografische kaarten ontstaat een duidelijk beeld van de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Kerkraderweg, de Caumerbeeklaan en de Molenberglaan zijn op de onderstaande topografische kaart uit 1924 duidelijk herkenbaar. De eerste aanzetten van de wijk Molenberg zijn zichtbaar. Op de hogere helling van de Molenberglaan en aan de Caumerbeeklaan zijn enkele incidentele woningen ingevuld. Voor het overige is het dal van de Caumerbeek nog onbebouwd met uitzondering van de grote carré-boerderijen en de Caumermolen. De Oliemolen valt net buiten de uitsnede.



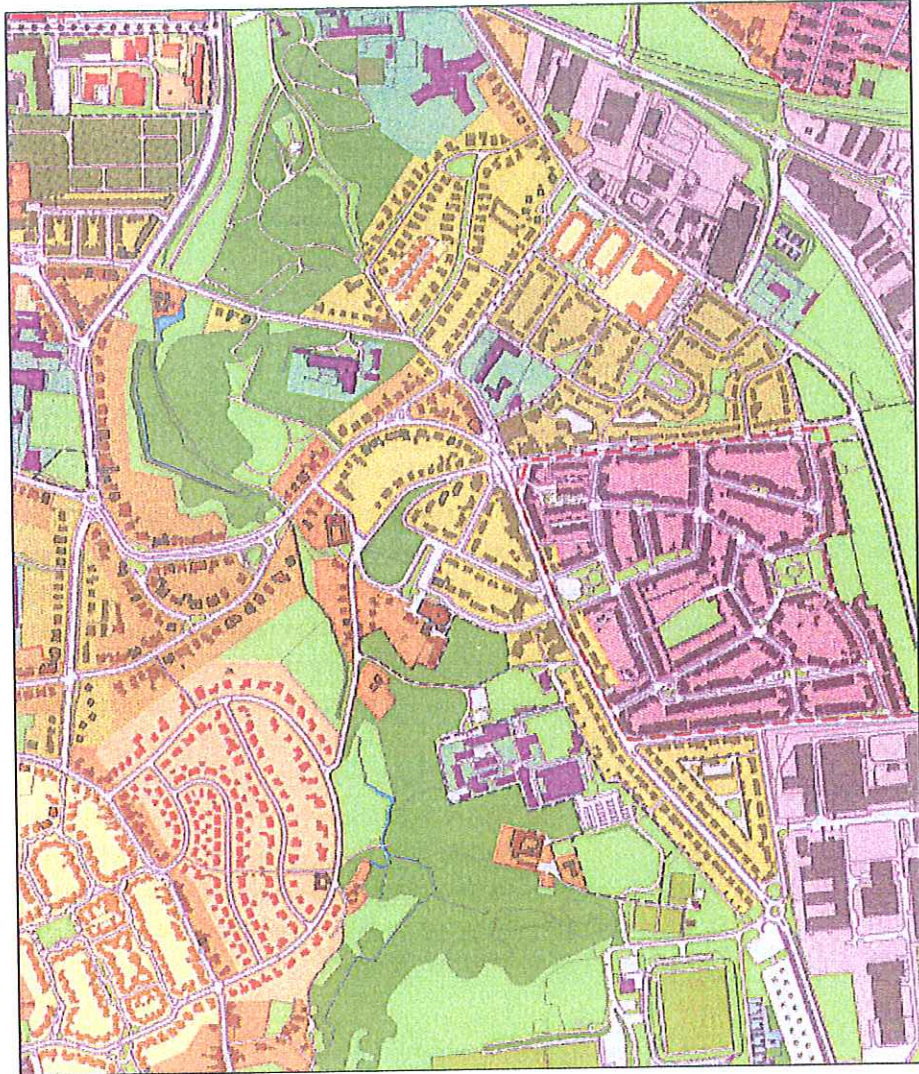
Topografische kaart 1924

De topografische kaart uit 1997 laat zien dat het gebied met uitzondering van de hellingen en het beekdal van de Caumerbeek vrijwel volledig is bebouwd. De buurt Molenberg was voor de oorlog al volgebouwd, het Witte dorp is na de oorlog toegevoegd, de linten zijn langzaam dichtgegroeid, de woongebieden Caumerpark en de Erk zijn volledig ontwikkeld, en het bedrijventerrein Molenberg is toegevoegd.



Topografische kaart 1997

De onderstaande kaart die in het kader van de Welstandsnota is opgesteld, geeft aan in welke verschillende perioden de verschillende gebieden zijn bebouwd. De diverse ontwikkelingen zijn daar duidelijk zichtbaar.



Kaart Welstandsnota

Betekenis kleuren:

Paars: mijnwerkerskolonie, Bruin: Vooroorlogse bebouwing, Oker/groen: 1940-1960, Rood/rose: 1960-1980, Oranje: vanaf 1980

3.2

FUNCTIES IN HET PLANGEBIED

In het plangebied vormt het wonen de belangrijkste functie. Daarnaast is ook andere functies vertegenwoordigd. Winkels in de vorm van een buurtwinkelcentrum nabij de Voskuilenweg en enkele verspreid liggende winkels - met name aan de Kerkraderweg-, maatschappelijke functies zoals scholen en bejaardenvoorzieningen en in beperkte mate kantoorfuncties. In de zuid-oosthoek ligt het bedrijventerrein Molenberg. Groene ruimten zijn ruimschoots aanwezig.

3.2.1 WONEN

Het wonen vindt hoofdzakelijk plaats in diverse typen eengezinswoningen. Deze woningen zijn gesitueerd aan woonstraten met variërende wegprofielen. De meeste woningen hebben voortuinen of een strook openbaar groen voor de deur. Opvallend in alle delen van het plangebied is de aanwezige hoeveelheid groen, die de hele buurt een goede fysieke uitstraling verschaft. Op enkele plaatsen in het gebied zijn appartementencomplexen gelegen. Deze zijn gesitueerd aan de Kerkraderweg (naast het winkelgebied), Insula, boven het winkelcentrum aan de Zondagstraat (aanleunwoningen) en aan de Voskuilenweg (bejaardenzorgcentrum).

3.2.2 WINKELS

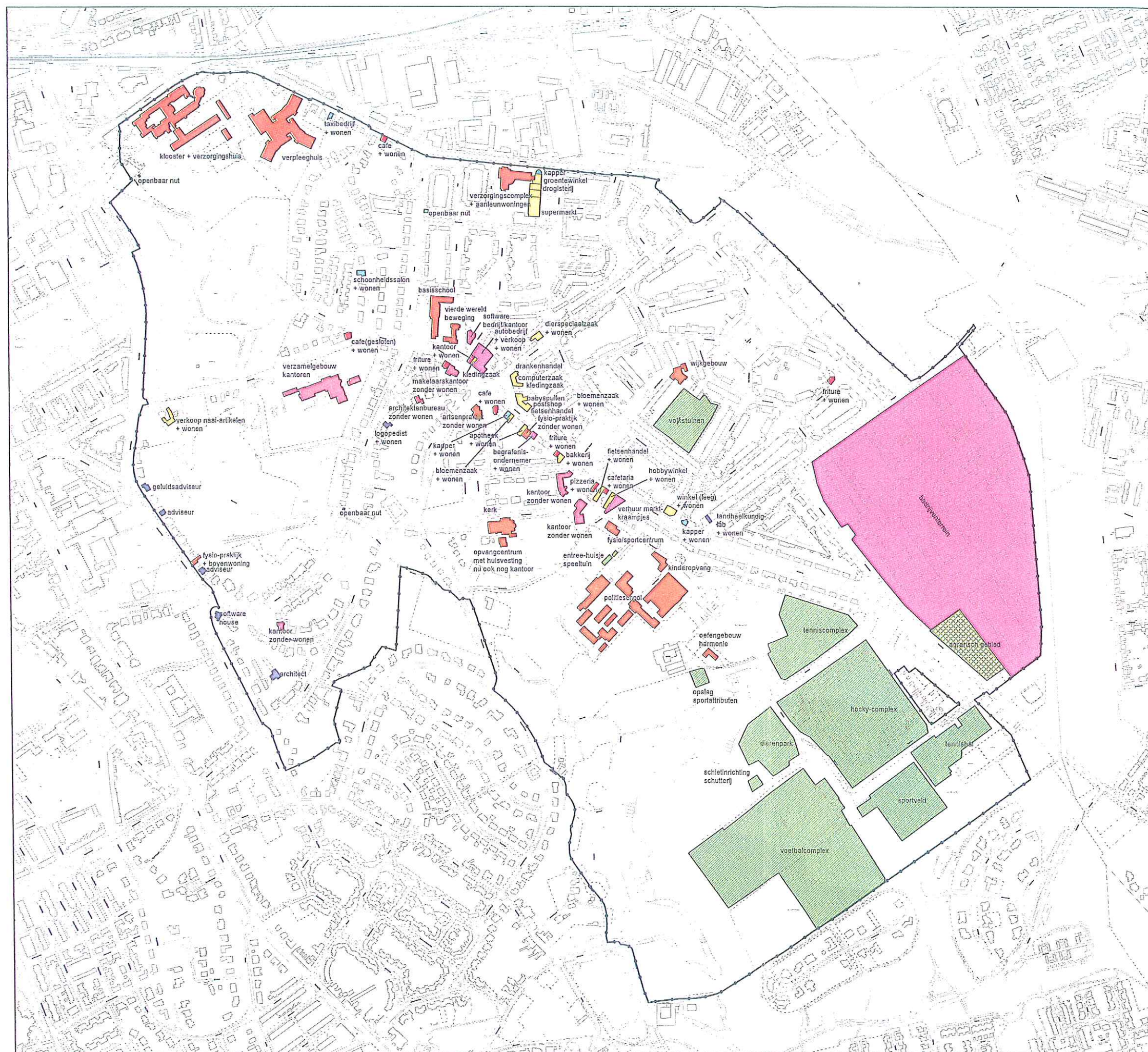
De winkelfunctie is verspreid over het plangebied aanwezig. Allereerst zijn er de winkels bij de entree van de wijk aan de Kerkraderweg/Joost van Vondelstraat. Het betreft hier een slijterij, een winkel met tweedehands spullen, een kinderkledingzaak, een kapper, een onderdelenshop voor wit- en bruingoed, een tabak- en lectuurzaak en een fietsenwinkel. Daarnaast zijn in het eerste gedeelte in de Joost van Vondelstraat (grenzend aan de Kerkraderweg) nog enkele winkels gevestigd, te weten een dierenspeciaalzaak, een slagerij, een bloemist en een bistro. Ook zijn er enkele leegstaande winkelpanden aanwezig. Aan de Kerkraderweg, tussen de Joost van Vondelstraat en de Holleweg is een autobedrijf gevestigd. In het buurtwinkelcentrum aan de Zondagstraat/Voskuilenweg zijn een supermarkt, een drogist, een bakker, een bloemist en een kapper gevestigd. Tenslotte is aan het Dr. Schaepmanplein een zonnecentrum annex sauna gevestigd. Voor een buurt met een omvang als Molenberg zijn er relatief weinig winkelvoorzieningen voorhanden, met name voor de dagelijkse boodschappen.

3.2.3 MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

Er is een aantal maatschappelijke functies in het plangebied gevestigd. Zo is aan de Donderdagstraat de Stichting Thuiszorg en aan de Guido Gezellestraat een Ouderentrefcentrum gevestigd. Op de hoek Kerkraderweg/Holleweg ligt de Broederschool (basisschool). Met name aan de noordzijde van het plangebied liggen enkele wat grootschaliger complexen. Het gaat dan om het verpleeg- annex verzorgingstehuis aan de Gasthuisstraat ten behoeve van bejaarde religieuzen. Aan de Voskuilenweg ligt een verpleeghuis. Met name het eerst genoemde gebouw is door de specifieke ligging op de helling maar ook door de uitgesproken architectuur een zeer beeldbepalend element nabij de entree van het centrumgebied en aan de binnenstadsring de Groene Boord. Voorts ligt in de nabijheid van de Caermolen de politieschool.

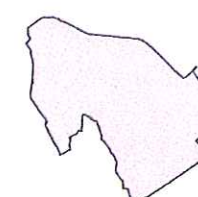
3.2.4 KANTOREN

In het plangebied liggen enkele kleinschalige kantoorlocaties. Het betreft hier de kantoorpanden aan de Kerkraderweg, Jacob van Maerlantstraat en de op de hoek Kerkraderweg/Guido Gezellestraat. Aan de Holleweg, iets van de weg af gelegen, ligt het voormalige retraitehuis ontworpen door de architect Peutz. Dit gebouw vervuld nu de functie van kantoorverzamelgebouw.

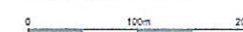


- bedrijven
- bijzondere/maatschappelijke doeleinden
- consument verzorgende bedrijfsactiviteiten
- aan huis gebonden beroep
- kantoordoeleinden
- detailhandel
- horeca
- doeleinden van openbaar nut
- recreatieve doeleinden
- agrarisch gebied

bestemmingsplan Heerlen-Oost



functiekaart



3.2.5 GROENVOORZIENINGEN EN OVERIGE FUNCTIES

Overige functies in het gebied zijn bijvoorbeeld het ter hoogte van de kruising van de Pius X-straat met de Joost van Vondelstraat gelegen milieuperron. Voorts zijn er op diverse pleinen speelvoorzieningen en/of trapveldjes voor de jeugd aanwezig. De groenvoorziening zijn in de hele buurt ruimschoots aanwezig. Op diverse plaatsen staan monumentale bomen.

3.2.6 VERKEERSONTSLUITING EN PARKEREN

Verkeersontsluiting

De Groene Boord en de in het verlengde daarvan gelegen St. Antonius- en St. Franciscusweg en de Molenberglaan/Kerkraderweg zijn drukke verkeerswegen die de belangrijkste ontsluitingswegen vormen in het gebied. Ook de Nicolaas Beetsstraat en de Voskuilenweg zijn belangrijke ontsluitingswegen, ofschoon een belangrijk deel van de functie van de laatste is overgenomen door de Mijnspoorweg. De Voskuilenweg wordt aan één kant begrensd door een bedrijventerrein de Kissel (geen onderdeel van het plangebied) en aan de andere kant door onder andere de Zondagstraat (buurtwinkelcentrum). Er vinden relatief veel oversteek-bewegingen plaats vanwege de aanwezige winkels en bedrijven. De Staringstraat is een wat minder drukke ontsluitingsweg, die de Kerkraderweg met de Nicolaas Beetsstraat verbindt.

Een van de belangrijkste onderdelen van het startprogramma "Duurzaam Veilig" en dus ook in het gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan is de categorisering van wegen. De functie van wegen en straten is vastgelegd in de categorisering van het wegennet. Er wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën:

- Wegen met een verkeersfunctie: deze wegen hebben een stroomfunctie en/of een ontsluitingsfunctie, waarbij de verkeersintensiteiten relatief hoog is en de maximumsnelheid 50 km per uur bedraagt.
- Straten met een verblijfsfunctie: in deze straten staat de verblijfsfunctie centraal en is de verkeersfunctie ondergeschikt; de verkeersintensiteiten zijn relatief laag en de maximumsnelheid bedraagt 30 km per uur.

In het plangebied liggen verschillende wegen met een functie ten behoeve van het doorgaande verkeer. Dit zijn de Groene Boord, St. Antoniusweg en St. Franciscusweg, de Molenberglaan, de Kerkraderweg, de Holleweg, de Voskuilenweg, de Nicolaas Beetsstraat en de Staringstraat. Op deze wegen zal een snelheid van 50 km per uur blijven gelden. Alle overige straten hebben een verblijfsfunctie. Dat betekent dat hier op termijn een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Parkeren

Parkeren vindt in grote delen van het plangebied plaats op eigen erf of in de vorm van langsparkeren in de straat. Op verschillende plaatsen is er een parkeerprobleem; auto's staan her en der op trottoirs of in groenvoorzieningen). Op de appartementenlocaties en bij het winkelcentrum aan de Zondagstraat zijn kleine parkeerpleinen ingericht. Bij de woningen aan de Nicolaas Beetsstraat vindt parkeren eveneens plaats op pleinen tussen de woningen. Er is ook sprake van parkeeroverlast in de Witte Wijk, met name daar waar sprake is van smallere wegprofielen.

3.3

BESCHRIJVING PER DEELGEBIED

Molenberg/Witte dorp/Kerkraderweg

Het plangebied is onder te verdelen in verschillende deelgebieden die min of meer een eigen karakteristiek hebben. Het eerste deelgebied is het gebied tussen de Joost van Vondelstraat, Nicolaas Beetsstraat, Staringstraat, Jan Campertstraat en Kerkraderweg.

Dit gebied wordt de Stuytwijk genoemd, naar de architect die de wijk ontwierp, en vormt het beschermd stadsgezicht. Kenmerkend voor een tuinwijk als deze zijn de huizen, opgetrokken in baksteen, met kleine voortuinen of een smalle strook openbaar groen voor de deur. Parkeren vindt zoveel mogelijk in een langsparkeerstrook voor de deur plaats. Er is echter een gebrek aan parkeerplaatsen. De omgeving is ruim voorzien van openbaar groen. Sommige delen van het openbaar groen zijn verwilderd, andere delen dienen te worden geherstructureerd.

Aan de noordkant van de Molenberg, aan de zijde van de Nicolaas Beetsstraat, is een ander type woning te onderscheiden met twee verdiepingen. Deze woningen zijn in blokken van twee, drie of vier woningen haaks en gegroepeerd ten opzichte van elkaar gesitueerd.

Parkeren vindt plaats in de centrale gebiedjes tussen de woonblokken. Een minpunt voor deze woningen is dat zij gesitueerd zijn aan een drukke en lawaaierige straat.

In de Molenberg zal middels de groenstructuur getracht worden een verbinding te maken met het nieuwbouwgebied Kissel-Voskuilenweg. Aan de noordkant van het nieuwbouwgebied zal een groen zone worden ontwikkeld als buffer tussen het woongebied en het Zwart 5-tracé.

Het tweede deelgebied is gelegen ten westen van de Joost van Vondelstraat, tussen de Kerkraderweg, Holleweg en de Voskuilenweg. Dit gebied wordt het Witte Dorp genoemd, naar de kleur van de meeste woningen. Dit gebied is te karakteriseren als een vrij rustig, lommerrijk woongebied. De woningen bestaan uit clusters van twee, drie of vier woningen, met voortuinen, gelegen in een omgeving met veel openbaar groen. Deze woonblokken zijn voor het grootste gedeelte aan de buitenzijde uitgevoerd in wit pleisterwerk. Parkeren vindt plaats langs de straat. In sommige gevallen leidt dit, waar het wegprofiel wat smaller is, tot parkeeroverlast. De Witte Wijk is een rustig woongebied met royale groenvoorzieningen. Het woningcontingent is gebouwd in de jaren '50 tot '60, maar de bouwkundige staat ervan is in veel gevallen minder. Binnen het gebied zijn diverse groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Ter hoogte van Insula is een ander, moderner woningtype gesitueerd (eengezinswoningen en appartementen). Van meer recente datum zijn ook de appartementen van de complexen Hofstaete en Hollehof (zorgcentrum met aanleunwoningen). Verder liggen er enkele groengebiedjes, deels met speelvoorzieningen, aan het Dr. Nolensplein, de Donderdagstraat, de Woensdagstraat en het gebied ten noorden van de Pius X-straat.

De Kerkraderweg is een oude uitvalsweg zoals de naam al aangeeft. De bebouwing maar ook de functies aan deze weg zijn wisselend van karakter: winkels, horeca, apotheek met daartussen begane grondwoningen en enkele middelhoge appartementencomplexen. Richting Langraaf zijn het vooral de kleine woningen in een laag met kap die het beeld bepalen.

In het gebied Molenberg/ Witte dorp is een aantal sociale kenmerken te noemen dat relevant is bij de aanpak ervan. Het gaat om de onderstaande kenmerken:

- Er is sprake van een groot aantal sociale huurwoningen in het gebied, waarvan de eengezinswoningen de meerderheid vormen.
- Er is sprake van een lage inkomensstandaard.
- Er zijn relatief veel uitkeringsgerechtigden.
- Er is een groot aantal één- en tweepersoonshuishoudens.
- Het aandeel allochtonen is relatief groot vergeleken bij het Heerlense gemiddelde.
- Er zijn te weinig voorzieningen in het gebied, waardoor van sociale samenhang tussen bewoners onderling niet veel sprake kan zijn.

Als gevolg van deze situatie en de daaraan gekoppelde ontwikkelingen gaan kansrijke gezinnen sneller weg uit de wijk. De woonduur neemt af waardoor de sociale binding met de wijk minder wordt. De negatieve ontwikkelingen versterken elkaar met als gevolg een voor alle partijen ongewenst perspectief.

Caumerbeekdal/Aambos

Door het plangebied loopt de Caumerbeek. De beek zelf ontspringt net daarbuiten en bepaalt, niet alleen door de beekloop zelf maar ook door de begrenzendende beekdalhellingen, het beeld. Het zijn met name de sterk beboste beekdalhellingen aan de oostzijde van het beekdal, de grote hoogteverschillen en de soms fraaie eiken-beukenbossen die domineren afgewisseld door natte broekbossen en weide-achtige gebieden zoals aan de zuidzijde van het plangebied. Overal zijn bosrestanten te vinden tussen de in de loop van de tijd ontstane woonbebouwing zoals bijvoorbeeld nabij de Justus van Maurikstraat. Het grootste samenhangende bodgebied wordt gevormd door het Aambos zelf. Het Aambos is niet alleen in visueel opzicht een belangrijk element in het geheel. Ook als wandel- en recreatief uitlooph gebied vormt het een belangrijke aanvulling op het drukke centrumgebied met zijn vele functies. Ook in cultuurhistorisch opzicht is de Caumerbeek een belangrijke factor geweest in het gebied. Vooral op de wat hogere gedeelten van de hellingen zijn in de loop van de eeuwen verschillende grote carréhoeven ontstaan zoals de aan de zuidelijke plangrens, net buiten het plangebied gelegen hoeve Corisborg, de Schiffelerhof en de voormalige hoeve aan de Justus van Maurikstraat (hoeve Molenberg); de beide laatste zijn ingericht als wooncomplex. In het beekdal en aan de beek zelf liggen andere beeldbepalende gebouwen zoals de Caumermolen en de Oliemolen.

Villapark

Na de totstandkoming van de Stuytwijk duurde het niet lang tot dat het niet bebouwde gebied tussen het centrum en de wijk Molenberg ook bij de stedelijke ontwikkelingen werd betrokken. Langs de Groene Boord, de Oliemolenstraat, de Molenberglaan, Bongaertslaan, Caumerbeeklaan, Caumerdalsche straat en Hofdijkstraat ontstond veelal royaal opgezette bebouwing soms in de vorm van twee onder een kap, soms als vrijstaande woning. Het merendeel van de bebouwing is eind jaren twintig/jaren dertig tot stand gekomen en traditioneel wat betreft de architectuur, maar met op sommige plekken met bijzondere resultaten. In de paragraaf over cultuurhistorie wordt daarop teruggekomen. Ook in het gebied tussen de Holleweg, Kerkraderweg en het Bospad is, in de vijftiger en zestiger jaren, woningbouw tot stand gekomen, merendeel in de vorm van twee onder een kapwoningen, vrijstaande woningen en bungalows. Verschillende restgebieden zijn in de loop der jaren volgebouwd zoals het gebied tussen de Gerard Bruningstraat en de Van Alphenstraat dat in de vijftiger jaren tot stand is gekomen.

Bedrijventerrein en omgeving

Het bedrijventerrein Molenberg ligt tussen de wijk Molenberg en de toekomstige Binnenring. Het terrein heeft een geometrische opbouw gebaseerd op de orthogonale wegenstructuur. De blokvormige gebouwen zijn allen geplaatst binnen deze structuur en zorgen tezamen voor een redelijk overzichtelijk bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is rondom voorzien van een doorlopende groenzone met lage beplanting en bomen. Door deze groenontwikkelingen aan de rand heeft het bedrijventerrein een introvert karakter en is er nauwelijks een relatie met de omgeving.

Op het bedrijventerrein zijn 10 bedrijven gevestigd. De bedrijfscategorieën volgens de VNG-lijst variëren van 1 t/m 4. Het betreft de volgende bedrijven:

- Philips Components Ned BV.
- Philips Medical Systems NL BV.
- Philips VB&D.
- Ingenieursbureau Frankort.
- PDS-bv.
- Simac-TSS Engineering.
- AMG Geb.Hoogh.Boulandt.
- Coto Technology.
- Hamers International.
- Neways Heerlen BV.

Aan de noord- en westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de woonwijk Molenberg. Een verbetering in de relatie met het onderhavig bedrijventerrein is gewenst. Aan de zuidzijde sluit het bedrijventerrein aan op het sportpark Kaldeborn met grootschalige sportvoorzieningen, zoals het stadion, klim- en bergsportgebouwen, sporthallen en bijbehorende parkeervoorzieningen. Een woonwagenkampje (buiten het plangebied) maakt deel uit van deze voorzieningen. Het parkeerterrein aan de zijde van de Kerkraderweg bepaalt hier sterk het beeld in negatieve zin door de maat, schaal en inrichting. Aan de oostzijde vormt een brede, agrarisch gebruikte groenzone de overgang naar de woonwijken aan de Slagboom en het Eikske van de gemeente Landgraaf. In deze zone komt de nieuwe Binnenringweg te liggen. Deze weg zal middels een korte verbindingsweg en twee rotondes worden verbonden met de Kerkraderweg.

3.4**NATUUR EN LANDSCHAP**

Met name aan de oostzijde van het plangebied in het Caumerbeekdal is sprake van bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden. Heerlen ligt op de glooiende helling tussen de dalen van de Caumer- en de Geleenbeek. Beide beken ontspringen op haar grondgebied en vormen een groene ring om de stad. Ze vinden hun oorsprong in en nabij de hellingen van het hoger gelegen achterland dat het grote keteldal, waarin Heerlen ligt, omringt. De meanderende beken zijn in de Middenterrastijd ontstaan en daarna uitgeslepen in het vroeger hier aanwezig hoogterras van de Maas. Beide beken zijn voor de economische geschiedenis altijd al van groot belang geweest. Ze zorgden voor de watervoorziening van de Heerlenaren, van Prehistorie en Romeinse Tijd tot ver in de twintigste eeuw. Voor het Caumerbeekdalgebied is een herinrichtingsplan uitgevoerd. Tevens ligt langs de Kookerstraat en de Maarten Luther Kingweg een stedelijke groenzone die deel uitmaakt van een verbindingszone tussen het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal. Verspreid over het plangebied liggen verschillende groene pleinen.

Door Buro W. van Heukelom is in februari 2000 een landschapsecologische effectenstudie opgesteld waarin tevens een landschapsplan is opgenomen. Hierin is de Zwart 5-zuid (deel Binnenring) opgenomen in een te ontwikkelen bosgebied (bosgemeenschappen van helling en plateau), dat zich uitstrekt vanaf het bedrijventerrein Molenberg tot de lijn, die 20 meter uit het hart van de hoogspanningslijn ligt. Binnen het bosgebied wordt de Zwart 5-zuid begeleid door bomenrijen. Hiermee wordt aangesloten op de hoofdbomenstructuur zoals die, in het Groenstructuurplan Heerlen, voorzien is langs de bestaande en de nog aan te leggen hoofdontsluitingswegen.

Met het uitvoeren van de genoemde ingrepen zal de Zwart 5-zuid, op de lange termijn, in het landschap herkenbaar zijn als een doorlopend lijnvormig element, met een groen karakter. De aanleg van de Binnenring is aangegrepen om het gebied als natuur- en landschapsgebied te versterken, waarbij is ingezet op een multifunctionele gebiedsontwikkeling met landschap, natuur/ecologie, recreatie en cultuurhistorie als accenten.

3.5

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologie

Het grootste deel van het plangebied staat op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) aangegeven als bebouwd gebied waaraan geen waarde is toegekend. Ook het aantal waarnemingen in het plangebied is beperkt. Waar rekening mee moet worden gehouden is de Via Belgica: een Romeinse weg. Het nu bekende deel is als archeologisch monument zichtbaar in het noordelijk deel van het plangebied. Het is waarschijnlijk dat ook in het verlengde er van resten van de weg te vinden zullen zijn en in de omgeving er van grafveldjes (waarneming 38850 en 38935) en sporen van Romeinse bebouwing (waarneming 38862). In het dal van de Caumerbeek is wellicht kans op bewaard gebleven houten constructies. In de hellingvoet kunnen Romeinse villa's liggen en op de hoogtes restanten uit de steentijd maar zeker ook uit latere perioden.

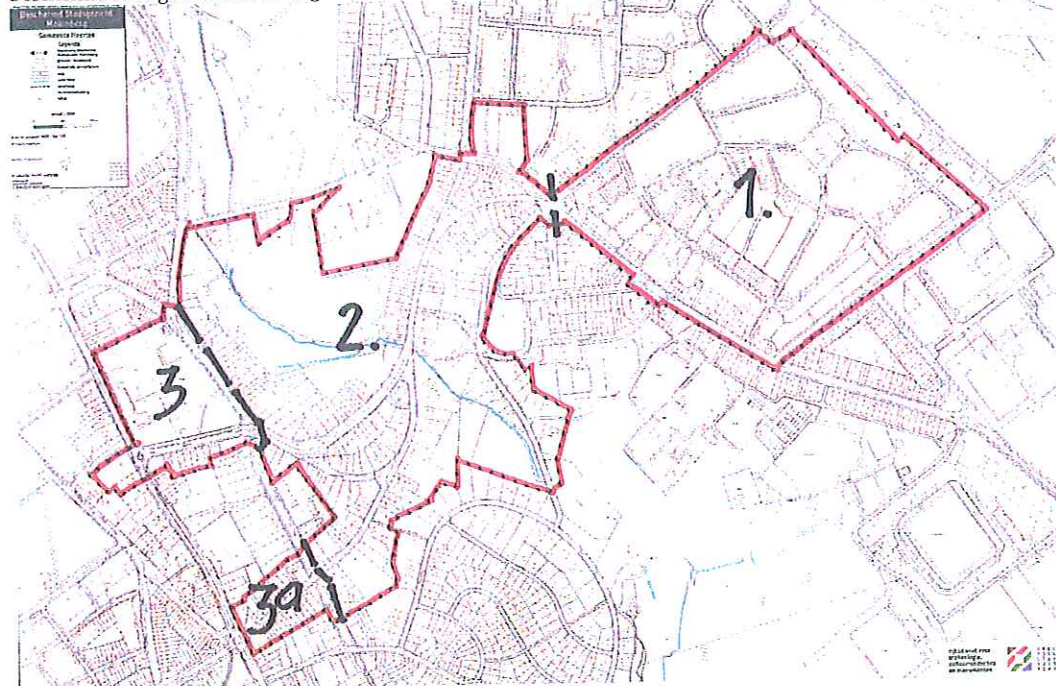
Op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 geldt een algemene meldingsplicht voor vondsten die - waar dan ook - worden gedaan bij bouw- of aanlegactiviteiten of bij andere werkzaamheden. Wanneer iemand daarbij iets vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, is hij verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij de burgemeester.

Beschermd stadsgezicht

In de loop van 2008 zal de Minister van OC en W het gezicht Molenberg formeel aanwijzen als beschermd stadsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet. De aanwijzing past in een reeks van "nieuwe" gezichten in Nederland uit de periode na 1850, waarbij de cultuurhistorische waarde van de stadsontwikkeling van na de industriële revolutie in kaart is gebracht. Voor Heerlen en omgeving betreft dat vooral de periode van het ontstaan en de uitbouw van de mijnindustrie. Nagenoeg alle gezichten die in de stad Heerlen zijn of worden aangewezen zijn daar direct of indirect het gevolg van. Voor de stad Heerlen is dat van grote waarde. De stad kan niet bogen op een groots en meeslepend verleden en is voor de streek en het land na 1900 van groot economisch belang geweest. Conform artikel 36 Monumentenwet is de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Molenberg middels onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd.

Het gezicht Molenberg is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Heerlen. Het gebied wordt globaal begrensd door de Nicolaas Beetsstraat, Staringstraat, Kerkraderweg, Caumermolenweg, Caumerbeeklaan, Molenberglaan, Sint Franciscusweg, Oliemolenstraat, Kerkraderweg en Joost van Vondelstraat. Het gebied bestaat uit twee delen: de mijnwerkerskolonie Molenberg (oorspronkelijk 710 woningen en 10 winkelwoningen, ook wel Oud Molenberg genoemd) en Molenbergpark, een ruim opgezette wijk voor middenstanders en hoger mijnpersoneel. Molenbergpark ligt grotendeels in het naastliggende bestemmingsplan Heerlen Zuid.

Beschermd stadsgezicht Molenberg



Gebieden 1 + 2 vallen in bestemmingsplan Heerlen Oost

Gebieden 3 + 3a vallen in bestemmingsplan Heerlen Zuid

De mijnkolonie ligt op de Molenberg, die zijn naam ontleent aan een drietal oude watermolens onder aan de heuvel, in het dal van de Caumerbeek. In het dal ligt ook de achttiende-eeuwse hoeve 'Molenberg'.

Molenbergpark ligt grotendeels in het dal van de Caumerbeek, tussen de Molenberg in het oosten en de Akerstraat in het westen. De bebouwing strekt zich uit langs de destijds nieuw aangelegde Molenberglaan en zijstraten. De Molenberglaan eindigt op de Akerstraat tegenover villa Haex, een directeurswoning van de Staatsmijnen.

Het beschermd gezicht is in fasen tot stand gekomen in de periode 1912-1955, op basis van stedenbouwkundige ontwerpen van Jan Stuyt, de huisarchitect van de overkoepelende Woningcorporatie Ons Limburg. Ook de bebouwing is voor een groot deel naar ontwerp van Jan Stuyt. In Molenberg betreft dat de eerste twee bouwfasen: 1915 (inmiddels gesloopt) en 1919-1920. In Molenbergpark heeft Stuyt vooral huurwoningen voor hoger mijnpersoneel ontworpen (twee-onder-een-kap en herenhuizen), alsmede de villa Haex (1912) voor Staatsmijnen.

Oud Molenberg

In Oud Molenberg is vooral sprake van sociale woningbouw. Het oorspronkelijke stratenplan van Jan Stuyt werd gekenmerkt door twee diagonale hoofdwegen (Dr. Schaepmanstraat en Guido Gezellestraat), die vanuit de hoekpunten van het vierkant vanaf de Kerkaderweg naar elkaar toe buigen en bijeen komen op een vierkant besloten plein (Dr. Schaepmanplein). Deze symmetrische hoofdstructuur werd asymmetrisch ingevuld met woonblokken, waarin aanvankelijk ook plaats was gemaakt voor een jongens- en een meisjesschool, een postkantoor, een politiepost en winkels.

De woningen van Stuyt op Molenberg hebben een traditionele, maar karakteristieke architectuur. Herkenbaar op Oud Molenberg zijn de symmetrische straatwanden met hoekpartijen, voorzien van schilddaken en hoeklisenen, plus tussenwoningen met zadeldak. Opvallend zijn de hoekoplossingen, waarvan sommige met winkel-woonhuisbestemming. Een enkele keer zijn trapgevels toegepast. De deuroplijstingen zijn geprononceerd. De overige woningen zijn veelal herkenbaar aan gepleisterde geveldelen en ronde vensters. De latere woningen van W. Tap zijn uitgevoerd in eenvoudige baksteenarchitectuur. Variatie wordt verkregen door opvallende dakconstructies in de hoekpartijen.



Huidig ruimtelijk karakter

De oorspronkelijke structuur van het gezicht Molenberg/Molenbergpark is vrijwel geheel intact en ook de oorspronkelijke bebouwing is voor het grootste deel in stand gebleven. In de voormalige kolonie Molenberg zijn enkele bouwblokken gesloopt of vervangen. In de jaren vijftig werden de hoekpanden bij de entree van de wijk vervangen door een nieuw 'poortgebouw' met winkels en daarboven woningen. Dit woon-winkelblok bestaat nog steeds.

In 1977 onderging de wijk Molenberg een grondige renovatie. Hierbij werden de alleroudste huizen uit 1915 en enkele woningen uit de tweede bouwfase gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hierbij is de stedenbouwkundige opzet van Stuyt in de noordwesthoek gewijzigd en is ook de doorgaande lijn Molenberglaan – Dr. Schaepmanstraat minder herkenbaar. De structuur van de zevensprong is verkeerstechnisch aangepast en als zodanig herkenbaar.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient het besloten pleinkarakter van het dr. Schaepmanplein binnen Oud Molenberg behouden te blijven.

Het beeld van Oud Molenberg wordt bepaald door woonstraten uitkomend op twee rechthoekige pleinen, met afwisselende woonblokken variërend van twee tot twintig woningen op rij, met variërende hoekoplossingen, die door bouwstijl en gebruik van bouw materiaal een duidelijke uniformiteit uitstralen.

Molenberg maakt geen overdreven groene indruk. In sommige straten ontbreken bomen geheel. De bomen op de beide pleinen en met name op het brede gedeelte van de Van Maerlandtstraat zijn daarentegen inmiddels tot monumentale proporties uitgegroeid. Opvallend is het grote onbebouwde carré in het midden van de wijk, enigszins verborgen achter de huizen, waar nu een moestuinencomplex ligt.



Juridisch planologische verankering van het beschermd stadsgezicht

De bescherming van de beschreven kwaliteiten wordt in het plan als volgt geëffectueerd. De karakteristieke rooilijnen met de verspringingen zijn op de plankaart vastgelegd. Daarnaast wordt de massa van de bouwblokken vastgelegd met voorgeschreven maximale goot- en nokhoogtes. Om uitbreiding van de in het algemeen kleine woningen mogelijk te maken, is aan de achterzijde van de woningen een uitbreidingsstrook aangegeven waarbinnen uitbreiding over maximaal twee bouwlagen mogelijk is, zodanig dat de hoogte ondergeschikt blijft aan de hoofdbouwmassa, bijvoorbeeld door platte afdekking of met een lessenaarskap.

Ruimte tussen de bouwblokken

De ruimte tussen losse bouwblokken is cruciaal voor de beleving van de geschetste ruimtelijke waarden. In het oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp van Stuyt zijn deze ruimtes mee ontworpen. Zo zijn sommige bouwblokken beëindigd met overhangende kappen en/of kopgevels met muuropeningen. Bij het samentrekken van dit soort bouwblokken achter één rooilijn bestaat het gevaar dat deze karakteristiek bij verbouwingen verloren gaat. Op de plankaart zijn op alle locaties waar dit speelt, de bouwblokken afzonderlijk getekend en heeft de ruimte daartussen in veel gevallen de bestemming tuin

gekregen om te voorkomen dat aldaar gebouwd kan worden. Tevens kan zo voorkomen worden dat op die plaatsen parkeerplaatsen ontstaan, wat de karakteristieke groene invulling (veelal hagen) beschermt.



Openbare ruimte, groen, bomen en muren

De openbare ruimte speelt in het ontwerp van Oud Molenberg een belangrijke rol. De openbare ruimte wordt gevormd door straten, parken en pleinen. Deze zijn door de bijzondere verkaveling steeds wisselend van vorm. Een vorm die in een aantal gevallen door bomen en muren geaccentueerd wordt.

Molenbergpark

Molenbergpark ligt grotendeels in het dal van de Caumerbeek, tussen de Molenberg in het oosten en de Akerstraat in het westen. De bebouwing strekt zich uit langs de destijds nieuw aangelegde Molenberglaan en zijstraten. De Molenberglaan eindigt op de Akerstraat tegenover villa Haex, een directeurswoning van de Staatsmijnen.

Het beschermd gezicht is in fasen tot stand gekomen in de periode 1912-1955, op basis van stedenbouwkundige ontwerpen van Jan Stuyt, de huisarchitect van de overkoepelende Woningcorporatie Ons Limburg. Ook de bebouwing is voor een groot deel naar ontwerp van Jan Stuyt. In Molenberg betreft dat de eerste twee bouwfases: 1915 (inmiddels gesloopt) en 1919-1920. In Molenbergpark heeft Stuyt vooral huurwoningen voor hoger mijnpersoneel ontworpen (twee-onder-een-kap en herenhuizen), alsmede de villa Haex (1912) voor Staatsmijnen.

Huidig ruimtelijk karakter

In Molenbergpark gaat het om een langwerpige strook grond tussen de Molenberg (Kerkraderweg) en de Akerstraat. Het terrein strekt zich uit over de volle breedte van het dal van de Caumerbeek, waardoor het naar beide zijden toe omhoog loopt. Deze strook wordt ontsloten door een nieuwe licht slingerende verbindingsweg, de Molenbergweg, die zich aan beide zijden van het dal vertakt, waardoor een verdikking van de bebouwing mogelijk wordt. Via twee zijstraten, de Hofdijkstraat aan de oostzijde en de Caumerbeeklaan aan de westzijde waaiert het gebied aan de uiteinden uit.



Langs de Akerstraat werd het klooster van de Franciscanen en de RK hogere Burgerschool (tegenwoordig St. Bernardinuscollege) in 1912 gebouwd naar ontwerp van architect J. Seelen. In 1931 werd het complex uitgebreid met de kapel van de heilige Bernardinus van Siena in zakelijk expressionistische stijl naar ontwerp van architect Jos Wielders. Het complex ligt direct tegen Molenbergpark en heeft een directe relatie met het gebied.

Het beeld van Molenbergpark wordt grotendeels bepaald door lineaire bebouwing van land- en herenhuizen en villa's langs de Molenberg- en Caumerbeeklaan. De grote tuinen en het vele groen, de hoogteverschillen en de slingerende lanen geven Molenbergpark een weelderige indruk. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door de niet bebouwde ruimte te differentiëren naar verkeer, verblijf, tuin en groen.

Op vele plaatsen in het plan komen karakteristieke kapvormen voor, met name op hoeken van straten.

Monumenten

De Schiffelerhof, een herenboerderij uit de 18^e en 19^e eeuw, de Caurmolen en de Oliemolen Verder en de villa's aan de Molenberglaan, de Caumerbeeklaan en de Caumerdalsche straat zijn opgenomen als Rijksmonument. Meer concreet is de villa Francesca aan de St. Franciscusweg, Caumerbeeklaan nrs. 50, 52, 59, 66, 68, 70 en 80, Caumerdalsche straat nrs 15 en 22, Molenberglaan nrs 75, 112, 114, 116, 118, 120, 122 en 124 en het voormalige reitruithuis van de architect Peutz aan de Holleweg als zodanig geïdentificeerd.

Als gemeentelijke monumenten zijn de volgende gebouwen aangegeven (niet alle gebouwen zijn beschreven):

Kerkraaderweg 7: vrijstaand schoolgebouw, de Broederschool, gebouwd in opdracht van de Parochiale Schoolvereniging Heerlen, naar ontwerp van architect F.P.J. Peutz in 1921. Traditionalisme met invloeden van Expressionisme. In 1931 vergroot met een tweede schoolgebouw (O.L.Vrouweschool I). Een gymnastieklokaal fungeert als verbinding tussen beide gebouwen. De bescherming is beperkt tot het oudste bouwdeel. De naam Broederschool is gegeven omdat het onderwijs werd verzorgd door de Maastrichtse Congregatie van de Broeders van de Beyerlaere. Omdat in 1924 aan de nu achterzijde een klooster is gebouwd, werd, door ruimtegebrek gedwongen, de hoofdingang verplaatst naar de toenmalige achteringang (de huidige voorgevel).

Oliemolenstraat 40: vrijstaande woning, gebouwd naar ontwerp van architect W.F. Mulckhuijs in 1929.

Oliemolenstraat 44: vrijstaande woning gebouwd naar ontwerp van architect W.F. Mulckhuijse in 1929. Mulckhuijse heeft dit pand voor eigen gebruik ontworpen en laten bouwen.

Molenberglaan 25: vrijstaande woning, gebouwd omstreeks 1920. Traditionalisme.

Molenberglaan 27: vrijstaande woning naar ontwerp van architect W. Tap te Heerlen in 1927/28. Amsterdamse School.

Molenberglaan 110: vrijstaande woning gebouwd omstreeks 1934.

Molenberglaan 134: vrijstaande woning gebouwd naar ontwerp van architect Van der Rijn in 1930. Traditionalisme.

Caumerdalsche straat 2: halfvrijstaande woning, gebouwd naar ontwerp van architect Kroonenburg in 1922. Traditionalisme.

Caumerdalsche straat 3 en 5: vrijstaande dubbele woning, gebouwd in 1933 naar ontwerp van architect De Rooy (Technisch Bureau Ons Limburg).

Caumerdalsche straat 4: halfvrijstaande woning, gebouwd naar ontwerp van architect Kroonenburg in 1922. Traditionalisme.

Caumerbeeklaan 47, 49: vrijstaande dubbele woning gebouwd in opdracht van bouwvereniging Eigen Haard in 1922.

Gerard Bruningstraat 1 / 3: vrijstaande dubbele woning, gebouwd naar ontwerp van architect H. Tummers in 1934. Delftse School.

Gerard Bruningstraat 6: Voormalig zusterhuis, nu vrijstaande dubbele woning, gebouwd omstreeks 1920. Traditionalisme met invloeden van Amsterdamse School.

3.6 MILIEU

3.6.1 VEILIGHEIDSCIRKELS L.P.G.

In en in de directe omgeving van het plangebied ligt geen veiligheidscirkel die van invloed is op het plangebied.

3.6.2 LUCHT

De grenswaarden voor koolmonoxide, lood alsmede stikstofdioxide worden in het plangebied niet overschreden.

3.6.3 GELUID

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Na wijziging van de wet in 1993 zijn alle wegen zoneplichtig, met uitzondering van wegen waarvan vaststaat dat de geluidbelasting, op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook, 50 dB(A) of minder bedraagt, wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Wegen binnen het plangebied, waarbij de wettelijke zone deels in het gebied ligt, zijn:

- Molenberglaan (binnenstedelijk, 200 meter).
- Groene Boord/St. Antonius- /St. Franciscusweg (binnenstedelijk, 200 meter).
- Kerkraderweg (binnenstedelijk karakter 200 meter).
- Voskuilenweg/Nicolaas Beets-/ Staringstraat (binnenstedelijk karakter 200 meter).
- Holleweg gedeeltelijk(binnenstedelijk karakter 200 meter).

Voor nieuw op te richten geluidgevoelige bebouwing in het plangebied binnen de wettelijke zones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden worden. Daar waar overschrijding plaats vindt kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde, tot 65 dB(A), worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Spoorweglawaai

De onderzoekszone van de spoorwegverbinding Heerlen-Kerkrade reikt tot in het plangebied.

Industrielawaai

Industrielawaai is niet van invloed op het plangebied.

3.6.4 LEIDINGEN

Het plangebied omvat geen leidingen die in het kader van een bestemmingsplan vastgelegd zouden moeten worden.

3.6.5 STRAALPAD

In en in de directe omgeving van het plangebied ligt geen straalpad dat van invloed is op het plangebied.

HOOFDSTUK

4 Beleidsprogramma

4.1 INLEIDING

In het algemeen is het beleid ten aanzien van het plangebied gericht op beheer en handhaving en kunnen de volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- Een duurzame, functionele en evenwichtige stedenbouwkundige structuur.
- Een gedifferentieerd woningenbestand.
- Een passend voorzieningenniveau.
- Bescherming van de waardevolle bebouwingselementen en straatbeelden.
- Bescherming en herinrichting van de beekzone.

Doelstellingen zoals verbetering van de integrale veiligheid en sociaal-maatschappelijke beheeraspecten die op buurniveau van belang zijn, vragen om aanvullende activiteiten die buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan vallen. In het navolgende wordt eerst per sector aangegeven wat de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn.

4.2 WONEN

In het plangebied ligt vooral de nadruk op de woonfunctie. De stedenbouwkundige structuur van het gebied is vrijwel afgerond met uitzondering van enkele gebieden die nog ontwikkeld kunnen worden of waar een herstructurering plaats moet vinden. Ter waarborging van het bestaande woonklimaat moet de woonfunctie behouden en waar mogelijk versterkt worden. Binnen het plangebied is het beleid ten aanzien van het wonen gericht op de volgende doelstellingen:

- Herstructurering van Molenberg en Witte dorp.
- Het woningbestand moet zo veel mogelijk gehandhaafd blijven met de mogelijkheid op incidentele locaties woningbouw te realiseren (indirect).
- Het voorzieningenniveau dient gehandhaafd te blijven en waar mogelijk verbeterd.
- De gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte zal nauwgezet worden gecontroleerd waardoor ongewenste situaties en ontwikkelingen tijdig kunnen worden aangepakt.

Bepaalde functies kunnen, ofschoon een scheiding van woonfuncties en centrumvoorzieningen wordt voorgestaan, binnen de woning worden toegestaan. Het betreft beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis.

Aan het toelaten van deze functies is de voorwaarde verbonden dat de overwegende woonfunctie van een woning in stand wordt gehouden.

In hoofdstuk 3 is de problematiek met betrekking tot de fysieke omgeving in Molenberg beschreven. Voor de aanpak van deze problemen is er een zogenaamd Masterplan opgesteld. Ofschoon de uitvoering van dit Masterplan voorlopig is uitgesteld en het Masterplan zelf aangepast zal worden, blijven de doelstellingen ervan actueel. Hoofddoel van het plan is het verbeteren van de leefbaarheid van Molenberg wat moet leiden tot de volgende resultaten:

- Een wijk met een gezonde balans tussen werkenden en niet-actieven.
- Een kwalitatief goede woningvoorraad met een goede balans tussen huur- en koopwoningen.
- Een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilig woonklimaat.
- Voldoende en goed functionerende voorzieningen met een relatie tot de omgeving.

Deze aspecten zijn niet los van elkaar te zien. De te nemen maatregelen moeten door hun onderlinge samenhang ten opzichte van elkaar versterkend werken. Het Masterplan wordt opgesteld vanuit het traject voor het Buurtontwikkelingsplan (BOP). Concreet betekent dit dat afstemming moet plaats vinden ten aanzien van onderstaande aandachtspunten:

- De afstemming van het Masterplan Molenberg met de planontwikkeling voor de Vinex-locatie Kissel-Voskuilenweg op stedenbouwkundig gebied en op het gebied van de volkshuisvesting (qua differentiatie en programma).
- De aansluiting van de Euregioweg (Zwart 5 Zuid) op Zwart 5 Midden.
- De aansluiting van Molenberg (Staringstraat) op Zwart 5 Midden.
- De aansluiting van de Mijnspoorweg op Zwart 5 Midden.
- De mogelijke concentratie van verspreid liggende bedrijfsterreinen aan de noord- en oostzijde van Molenberg op één locatie.
- De mogelijke concentratie en ligging van de winkels (winkelcentrum).
- De wenselijkheid, mogelijkheid en locatie van een buurthuis.
- De afstemming met het woningbouwbeleid van de gemeente Heerlen (ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting, woningen voor huisgebonden beroepen en het project aan de Gerard Bruningstraat).

Voor een integrale en wijkoverschrijdende planontwikkeling is het van belang dat op deze punten afstemming plaatsvindt tussen gemeentelijke plannen en beleidsuitgangspunten enerzijds en de uitgangspunten en het op te stellen programma van eisen voor het Masterplan anderzijds. Alleen op deze manier kan invulling worden gegeven aan het centrale doel van het Grote Steden Beleid, namelijk het tot stand brengen van een integrale, functionele en probleemgerichte aanpak, waarbij gebruik gemaakt wordt van kansen en potenties van Molenberg.

De hoofddoelstelling van het volkshuisvestingsplan van de gemeente Heerlen is: "...het streven naar een gedifferentieerd aanbod van kwantitatief goede en passende woningen in een goede woonomgeving". De goede woonomgeving dient dus gewaarborgd te worden. Bewoners hebben aangegeven dat er in Molenberg overlast is op het gebied van drugs, zwervjongeren, hondenpoep, agressief gedrag op straat, inbraak en vernielingen, vervuiling en criminaliteit. Er dienen maatregelen te worden getroffen teneinde de gesignaleerde overlast terug te dringen.

Verder wordt extra aandacht gevraagd voor de integratie van allochtone bewoners, de opvang van jongeren, de vergrijzing in de buurt en het opwaarderen van het voorzieningenniveau.

- Imagoverbetering van de buurt, opdat de bewoners een positief oordeel krijgen over de leefbaarheid, de veiligheid en de sociale samenhang in de buurt.
- Het betrekken bij en het participeren van de bewoners in organisaties en activiteiten die worden ondernomen ter verbetering van de buurt.
- Het op peil brengen van het aanbod van voorzieningen, afgestemd op de bewoners en leeftijdsgroepen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, opvoeding en onderwijs, arbeid en inkomen, gezondheid en zorg en wat betreft het sociaal klimaat.

In de Stuytwijk blijft de oorspronkelijk door Stuyt voorgestelde stedenbouwkundige structuur de basis voor de herontwikkeling. Deze structuur kenmerkt zich door een symmetrisch patroon van doorgaande wegen, waaraan bouwblokken zijn gesitueerd van niet al te grote omvang. Deze symmetrie is in de latere bouwperiodes deels verloren gegaan en wordt waar mogelijk hersteld. Deze structuur wordt ook gebruikt in het nieuwbouwgebied Kissel-Voskuilenweg dat buiten het huidige plangebied valt. Het overgangsgebied tussen de bestaande wijk en het nieuwbouwgebied is het gebied begrensd door de Da Costastraat-Bilderdijkstraat en de Nicolaas Beetsstraat. De bestaande portiek-etageflats zijn afgebroken. Hier worden de bouwblokken zodanig gebouwd dat de relatie tussen het nieuwbouwgebied en het bestaande gebied wordt versterkt. In de Stuytwijk zal naast renovatie ook sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Parkeren gaat zoveel mogelijk plaatsvinden op privé-parkeerplaatsen, gecombineerd met bergingen, binnen de bouwblokken.

Voor het hele plangebied geldt dat er een meer gedifferentieerd woningaanbod zal worden gecreëerd, om zo tot een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw te komen.

Er zullen naast eengezinswoningen ook seniorenwoningen, woningen voor kleine huishoudens (1 of 2 personen) en woningen voor invaliden worden gebouwd. De exacte verhoudingen tussen de woningtypen staan nog niet vast.

Ook de verhouding renovatie-sloop (en vervangende nieuwbouw) ligt nog niet vast. Deze is afhankelijk van de haalbaarheid. In de Stuytwijk zal middels de groenstructuur getracht worden een verbinding te maken met het nieuwbouwgebied Kissel-Voskuilenweg. Aan de zuid-oostkant van het nieuwbouwgebied zal een groen zone worden ontwikkeld als buffer tussen het woongebied en het Zwart 5-tracé.

In de Witte Wijk wordt de bestaande structuur gehandhaafd. Hier ligt de nadruk op renovatie, sloop en nieuwbouw van woningen die in slechte bouwkundige staat verkeren. Ook zal in dit gebied extra aandacht zijn voor de herstructurering van de groenvoorziening. Parkeren zal ook hier zoveel mogelijk worden gerealiseerd binnen de bouwblokken middels privé-parkeerplaatsen gecombineerd met bergingen. Ook zal een aantal wandelpaden worden aangelegd dat zal aansluiten op de bestaande centrale groenvoorzieningen. Daarmee worden de groenvoorzieningen met elkaar verbonden en ontstaat er een structuur.

4.2.1

AUTOVERKEER

Het verkeersbeleid van de gemeente Heerlen is in het kader van Duurzaam Veilig gericht op:

- Het doorgaande verkeer in de wijk onmogelijk te maken.
- Het bijdragen aan een duurzaam veilige wegenstructuur.
- Het zorgen voor een goede toegankelijkheid van de wijk voor herkomst- en bestemmingsverkeer (bewoners, laad- en losverkeer).
- Zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden.

Concreet betekent dit een afname van het autoverkeer in de woonbuurten, een groeiende rol van het openbaar vervoer, verbetering van de mogelijkheden voor het langzaam verkeer en een toename van de verkeersveiligheid. Om deze doelstellingen te bereiken zijn in het verleden verschillende ingrepen uitgevoerd. Voor het onderhavige plangebied heeft dit geleid tot de volgende maatregelen:

- Reconstructie van kruispunten en de belangrijkste wegen.
- Reconstructie van alle woonstraten tot 30 km/uur-zone.
- Invoering van het gemeentelijk parkeervergunningregime.

Voor het plangebied zijn de volgende voorstellen van nieuwe verbindingen van belang:

- Doortrekking van Euregioweg (Zwart 5 Zuid) tot de Heerlenseweg (Zwart 5 Midden).
- Aansluiting van de Staringstraat op Zwart 5 Midden.
- De inmiddels gerealiseerde aanleg van de Mijnspoorweg (Groene Boord-Voskuilenweg-Einsteinstraat).

4.2.2

LANGZAAM VERKEER

Een fietsroute loopt van de noordgrens van de gemeente tot de zuidoost- en zuidwestgrens. De route verbindt Hoensbroek met het centrum van Heerlen. Vanaf de Breukerweg wordt de verbinding parallel aan het spoor voortgezet om een zo snel mogelijke route naar station en centrum te vormen. Vanaf het station gaat de route verder richting Voskuilenweg. Om van daaruit de Molenberg te ontsluiten. De route splitst daar in een traject dat via de Molenberg richting Aan de Slagboom en Strijthagen en een traject dat richting 't Eikske (gemeente Landgraaf) gaat. De maatregelen houden globaal de volgende verbeteringen/aanpassingen in:

- Een groot aantal kruisingen wordt geregeld middels verkeerslichten, hetgeen vaak voor fietsers lange wachttijden tot gevolg heeft. Vandaar dat oplossingen worden gezocht in het verbeteren van de cycli van de verkeerslichten, om zo de doorstroming van het langzaam verkeer te verbeteren.
- Het autoverkeer kan vrijwel overal in Heerlen komen, het netwerk is zeer fijnmazig. De consequentie daarvan is dat in een groot aantal situaties wegen met een verkeersfunctie op korte afstand van elkaar liggen. Wanneer het autoverkeer geconcentreerd wordt op enkele wegen met een verkeersfunctie (zie categorisering) en de overige wegen met een verblijfsfunctie betekent dit dat, gezien de bijbehorende maximale snelheidsverlagingen, de aanleg van fietsvoorzieningen in veel situaties vermeden kan worden. Immers, in een dergelijke verandering van gebruik en snelheid levert vermenging van verkeer geen problemen op.

4.2.3 PARKEREN

In de Parkeernota van de gemeente Heerlen is een gevarieerde parkeernorm opgenomen voor nieuwbouwgebieden, met onderscheid tussen woningen langs vervoersassen binnen 300 meter van een halte (1,2 p.p. per woning) en overige woningen (1,4 p.p. per woning).

4.2.4 DETAILHANDEL

Ten aanzien van de detailhandel is het beleid zoals verwoord in de Parkstad Retail Structuurvisie en de gemeentelijke Detailhandelsnota gericht op handhaving van de bestaande situatie, waarbij wordt gestreefd naar een combinatie met andere voorzieningen. Voor detailhandel geldt als doelstelling dat zones worden aangegeven waar ontwikkelingen al dan niet in combinatie met andere functies geconcentreerd zijn.

4.2.5 HORECA

Deze sector houdt de meeste risico's in voor de woonomgeving. De met horeca vaak gepaard gaande geluidsoverlast kan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aantasten. Het algemene beleid is dan ook gericht op het terugdringen van de horecafuncties in gebieden met een overwegende woonfunctie. Nieuwvestiging wordt hier in beginsel niet toegestaan. De huidige concentratie van horeca kan gehandhaafd blijven. Uitdrukkelijk is bepaald dat daaronder niet zal worden begrepen een sex-inrichting.

4.2.6 BEDRIJVEN

Bedrijven worden selectiever als het gaat om huisvesting en vestingsplaats. Men heeft behoefte aan goed toegankelijke zichtlocaties en stelt hogere eisen aan de architectuur en uitstraling van gebouwen en tevens aan de inrichting en afwerking van de buitenruimte. cn antwoord op deze behoefte wordt de architectuur van bedrijfsgebouwen steeds expressiever. Behalve voor het functioneren van gebouwen heeft men een vernieuwd oog voor de ruimtelijke betekenis, vorm en uitstraling van het gebouw. Ook de directe omgeving dient zowel efficiënt als esthetisch verantwoord te worden ingericht en vormgegeven. Als context voor het individuele gebouw treedt de behoefte aan een expressieve, eenduidige structuur voor bedrijventerreinen naar voren.

Het huidige bedrijventerrein Molenberg maakt een gedateerde indruk. Zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht is sprake van een gevarieerd, plaatselijk onsamenhangend beeld van verschillende bouwvormen, ontsluitingen en parkeervoorzieningen. Een en ander draagt duidelijk de sporen van een gegroeide situatie, historisch verklaarbaar, maar met een beperkt eenduidig en herkenbaar karakter. Het doel is om te komen tot een modern, goed geoutilleerd bedrijventerrein dat de potenties van de nieuwe Zwart 5 als direct aangrenzende ringweg maximaal benut. Een integrale aanpak van alle gesignaleerde knelpunten in de huidige situatie en een ontwikkelen van een wervend en aantrekkelijk investeringsklimaat voor de toekomst is daarbij essentieel.

Een en ander zal zich dienen te richten op een gezamenlijke aanpak van het noordelijk en zuidelijk plandeel op de punten:

- Ontsluiting.
- Begrenzing en overgangen.
- Inrichting en onderhoud wegen en groen.
- Typologie en architectuur.
- Beheer en beveiliging.

Aansluitend aan de karakteristiek van de bestaande bedrijven en de geconstateerde behoefte in de toekomst wordt gestuurd naar een modern, gemengd binnenstedelijk bedrijventerrein, bestemd voor lokale en regionale bedrijven. Gezien de milieubeperkingen opgelegd door de (woon)omgeving wordt uitgegaan van kleinschalige, milieuvriendelijke en licht industriële bedrijven. Hierbij wordt gedacht aan een redelijk breed spectrum in verband met de gewenste flexibiliteit. Het terrein kan daarbij een specifieke functie vervullen voor "verplaatsers" uit andere delen van Parkstad. Ook kan de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein een extra ondersteuning betekenen voor de wijk economie van Molenberg. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied dient logisch aan te sluiten op het stedelijk weefsel van Heerlen en de Zwart 5. Om het ruimtegebruik te optimaliseren moet in aansluiting op de bestaande opzet een helder, formeel planconcept worden opgesteld als basis voor de gedetailleerde uitwerking. De verkeerswegen en de daarop aangesloten parkeervoorzieningen dienen zodanig aangelegd te worden dat de toegang voor bezoekers helder en duidelijk is. De groenstructuur krijgt vorm als een beeldbepalend onderdeel dat enerzijds autonoom, expressief en eenduidig is en anderzijds ondersteunend en bindend binnen de stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet werkt. De groenstructuur dient helder, samenhangend en overzichtelijk te zijn en bijzondere kwaliteit toe te voegen aan de bedrijfsomgeving.

Het manifest maken van het imago van bedrijventerrein Molenberg als moderne en goed geoutilleerde bedrijfslocatie zal naar buiten toe moeten plaatsvinden door onder meer representatieve gebouwen, beeldbepalende inrichting van de openbare ruimte. De presentatie van het bedrijventerrein naar belangrijke wegen als de nieuwe Zwart 5 en de Kerkraderweg is daarbij van belang.

4.2.7

KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In het plangebied kunnen de bestaande kantoorvestigingen gehandhaafd blijven. Qua oppervlakte betreft het merendeels kleine kantoren. Voor het gebied is de gemeentelijke Kantorennota van toepassing. Nieuwvestiging van zelfstandige kantoren van zekere omvang is niet aan de orde. Maatschappelijke voorzieningen worden vanzelfsprekend positief bestemd.

4.2.8

ADAPTIEF BEHEER VAN DE OPENBARE RUIMTE

Ten aanzien van het zo genoemde adaptief beheer van de openbare ruimte wordt elders in de gemeente een pilotproject uitgevoerd. Doel van de pilot is om te komen tot een duidelijke omschrijving van het noodzakelijk "basispakket" aan beheer van de openbare ruimte, het te realiseren budget en een "pluspakket", te realiseren uit buurtbudget beheer en onderhoud.

Op basis van de ervaringen zal een voorstel gedaan worden aan de Heerlense buurten m.b.t. de invulling van deze pakketten. De kwaliteit van het wonen wordt in belangrijke mate bepaald door het aanwezige groen. In het plangebied is sprake van omvangrijke groene zones met name bepaald door het Caumerbeekdal en de beekdalhellingen. Het privé-groen dat aan de openbare ruimte grenst draagt bij aan de groene indruk die grote delen van het plangebied geven.

4.3 MILIEUASPECTEN

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en lucht.

4.3.1 BESLUIT LUCHTKWALITEIT

Luchtkwaliteit vanwege wegverkeer wordt getoetst conform een wettelijk kader dat is vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit (Staatsblad 316, 20 juni 2005). Volgens het besluit dient de emissie van zes verontreinigende stoffen (uur-, dag- en jaargemiddelden) getoetst te worden aan grenswaarden en plandrempels. Het betreft de stoffen koolmonoxide, zwaveldioxide, stikstofdioxide, benzeen, benzo(a)pyreen en fijn stof (PM10). De concentratie kan worden berekend met behulp van het rekenmodel CAR II, versie 4.0. Bij de toetsing van het prognosejaar 2010 en 2015 wordt alleen nog getoetst aan grenswaarden.

De lokale luchtkwaliteit wordt bepaald door luchtverontreinigde bronnen in de directe omgeving. De belangrijkste lokale bronnen zijn het verkeer en de industrie. In de buurt van dergelijk bronnen kan lokale overschrijding van het MTR-niveau (Maximaal Toelaatbaar Waarde) van diverse componenten optreden, mede door opeenstapeling van de emissies. Op enige afstand van zulke bronnen gaat de bijdrage op in het achtergrondniveau. Om kwaliteitsproblemen te voorkomen zal enerzijds bij de planning van gevoelige objecten (b.v. woningen, scholen en zorgvoorzieningen) rekening gehouden moeten worden met de al heersende luchtkwaliteit in het plangebied, anderzijds is het nodig bij de planning van infrastructuur of bedrijvigheid het effect op gevoelige objecten vast te stellen.

Indien in de directe woonomgeving sprake zou zijn van een onvoldoende kwaliteitsniveau of een substantiële verslechtering daarvan, dan kan dat reden zijn extra maatregelen te verlangen, of een andere locatie te overwegen. Deze aanpak geeft extra impuls aan een goede gebieds- en functiegerichte keuze.

Het onderhavige bestemmingsplan dient conform het Besluit luchtkwaliteit getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor bestemmingsplannen die na 19 juli 2001 worden vastgesteld dient aangetoond te worden dat de grenswaarden in 2015 niet overschreden worden. In de gebieden waar wel een overschrijding van de grenswaarden plaats vindt mogen geen gevoelige bestemmingen geplaatst worden. Gevoelige bestemming komt als term overigens niet in de wetgeving voor. Onder gevoelige bestemmingen wordt als zodanig onder andere verstaan; ziekenhuizen, kinderdagverblijven, scholen en woningen. In het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingslocaties en geen nieuwe bronnen van luchtverontreiniging opgenomen.

Relevante wegen in het gebied zijn de Groene Boord, de Kerkraderweg, de Voskuilenweg, de St. Franciscusweg en de Molenberglaan. Wegen met 30-km / uur behoren niet tot de hoofdstructuurwegen en worden niet beoordeeld op het aspect luchtkwaliteit.

Uit uitgevoerd onderzoek in het kader van de rapportage Luchtkwaliteit 2003, blijkt dat er overschrijdingen aanwezig zijn van fijn stof en van stikstofdioxide op een aantal hoofdwegen die het plangebied begrenzen en doorkruisen. In het plangebied neemt de concentratie af naarmate de afstand tot de genoemde wegen toe neemt. Over het algemeen genomen zal alleen sprake zijn van een overschrijding van de daggemiddelde concentratie van fijn stof. In het bestemmingsplangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen verwacht die zouden kunnen leiden tot een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. Verwacht wordt dat als gevolg van de effecten van het Europese emissiebeperkend beleid en de algemene verlaging van het achtergrondniveau, toe te schrijven aan de buurlanden, de luchtkwaliteit in het plangebied in 2015 verbeterd zal zijn ten opzichte van 2003.

4.3.2

EXTERNE VEILIGHEID

Toetsing

Het Bevoegd Gezag dient het externe veiligheidsvraagstuk binnen de WRO aan meerdere kaders te toetsen, te weten:

- Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).
- De Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS).
- Het Vuurwerkbesluit.
- de Circulaire Opslag Ontploffbare Stoffen Civiel Gebruik.
- Zonerings windturbines.
- Circulaire buisleidingen.
- Bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid bevindt zich geen inrichting welke onder het BEVI valt.

Circulaire RNVGS

In of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen aangewezen wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorweg Heerlen-Herzogenrath, waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt, grenst ter hoogte van de Gasthuisstraat/Mijnspoorweg aan het plangebied en buigt vervolgens af van het plangebied in noordelijke richting. In het rapport "Externe veiligheid spoorzone Heerlen" (TNO 2005, zie bijlage) zijn de vervoersintensiteiten en daarbij horende risico's opgenomen. Het betreft het vervoer van brandbare gassen en toxische vloeistoffen nu en een toekomst prognose. De getallen zijn afgestemd met alle betrokken partijen o.a. ProRail, SABIC en DSM. De getallen uit het TNO-rapport zijn de meest recente en ook afgestemd met de provincie Limburg. De conclusie uit het rapport is dat er met het huidige vervoer en ook niet met de geprognosticeerde toename een Plaatsgebonden risicocontour aanwezig is en er derhalve geen knelpunt aanwezig is. Uit de berekeningen van het Groepsrisico blijkt dat dit ruim onder de oriënterende waarde blijft ook met de geprognosticeerde toename van het vervoer. Omdat het een beheersplan betreft en er geen aanwijzingen en/of ontwikkelingen zijn dat het aantal aanwezigen in het plangebied nabij de risicobron zal toenemen wordt het GR verder buiten beschouwing gelaten.

Het Vuurwerkbesluit

Binnen het plangebied komen geen inrichtingen voor die onder het besluit vallen.

Circulaire Opslag Ontploffbare Stoffen Civiel Gebruik

Binnen het plangebied komen geen inrichtingen voor die onder de circulaire vallen.

Zonering windturbines

Binnen en nabij het plangebied komen geen windturbines voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Binnen en nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Binnen en nabij het plangebied komen geen hoogspanningslijnen voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Bereikbaarheid

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot de bereikbaarheid op basis van het bestemmingsplan.

Bluswater

Bij de beoordeling of er voldoende bluswatervoorhanden is, wordt uitgegaan van de richtlijnen anno 2003. Het plangebied is echter gerealiseerd in een periode dat deze richtlijnen nog niet golden en kent een aantal mogelijke knelpunten. Deze worden momenteel verder onderzocht door de gemeente Heerlen in samenwerking met Brandweer Parkstad-Limburg en aan de hand van die studie worden oplossingsrichtingen gezocht.

4.3.3

BEDRIJFSHINDER

In het bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot bestaande bedrijvigheid en nieuwe bedrijvigheid die zich, ter plaatse van bestaande bedrijvigheid, mogen vestigen. In beide gevallen moet bekeken worden of deze bedrijvigheid geen belemmerende werking heeft op zowel de bestaande als mogelijk nieuw te bouwen woningen.

Om te bepalen of nieuwe bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor de eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Deze Staat is gebaseerd op de "lijst van bedrijfstypen" uit de herziene uitgave 2001 van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de Staat aangegeven tot welke milieucategorie het betreffende bedrijfstype wordt gerekend alsmede welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 30 meter bij milieucategorie 2 en 50 meter tot 100 meter bij milieucategorie 3.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde Bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht.

De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen niet als vaststaande normen maar als indicaties te worden gehanteerd. Het vormt een eerste toets of vestiging van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is. De daadwerkelijke optredende hinder van een bepaald bedrijf kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

Bestaande bedrijven

De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn, wegbestemd worden of niet. Uiteraard geeft de categorie-indeling van deze bedrijven wel een indicatie van de aanvaardbaarheid. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft.

Alleen indien een bedrijf onaanvaardbare hinder veroorzaakt, waaraan redelijkerwijs door het treffen van voorzieningen niet tegemoet kan worden gekomen, kan een bedrijf worden wegbestemd. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de benodigde financiële middelen ter beschikking heeft.

Dergelijke bedrijven komen in het plangebied niet voor. De kleinschalige bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein Molenberg vallen onder de milieucategorie 1 en 2 en dergelijke bedrijvigheid is in het algemeen in milieuhygiënische zin aanvaardbaar in een rustige woonwijk. Bestaande bedrijven binnen genoemde milieucategorie zijn tevens vrij uitwisselbaar met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven.

Buiten het bedrijventerrein Molenberg is in beginsel geen mogelijkheid tot vestiging van bedrijven van een zwaardere categorie dan 1 of 2 en nieuwe bedrijfsactiviteiten mogen eerst na vrijstelling plaatsvinden.

4.3.4

GELUID

Op het plangebied is de Wet geluidhinder van toepassing. Deze wet stelt onder andere normen voor de realisering van geluidgevoelige bestemmingen. Teneinde voor deze nieuwe geluidgevoelige bestemmingen ook een goed woon- respectievelijk leefmilieu te realiseren dient toetsing plaats te vinden aan de in de wet gestelde normen. In het navolgende wordt nader ingegaan op de normering ingevolge wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een geluidzone van een weg, een akoestisch onderzoek ingesteld te worden. Dit akoestisch onderzoek dient inzicht te geven in de optredende geluidbelasting op nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. In zijn algemeenheid dient in nieuwe situaties gestreefd te worden naar een maximaal optredende geluidbelasting van 50 dB(A) op de gevels van nieuw te bouwen woningen. Indien deze waarde redelijkerwijs niet in acht kan worden genomen is in sommige gevallen ontheffing van Gedeputeerde Staten mogelijk.

Het voorliggende plan betreft echter een beheersplan. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwbouwwoningen dan wel de uitbreiding van bestaande woningbouw. Evenmin voorziet het plan in de aanleg van een nieuwe weg of een reconstructie van een bestaande weg.

Gezien het vorenstaande, is het bepaalde in de Wet geluidhinder voor zover betrekking hebbende op wegverkeerslawaaï buiten verdere beschouwing gelaten en heeft geen akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting, vanwege gezoneerde wegen, van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten daarbinnen, plaatsgevonden.

Spoorweglawaaï

Bij projectie van geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone van 100 meter van de spoorlijn is akoestisch onderzoek conform het Besluit geluidhinder Spoorwegen d.d. 25.03.1987, artikel 14 noodzakelijk. Voor het spoorweglawaaï afkomstig van de spoorlijn kunnen geen bronmaatregelen worden getroffen, ter reductie van het optredende lawaaï. Waar sprake is van nieuwe geluidgevoelige functies dienen Gedeputeerde Staten, waar geen maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen, voor een normoverschrijding ingevolge de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vast te stellen voor het gebied, dat gesitueerd is tussen de 60 dB(A) en de 73 dB(A) contour (per 01.01.2000 57 resp. 70 dB(A)). Het al dan niet verlenen van een hogere waarde hangt samen met het nemen van maatregelen (o.a. maatregelen aan de gevel en het realiseren van geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde van de woning) om het geluidsniveau binnen de woning beneden een bepaald niveau te houden (max. 35 dB(A)).

Het voorliggende plan betreft een beheersplan. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwbouwwoningen dan wel de uitbreiding van bestaande woningbouw. Gezien het vorenstaande, is het bepaalde in de Wet geluidhinder voor zover betrekking hebbende op spoorweglawaaï buiten verdere beschouwing gelaten en heeft geen akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting, vanwege spoorweglawaaï van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten daarbinnen, plaatsgevonden.

Industrielawaaï

De vestiging van dan wel de uitbreiding van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer) voorheen zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder, is expliciet uitgesloten. Een zonering als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

4.3.5

BODEM

Voor het stedelijk gebied van de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2005 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeheerplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve richtinggevend voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Als uitwerking van het bodembeleidsplan is een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op basis hiervan is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de diverse componenten (zware metalen, PAK, EOX en minerale olie) achtergrondgrenswaarden opgesteld. De achtergrondgrenswaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig percentielwaarde. Op basis van een vergelijking tussen de achtergrondgrenswaarde en de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgt al dan niet een aantal acties.

Uitgangspunt hierbij is:

- A. Buiten grootschalig diffuus verontreinigde gebieden:
 - Fungeren de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
 - Geldt de streefwaarde als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem (stand- still principe).
- B. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarde Cagr) lager is dan of gelijk is aan de BGW-1 (bodemgebruikswaarde):
 - Geldt de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
 - Geldt de Cagr (met als maximum de BGW-1) als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet.
 - Geldt de BGW als minimale bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen en bouwplannen.
- C. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarden Cagr) hoger is dan de BGW-1:
 - Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) als terugsaneerwaarde bij saneringen (gevalscontour).
 - Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) als minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij hergebruik van grond als bodem.
 - Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) al minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij nieuwe activiteiten zoals bestemmingsplannen en bouwplannen.
 - Daar waar de achtergrondgrenswaarden groter is dan een aanvaardbaar risiconiveau (Carn), geldt het aanvaardbaar risiconiveau als algemene bodemkwaliteitsdoelstelling.

Voor alle situaties geldt dus dat de bodemkwaliteit van de omgeving (hetzij schoon, hetzij in bepaalde mate verontreinigd) het uitgangspunt vormt bij de aanpak van een bodemverontreiniging en dat de meest gevoelige functie binnen de bestemming bepalend is voor de te realiseren bodemkwaliteit. Het keren van de bodem om zodoende de schone ondergrond te wisselen met de verontreinigde leeflaag is ten alle tijden verboden. Voor het grondwater geldt het stand-still beginsel met uitzondering van de te saneren locaties waar lokaal kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. Voor gebieden met een bijzondere functie (het bodembeschermingsgebied Mergelland) zal telkens worden bepaald of aanvullende maatregelen nodig zijn. Voor niet gebiedseigen immobiele en mobiele verontreinigingen geldt het beleid zoals geformuleerd in hoofdstuk 6 van het bodembeleidsplan.

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

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

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

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

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

Voor het onderhavig deelgebied geldende achtergrondgrenswaarden zijn opgenomen in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart die eenmaal per 4 jaar opnieuw wordt vastgesteld.

Nieuwe activiteiten in het gebied dienen te voldoen aan de bodemkwaliteitseis in de vorm van achtergrondgrenswaarden. Het onderhavige plan is een beheersplan. Nieuwe activiteiten zijn daarom niet aan de orde.

4.3.6

CIVIELTECHNISCH ASPECTEN

In het gebied zijn geen leidingen, veiligheidszones of straalpaden gelegen die in het kader van een bestemmingsplan bescherming behoeven.

4.4

WATERPARAGRAAF

De aandacht voor water is niet nieuw, maar de afgelopen jaren steeds groter geworden. Met de ondertekening van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" later gevolgd door het "Nationaal Bestuursakkoord Water" (NBW) bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de watertoets geïntroduceerd: het procesinstrument dat ruimtelijke plannen rekening laat houden met water.

Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten. Leidraad van het te voeren overleg met het waterschap is het provinciaal document "Plaats voor water", waarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf. De waterparagraaf dient te worden opgesteld overeenkomstig het beleidsdocument "Plaats voor water, implementatie van de watertoets in Limburg" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 24-06-2003. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets. De afspraak is dat vanaf het moment van ondertekening van de startovereenkomst op 14 februari 2001 de watertoets zal worden toegepast. In het najaar van 2003 is de watertoets ook wettelijk vastgelegd. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke ordenaars in Nederland bij het maken van plannen vanaf het begin aandacht moeten hebben voor alle aspecten van water. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening zijn dus noodzakelijk. Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Een globale beschrijving van de bodemkundige, geologische en geomorfologische kenmerken van het gebied is in de voorgaande paragrafen opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

Water in het stedelijk gebied

In samenwerking met het Waterschap werkt de gemeente Heerlen aan de invulling van water als sturend principe voor de ruimtelijke inrichting. Hiertoe is een bekenvisie vastgesteld in 2004, waarin voor de verschillende beektrajecten is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en elk bestemmingsplan wordt voorzien van een waterparagraaf.

De afkoppeling van hemelwater van het riool en het vergroten van de belevings- en natuurwaarden van water in de stad zijn twee andere thema's die volop in de belangstelling staan. Een voorbeeld van het hanteren van water als sturend principe wordt gevormd door het bekenstelsel dat als aanknopingspunt kan dienen voor aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. De inspanningen op het gebied van de riolering zijn vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. Een actueel aandachtspunt daarbij is dat in het buitengebied, voorzover dit nog niet is gebeurd, panden voor 2005 worden aangesloten op het rioolstelsel, of voorzien van kleinschalige zuiveringen (IBA's). De strategie voor verbetering van het rioolstelsel is gericht op het voorkomen van wateroverlast en het verminderen van de vuiluitworp uit het rioolstelsel ten opzichte van de huidige situatie. Knelpunten met wateroverlast worden opgelost door het ter plekke vergroten van de berging in het rioolstelsel. In 2010 moet het rioolstelsel in Heerlen voldoen aan de basisinspanning. De vuiluitworp uit het rioolstelsel op het oppervlaktewater moet dan zijn verminderd.

Voor een duurzaam watersysteem zijn aanvullende, meer ingrijpende maatregelen nodig zoals het afkoppelen van verharde oppervlakken. Doel van het afkoppelen van verharde oppervlakken is dat het regenwater op dakvlakken en verhardingen van straten, pleinen e.d. eerst wordt hergebruikt of geïnfilteerd naar het grondwater en als dat niet kan, zoveel mogelijk vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierdoor wordt minder regenwater naar de zuivering getransporteerd en wordt het rioolstelsel minder zwaar belast. Dit leidt tot een verdere vermindering van de vuiluitworp van het rioolstelsel. Het ligt in de bedoeling om op termijn te realiseren dat 20% van het bestaande oppervlak en minimaal 80% van nieuw oppervlak wordt afgekoppeld. Om afkoppelen door burgers te stimuleren voert de gemeente een tweesporenbeleid. Er is een algemene subsidieverordening Duurzaam Comfort voor Huis en Tuin sinds 2002 van kracht. Deze regeling subsidieert het afkoppelen van regenwater en infiltreren op eigen terrein door particulieren. Daarnaast worden burgers bij de uitvoering van rioleringsprojecten actief benaderd en worden de mogelijkheden voor afkoppelen onder de aandacht gebracht.

Het deelgebied Caumerbeekdal ligt deels binnen de grenzen van het plangebied 'Heerlen-Oost'. Het stedelijk gebied ligt niet strak rondom het beekdal. Groene ruimte is aanwezig. De recreatieve druk vanuit de stad is hoog. Het water van de beek wordt naar de zuivering Hoensbroek geleid. Binnen het bestemmingsplan dient op diverse locaties rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van volgende regenwaterbuffers:

- Berging Schiffelerhof (reeds aanwezig).
- Regenwaterbuffers Caumermolen en Oliemolen.

In het bestemmingsplan is voorts sprake van de eerder genoemde Caumerbeek, de 1^{ste} en 2^{de} zijtak Caumerbeek, de Schiffelerbeek en de vijvers Politie school en Oliemolenstraat. Het watersysteem van dit deelgebied is in de afgelopen jaren verbeterd. De Caumerbeek is weer zichtbaar, groen en schoon gemaakt. De renaturatie van de beek is voor een deel afgerond. De afwisseling in beekbedding resulteert en zal resulteren in een variatie aan stroomsnelheden en plantengroei, waardoor ook afwisselende leefgebieden voor dieren ontstaan. Daar waar niet voldoende ruimte aanwezig is, is onder meer bodembekleding verwijderd, waarna voorzieningen worden aangebracht om de loop van de beek op de juiste plaats te houden. Hier ontwikkelen zich natuurvriendelijke oevers. De renatureringsactiviteiten zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt in de betreffende bestemming.

Afweging van waterbelangen

Om tot een duurzaam watersysteem te komen, dient er bij de toekenning van functies in bestemmingsplannen te worden getoetst of het gebruik van het gebied niet leidt tot een verstoring van het watersysteem of tot een toename van de belasting. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat voornamelijk de bestaande situatie vastlegt, worden geen ingrijpende veranderingen in het watersysteem verwacht, zoals een uitbreiding van het verhard oppervlak. Aan toekomstige ontwikkelingen worden wel eisen gesteld om een eventuele negatieve invloed teniet te doen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden staan in paragraaf 4.3.5. Deze randvoorwaarden dienen ook bij toekomstige stadvernieuwingen te worden toegepast.

Advies van de waterbeheerders

Het Waterschap Roer en Overmaas is verzocht om als waterbeheerders een advies op het ontwerpbestemmingsplan Heerlen-Oost ten aanzien van water te geven. Het pre-advies is uitgebracht op 9 november 2005 en het definitief advies op 20 juli 2006. De betreffende opmerkingen zijn voor zover passend in het kader van het bestemmingsplan verwerkt.

4.5ONTWIKKELINGSLOCATIES

Het plangebied is voor het overgrote deel een conserverend plan. Wel is rekening gehouden met enkele ontwikkelingen die al voldoende concreet zijn, te weten:

- a. Gerard Bruning straat.
- b. Politieschool.
- c. Bedrijventerrein Molenberg.

Voor eventuele andere initiatieven, die nu nog echter onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zullen afzonderlijke procedures worden gevoerd.

HOOFDSTUK

5 Algemeen

In de navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het bestemmingsplan en de wijze waarop de hiervoor omschreven inventarisatie van de bestaande toestand alsmede de doelstellingen zijn vertaald in de plankaart. Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er de behoefte om bepaalde wenselijke zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder toe te geven aan de waan van de dag. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld, dat zekerheden worden gegeven zonder in starheid te vervallen. Bij het afgeven van bouwvergunningen voor nieuwe bouwprojecten vormen de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan een belangrijk toetsingskader. Een en ander heeft consequenties voor het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken. De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd geregeld in de voorschriften. Per bestemming is het bouwen geregeld, waaraan ook nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit nodig is. Tevens biedt het plan, binnen strikte begrenzingen, afwijkingsmogelijkheden in de vorm van vrijstellingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders.

5.1

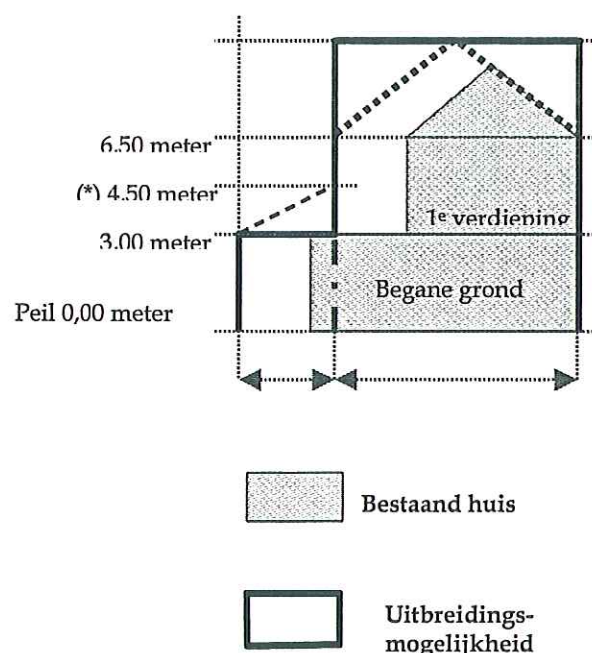
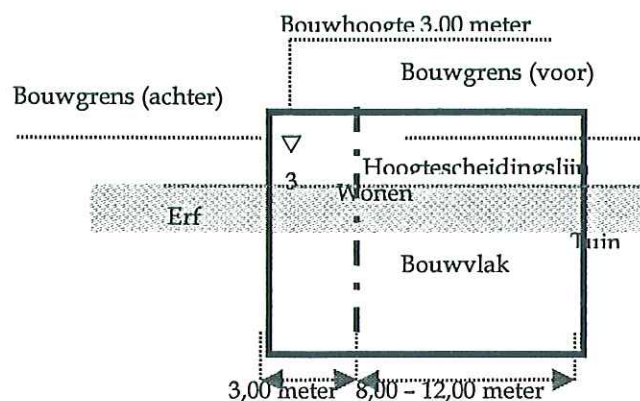
ALGEMENE BEPALINGEN

Plaatsen bebouwing in bouwvlak

In de meeste gevallen is het bouwvlak groter dan de toegestane of voorgenomen bebouwing. Men heeft dus de vrijheid zelf de plaats te bepalen van de bebouwing als men daarbij niet buiten het bouwvlak komt. Dit heeft mogelijk een minder gewenste en kwalitatief slechtere inpassing in een bestaande waardevolle stedenbouwkundige situatie tot gevolg. Om dit te voorkomen is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen. Op deze wijze kan een bouwinitiatiefnemer worden verplicht om bijvoorbeeld, gezien het belang van de bestaande straatwand, in dezelfde rooilijn te bouwen. De tuin bij wonen wordt begunstigd ten opzichte van tuin: erf wordt vervangen door tuin als een perceel grenst aan de openbare ruimte (en in het hart van een blok woningen, om dergelijke gebieden groen te houden en te voorkomen dat bijgebouwen in die ruimtes worden gebouwd).

Maatvoering

Bij de beoordeling van de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Woondoeleinden gelden – tenzij op de plankaart anders is aangegeven – de in het schema aangegeven maten: Deze maatvoering geldt voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woonbebouwing



Beroeps- en Bedrijfsuitoefening aan huis

Een speciaal aspect dat aandacht verdiend is het al dan niet scheppen van mogelijkheden tot beroeps- en bedrijfsuitoefening in een gedeelte van een woning. Bij aan huis gebonden beroepen kan met name worden gedacht aan de uitoefening van een vrij beroep in een woning; een gedeelte van de woning wordt dan als praktijkruimte ingericht.

Uit de jurisprudentie valt op te maken dat de uitoefening van een vrij beroep, voor zover dit binnen de woning plaatsvindt, niet valt onder een bestemmingsregeling, mits het woonkarakter niet wordt aangetast. Deze beroepsuitoefening wordt zo inherent aan het wonen geacht, dat het benutten van een gedeelte van de woning voor dit doel aangemerkt wordt als het "inrichten" van de woning. Het gaat in dit verband om beroepen op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied. In de lijn van jurisprudentie ligt hierbij het accent op hoofdarbeid. Ofschoon tegen misbruik slechts repressief kan worden opgetreden, zullen bij de beoordeling van de vraag of bij (vrije) beroepsuitoefening nog voldaan wordt aan de woonbestemming de volgende criteria worden gebruikt:

1. Het wonen moet hoofdzaak blijven.
2. De beoefenaar van het beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
3. Detailhandel is niet toegestaan.
4. Overlast voor de omgeving (bijvoorbeeld in de vorm van parkeeroverlast) mag het woonkarakter van de omgeving niet aantasten.

Voor zover de uitoefening van een beroep niet alleen plaatsvindt in de woning doch (mede) in de vrijstaande bijgebouwen, is een vrijstelling mogelijk. Het is wenselijk om aan de omvang van de hiervoor te benutten vrijstaande bijgebouwen een maximum te stellen; er wordt uitgegaan van 50% van de oppervlakte die voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen in aanmerking komt.

Naast beroepsactiviteiten zijn ook de volgende bedrijfsactiviteiten aan huis in principe bij vrijstelling toelaatbaar:

- a. Consumentverzorgende bedrijven, bijvoorbeeld schoonheidssalons en hondentrim-salons.
- b. Dienstverlenende bedrijven, bijvoorbeeld kinderopvang, koerierbedrijf, reisbureau en dergelijke, inclusief de opslag van hieraan verbonden goederen en/of stalling vervoersmiddelen.
- c. Ambachtelijke bedrijven.

In de begripsomschrijving is ten aanzien van ambachtelijke bedrijven uitdrukkelijk bepaald dat het hierbij gaat om bedrijven waarvan het productieproces de woonfunctie niet mag aantasten. Voor al deze bedrijfsactiviteiten gelden dezelfde uitgangspunten als genoemd onder de beroepsuitoefening, met de toevoeging dat het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten (inclusief opslag/stalling vervoersmiddelen) maximaal 75 m² mag bedragen, maar dat niet meer dan 1/3 van de totale inhoud van de woning hiervoor mag worden gebruikt. Voor het gebruik van zowel de woning als de bijgebouwen ten behoeve van de desbetreffende bedrijfsactiviteiten zal er een vrijstelling aangevraagd moeten worden.

De in artikel 50 van de voorschriften opgenomen vrijstellingsmogelijkheden voor zowel beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis dienen getoetst te worden aan de geformuleerde uitgangspunten, waarna het maken van een passende afweging zal moeten plaatsvinden.

5.2

JURIDISCHE REGELING

Voorschriften

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken:

1. Inleidende voorschriften (artikel 1, 2 en 3).
2. Algemene voorschriften (artikel 4 t/m 11).
3. Voorschriften omtrent afzonderlijke bestemmingen (artikel 12 t/m 47).
4. Overgangs- en slotbepalingen (artikel 48 t/m 54).

Artikel 1:	Begripsomschrijvingen. Hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.
Artikel 2:	Wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze het meten dient plaats te vinden.
Artikel 3:	Andere wettelijke regelingen.
Artikel 4:	Het gebruik van gronden en bouwwerken. Hierin komt het verboden gebruik van gronden en bouwwerken aan de orde. Met behulp van de zgn. "toverformule" kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming, indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
Artikel 5:	Strafbepaling.
Artikel 6:	Samenloop bestemmingen. Regelt de verhouding tussen primaire en secundaire bestemmingen.
Artikel 7:	Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek. Dit artikel geeft aan onder welke omstandigheden bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.
Artikel 8:	Monumenten. Dit artikel geeft extra bescherming aan deze gebouwen.
Artikel 9	Beschermd stadsgezicht. Regelt het beschermde stadsgezicht Molenberg.
Artikel 10:	Archeologische waarden. Dit artikel geeft bescherming aan (potentieel) archeologisch waardevolle gebieden.
Artikel 11	Ondergronds bouwen. Regelt het ondergronds bouwen.

Artikel 12 t/m 47:

De bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

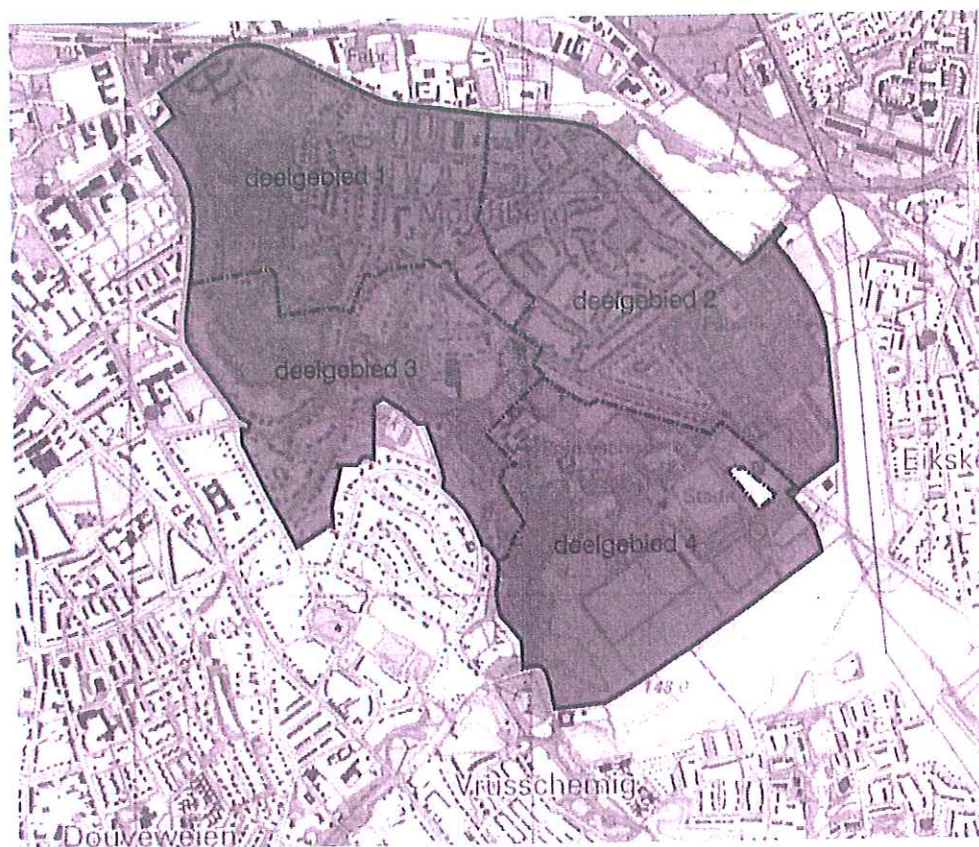
- een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd.
- de bepalingen omtrent de inrichting, als nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving.
- de bouwvoorschriften voor gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, waarin situering, bouwwijze en bouwhoogte en oppervlakte worden aangeduid.

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

- Wonen W(a) (aaneengesloten woningen) (artikel 12);
- Wonen W(v) (vrijstaande woningen) (artikel 13);
- Wonen W(s) (gestapelde woningen) (artikel 14);
- Wonen W(ab) (autoboxen) (artikel 15);
- Bejaardenvoorzieningen Mb(v) (verzorgingstehuis) (artikel 16);
- Gemeenschapsvoorzieningen Mg(g) (gemeenschapshuis) (artikel 17);
- Nutsvoorzieningen Mn (artikel 18);
- Maatschappelijke voorzieningen M (artikel 19);
- Medische voorzieningen Mm(a) (artsenpraktijk) (artikel 20);
- Onderwijsvoorzieningen Ms (artikel 21);
- Onderwijsvoorzieningen Ms (k) (kinderdagverblijf) (artikel 22);
- Religieuze voorzieningen Mr (artikel 23);
- Welzijnsvoorzieningen Mw (artikel 24);
- Detailhandel, Dienstverlening en Wonen Dh+Dv+W (artikel 25);
- Detailhandel, Kantoor en Wonen Dh+K+W (artikel 26);
- Kantoor K (artikel 27);
- Bedrijfsdoeleinden B(3) (artikel 28);
- Bedrijfsdoeleinden B (2) (artikel 29);
- Dagrecreatie Rd(dp) (dierenpark) (artikel 30);
- Dagrecreatie Rd(st) (speeltuin) (artikel 31);
- Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal) (artikel 33);
- Sportieve recreatie Rs(t) (tennisvelden) (artikel 33);
- Sportieve recreatie Rs(v) (veldsport) (artikel 34);
- Verblijfsrecreatie Rv(v) (volkstuinten) (artikel 35);
- Wegverkeer Vw (artikel 36);
- Verblijfsdoeleinden Vb (artikel 37);
- Verblijfsdoeleinden Vb(p) (parkeren) (artikel 38);
- Tuin T (artikel 39);
- Erf E (artikel 40);
- Groen G (artikel 41);
- Waterstaatsvoorzieningen Ws(w) (watergang) (artikel 42);
- Waterstaatsvoorzieningen Ws(b) (bufferbassin) (artikel 43);
- Waterstaatsvoorzieningen Ws(v) (vijver) (artikel 44);
- Natuur N (artikel 45);

- Agrarisch gebied Ag (artikel 46);
- Waterstaatsvoorzieningbeschermingszone Ws(bz) (artikel 47).

Artikel 48:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen. Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor burgemeester en Wethouders aan, o.a. ten aanzien van: - de in de voorschriften gegeven maten; - het oprichten van kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut; - kleine afwijkingen van plaatsing van bouwwerken; - kleine afwijkingen van de bestemmingsgrenzen; - het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
Artikel 49	Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken. Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor burgemeester en wethouders aan, o.a. ten aanzien van kleine voorzieningen van openbaar nut.
Artikel 50:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake gebruik van gebouwen. Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor burgemeester en wethouders aan ten aanzien van beroep aan huis en consument verzorgend bedrijf.
Artikel 51	Nadere eisen.
Artikel 52	Anti-dubbeltelbepaling.
Artikel 53	Overgangsbepaling. Hierin wordt het overgangsrecht geregeld ten aanzien van bebouwing en het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen.
Artikel 54:	Titel.
<i>Plankaart</i>	
De plankaart heeft de schaal 1:1.250 en omvat 4 deelplankaarten.	



HOOFDSTUK

6

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is dan ook niet in het geding.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het voorliggende bestemmingsplan als voorontwerp vanaf 13-7-2006 6 weken ter inzage gelegen. De opmerkingen en de reacties daarop zijn te vinden in de bij deze toelichting behorende bijlage 1.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2007 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend, namelijk door het Waterschap Roer en Overmaas. De beantwoording van de zienswijze is te vinden in bijlage 2.

Ambtshalve is het beschermd stadsgezicht Oud Molenberg en een deel van het bestemmingsplangrensoverschrijdende beschermd stadsgezicht Molenbergpark/villapark aangepast.

HOOFDSTUK 7 Overleg

Het bestemmingsplan is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Ook is door de afdeling Ruimtelijke Ordening van de Provincie Limburg per 14-09-2006 gereageerd. Het Waterschap Roer en Overmaas heeft in het kader van het wateradvies gereageerd. De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De reacties en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn verwerkt zijn weergegeven in bijlage 1.

BIJLAGE 1

Resultaten van het overleg ex artikel 10 BRO en
resultaten schriftelijke inspraak ex artikel 6A WRO

Inspraakrapportage voorontwerp van het bestemmings- plan Heerlen-Oost

Gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Samengesteld door

afdeling Stadsplanning

Inhoudsopgave

1	RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	3
1.1	Provincie Limburg	4
1.1.1	natuur	4
1.1.2	externe veiligheid	4
1.1.3	overige aspecten	4
1.1.4	voorschriften	4
1.1.5	toepassing artikel 19 lid 2 WRO	5
1.2	Waterschap Roer en Overmaas	5
1.2.1	plankaart	5
1.2.2	voorschriften	5
1.2.3	toelichting	5
1.3	Rijkswaterstaat	5
1.4	Waterschapsbedrijf Limburg	6
1.5	Ministerie van Defensie	6
1.6	Gasunie	6
1.7	KPN	6
2	RESULTATEN (SCHRIFTELIJKE) INSPRAAK	6
2.1	Th. Ronden van Peutz architecten BV, Postbus 2656, 6401 DD te Heerlen	7
2.2	J.H.G. Wagemans, St. Antoniusweg 5, 6416 EW te Heerlen	7

Rapport resultaten uit inspraak en vooroverleg over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Heerlen-Oost" van de gemeente Heerlen.

Deze rapportage bevat de resultaten van inspraak en vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan "Heerlen-Oost". In hoofdstuk 1 staan de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro en de reactie van gemeentezijde daarop en hoofdstuk 2 bevat de resultaten uit de periode van inspraak. De in de inspraak en het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord.

1 RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van overleg is het plan naar de volgende instanties voor het vooroverleg toegezonden:

- de Provincie Limburg, afdeling Ruimte Groen en Verkeer
- VROM-Inspectie Regio Zuid
- Waterschapsbedrijf Limburg
- Waterschap Roer en Overmaas
- Rijkswaterstaat, directie Limburg
- Regionale Brandweer
- ProRail Regio Zuid
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
- KPN Telecom Netwerkdiensten, afdeling Straalverbindingen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Heerlen-Oost" van de gemeente Heerlen is door de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) van de Provincie Limburg behandeld. Het betreffende advies is aan ons toegezonden op 14 september 2006 onder het kenmerk 06/41416. In het advies als resultaat van de behandeling zijn diverse opmerkingen naar voren gebracht.

Door de afdeling Ruimtelijke Ordening van de Provincie Limburg is op het onderhavig plan gereageerd. Tevens is er inhoudelijk vanuit het Waterschap Roer en Overmaas gereageerd. Deze reacties worden hieronder verkort dan wel samengevat weergegeven en van gemeentezijde beantwoord.

De reactie van de provincie en overige overleginstanties worden aangeduid met een liggend streepje (-), en de beantwoording van de gemeente wordt aangegeven met een asterisk (*).

1.1 Provincie Limburg

1.1.1 natuur

- Aan de oostzijde van de Causermolenweg en ten noorden van de Van Waningweg (deelgebied 3) en aan de noordzijde van de sportvelden van sportpark Kaldeborn zijn percelen die zijn gelegen in de EHS ten onrechte bestemd als 'Groengebied'. Deze percelen dienen alsnog de bestemming natuur te krijgen.

* de betreffende percelen, gelegen zijn in de EHS, zullen de bestemming 'natuur' krijgen.

1.1.2 externe veiligheid

- Het onderzoek naar de externe veiligheid is niet volledig. Er wordt geen melding gemaakt van het al dan niet aanwezig zijn van in het plangebied of in de buurt daarvan gelegen inrichtingen en risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen.

* in samenwerking met de Regionale Brandweer is een paragraaf externe veiligheid opgesteld waarbij onder andere aandacht bestaat voor inrichtingen welke onder het BEVI vallen en de spoorweg Heerlen-Herzogenrath, waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

1.1.3 Overige aspecten

- Verzocht wordt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaard bestemmingsplannen Limburg'.

* deze doelstelling wordt onderschreven en is de gemeente Heerlen voornemens het een en ander door te voeren.

1.1.4 Voorschriften

- Zoals reeds inzake de Heroriëntering Ruimtelijke Ordening aan de gemeente is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Dit houdt in dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

* deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.1.5 Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

- Dit advies biedt voldoende grondslag voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO, zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Wel dient in verband met het aspect externe veiligheid nagegaan te worden of de afdeling MDO hiermee kan instemmen.

* deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.2 Waterschap Roer en Overmaas

- rekening houdend met de terminologie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en het waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004 en 2007 wordt de volgende naamgeving voorgesteld voor de bestemmingen: primair water (watergang), primair water (regenwaterbuffer), beschermingszone primair water (watergang) en secundair water (vijver).

Er is geen gebruik gemaakt van de digitale bestanden van de beheersobjecten van het Waterschap, waardoor de volgende primaire wateren gedeeltelijk ontbreken: 1^e en 2^e Zijtak Caumerbeek, Caumerbeek, Schiffelerbeek. Verzocht wordt deze primaire wateren geheel en correct in te tekenen op de plankaart. Rond de politieschool is een beschermingszone ingetekend. Dit is onterecht, omdat alleen primaire wateren een beschermingszone hebben.

* in het kader van DURP waarbinnen op nationaal niveau afspraken worden gemaakt omtrent een standaard voor bestemmingsplannen, die in de nieuwe Wro als bindend zal worden voorgeschreven, hebben wij geen keus dan ons daaraan te conformeren. Tot die tijd heeft de gemeente Heerlen haar eigen standaard.

Voor het op de plankaart zetten van de beheersobjecten van het Waterschap is het bestand "WRO_bp_heerlen_oost.dgn" d.d. 24-2-2006 van het Waterschap gebruikt. Hier wordt opgemerkt dat eerder een concept van het bestemmingsplan naar het Waterschap was gestuurd voor een zogenoemd wateradvies. In dit concept waren de beheersobjecten inderdaad nog niet overeenkomstig de wensen van het Waterschap opgenomen. Bij het verwerken van het wateradvies bij het gereedmaken van het voorontwerp van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het bovenstaande.

1.3 Rijkswaterstaat

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

1.4 Waterschapsbedrijf

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

1.5 Ministerie van Defensie

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

1.6 Gasunie

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

1.7 KPN

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

2 RESULTATEN (SCHRIFTELIJKE) INSPRAAK EX ARTIKEL 6A WRO

Het voorontwerp "Heerlen-Oost" heeft, tezamen met de overige op het plan betrekking hebbende stukken, vanaf donderdag 13 juli 2006 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van inspraak kon een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het voorontwerpbestemmingsplan aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door, weliswaar buiten de daarvoor gestelde termijn:

-

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

-

1, ingekomen 24

reeks 20 december

De reactie van de inspreker wordt aangeduid met een liggend streepje (-), en de beantwoording van de gemeente wordt aangegeven met een asterisk (*).

n.a.w. gegevens afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

- het voormalige retraitsenhuis aan de Olieslagerstraat is bestemd als "kantoor". Voor de toekomstige exploitatie van dit gebouw is een zo ruim mogelijke bestemming noodzakelijk. Op dit punt is eerder een toezegging gedaan. Verzocht wordt de bestemming van het voormalig retraitsenhuis te verruimen tot die functies die op dit moment zijn toegestaan.

* het plan wordt op dit punt aangepast.

n.a.w. gegevens afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

- Reclamant verzoekt het pand aan de St. Antoniusweg 5 in het bestemmingsplan tevens te bestemmen als kantoorpand.

* het plan wordt op dit punt aangepast.



BIJLAGE 2 Zienswijzenrapport

**Zienswijzenrapport
ontwerp bestemmingsplan
Heerlen-Oost**

Gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Samengesteld door

afdeling Stadsplanning

A) Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlen-Oost heeft vanaf 19 april 2007 tot en met 30 mei 2007 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door het Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard, ingekomen 29 mei 2007 (reg. nr. 2007/15544).

B) Beantwoording zienswijze

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat en daarna beantwoord.

Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt de volgende primaire wateren met beschermingszone positief te bestemmen:

- het overkluisde deel van de 2^e zijtak Caumerbeek nabij de Oliemolen;
- (deels overkluisde) delen van de Caumerbeek;
- 1^e zijtak Caumerbeek in het zuidoostelijk deel van het plangebied.

Reclamant verzoekt verder om dwarsprofielen van de (overkluisde) primaire wateren op te nemen, conform het bestemmingsplan Heerlen Zuid.

Tenslotte merkt reclamant op dat in hoofdstuk 4.4, de waterparagraaf, het wateradvies van het waterschap expliciet moet worden opgenomen, inclusief een beschrijving van wat met het advies gebeurd is en welke planonderdelen zijn aangepast.

Commentaar

De genoemde primaire wateren met beschermingszone worden positief bestemd in het vast te stellen bestemmingsplan, conform de door reclamant bijgevoegde tekeningen (tek.nrs. C2-144 en C2-145).

De dwarsprofielen worden opgenomen conform de dwarsprofielen in het bestemmingsplan Heerlen Zuid.

Tenslotte wordt het wateradvies opgenomen en verwerkt.

Resultaat: zienswijze is gegrond.



zw 36010

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Gemeente
Heerlen
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Kopie ter afdoening
voor ..Entjes.....
Origineel in dossier
secretariaat

Sittard, 20 juli 2006

Nr: 2006/16448	
GEMEENTE HEERLEN Geregistreerd	36.02.0 25.07.06
Ing. 21 JULI 2006	
Orig. 36010.....beh / tk	En
Kopie.....beh / tk	
Kopie.....beh / tk	
Kopie.....beh / tk	
Gezien Burg.:	Gezien Secr.:

uw kenmerk :
uw brief van : 5 juli 2006
ons kenmerk : 4638/MSm

behandeld door : M.J.A. Smits
doorkiesnummer : 046-4205744
e-mail : m.smits@overmaas.nl

onderwerp :
wateradvies voorontwerp Bestemmingsplan
Heerlen-Oost

Op 28 september 2005 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-Oost" ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas*. In een telefonisch overleg op 7 november 2005 is afgesproken dat dit plan kan worden beschouwd als een concept voorontwerp bestemmingsplan. In het pré-wateradvies hebben wij aangegeven dat u het voorontwerp bestemmingsplan aan ons dient toe te sturen voor een definitief wateradvies in het kader van de watertoets (d.d. 9 november 2005, ons kenmerk 6279/MSM). Op 14 juli 2006 heeft u het ontwerp bestemmingsplan "Heerlen-Oost" ingediend bij het watertoetsloket. In het begeleidend schrijven geeft u echter aan dat het om een voorontwerp bestemmingsplan gaat. In een telefonisch overleg op 18 juli 2006 met dhr. P. Nutters is afgesproken dat dit plan inderdaad dient te worden beschouwd als een voorontwerp bestemmingsplan. Wij gaan hier van uit.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen. In ons advies gaan wij voor elk planonderdeel in op de waterhuishoudkundige aspecten.

Met dit bestemmingsplan biedt u een nieuwe planologische regeling voor Heerlen-Oost. Het betreft voornamelijk een beheersplan. In het plangebied zijn de Caumerbeek, 1^e en 2^e Zijtak Caumerbeek, Schiffelerbeek, twee regenwaterbuffers (Oliemolen, Caumermolen), de vijvers Politieschool en Oliemolenweg gelegen.

Plankaart

Rekening houdend met de terminologie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2001) en het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007 stellen wij de volgende naamgeving voor de bestemmingen voor:

- Primair water (watergang)
- Primair water (regenwaterbuffer)

- Beschermingszone primair water (watergang)
- Secundair water (vijver)

De cartografische gegevens van onze beheersobjecten zijn op kaart aan u ter beschikking gesteld als bijlage bij het pré-wateradvies (d.d. 9 november 2005, ons kenmerk 6279/MSM). Daarnaast zijn de digitale bestanden op 24 februari 2006 aan dhr. P. Teeken van Arcadis ter beschikking gesteld. U heeft hier echter geen gebruik van gemaakt, waardoor de volgende primaire wateren gedeeltelijk ontbreken: 1^e en 2^e Zijtak Caumerbeek, Caumerbeek, Schiffelerbeek. Wij verzoeken deze primaire wateren geheel en correct in te tekenen op de plankaart. U kunt deze watergangen bestemmen als "Primair water (watergang)". Rond de vijvers Politie school is een beschermingszone ingetekend. Dit is onterecht, omdat alleen primaire wateren een beschermingszone hebben.

Wij verwachten dat u ons wateradvies zult verwerken in het ontwerp bestemmingsplan. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Smits.

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

Handtekening afgeschermd

**conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)**

** Het waterloetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de waterloets van het waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Handboek Openbare Ruimte Heerlen



Handboek Openbare Ruimte Heerlen

Opdrachtgever: Gemeente Heerlen
Rapportnr: ?
19 maart 2008

VOORWOORD

In de gemeente Heerlen zijn drie afdeling verantwoordelijk voor de fysieke openbare ruimte. Deze afdelingen zijn Stadsplanning (SP), Stedelijke Projectontwikkeling (SPO) en Beheer en Onderhoud (B&O). De hoofden van deze afdelingen hebben overleg met elkaar tijdens het Regulier Overleg Fysiek (ROF). In dit gezamenlijk overleg is besloten om een Handboek voor de Openbare Ruimte (HOR) op te (laten) stellen. Dit document ligt voor u en is een product dat door de drie genoemde afdelingen tot stand is gekomen onder begeleiding van Kragten.

Het Handboek Openbare Ruimte is een concreet instrument, waarin bindende afspraken voor alle partijen zijn opgenomen. Voorop staat het scheppen van duidelijkheid in de rolverdeling van de drie afdelingen over de verantwoordelijkheden en bevoegdheden inzake planning, uitvoering en beheer van de openbare ruimte en de wijze hoe we met de openbare ruimte wensen om te gaan en welk ambitieniveaus voor de verschillende gebieden gelden.

Het moge duidelijk zijn dat de openbare ruimte een dynamisch en complex geheel is waar vele interne en externe processen invloed op hebben. Ook dient een proces op gang te komen om meer integraal (zowel horizontaal als verticaal) naar de openbare ruimte te gaan kijken. Daarom is ervoor gekozen het HOR te zien als groeibriljant die moet ontwikkelen naar een optimaal eindresultaat en vervolgens kan anticiperen op autonome en gewenste ontwikkelingen in de maatschappij.

Het is wenselijk dat de drie afdelingen duurzaam dit handboek omarmen. Dit betekent dat het HOR blijvend opgenomen moet worden in de drie afdelingsplannen als bindend document. Bindend voor de verschillende afdelingen maar ook en vooral ook als verbinding tussen de drie afdelingen. Per slot van rekening is de verantwoordelijkheid van de fysieke openbare ruimte van de gemeente Heerlen een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de afdelingen SP, SPO en B&O.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Leeswijzer
- 1.2 Doelen en uitgangspunten
- 1.3 Reikwijdte, status en verantwoordelijkheid

Hoofdstuk 2 Visie openbare ruimte

- 2.1 IBOR
- 2.2 Integraal
- 2.3 Schoon, heel en veilig

Hoofdstuk 3 Gebiedsindeling

- 3.1 Niveau A (hoofdgebiedsindeling)
- 3.2 Niveau B (sub-gebiedsindeling)
- 3.3 Niveau C (elementen)

Hoofdstuk 4 Elementencatalogus

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Hoofdwegen
- 4.3 Landschappelijke gebieden
- 4.4 Bedrijventerrein/industrie
- 4.5 Centrumgebieden
- 4.6 Woongebieden

Hoofdstuk 5 Communicatie en proces

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toetsingsvoorwaarden en procedures
- 5.3 Aanbevelingen

Bijlagen

H1 INLEIDING

H1 INLEIDING

1.1 Leeswijzer

Het Handboek Openbare Ruimte (HOR) is geen nota die van voor naar achter gelezen dient te worden. Het is meer een dynamisch document dat actief en voor verschillende doelen gebruikt zal worden. Soms wordt gezocht naar antwoorden op het gebied van interne communicatie, een andere keer wil men concreet weten aan welke eisen een wegreconstructie dient te voldoen. Daarom zijn de verschillende aspecten in afgebakende hoofdstukken verwoord en kunnen zelfs onderdelen van hoofdstukken geraadpleegd worden.

In hoofdstuk 1 (inleiding) worden de uitgangspunten verwoord die ten grondslag liggen aan het HOR. In dit hoofdstuk is ook de reikwijdte en de status van het Handboek te vinden. Met andere woorden: waarom hebben we een Handboek en tot hoe ver is dit handboek van kracht.

In de algemene visie op de openbare ruimte (hoofdstuk 2) wordt de visie beschreven, specifiek voor de gemeente Heerlen en wordt ingegaan op welke wijze we hier vorm aan willen geven. Hierbij gaat het niet alleen om de zichtbare beelden maar ook op welke wijze we met elkaar om willen gaan. Als belangrijk uitgangspunt hierbij wordt de verbrede IBOR-gedachte genomen.

De hoofdstukken 3 en 4 gaan in op de fysieke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke structuur van Heerlen. De openbare ruimte van Heerlen is ruimtelijk ingedeeld door een aantal bestaande indelingen op elkaar te leggen. Hierdoor is van grof naar fijn een uitlegbare indeling ontstaan waarbinnen concrete afspraken gemaakt kunnen worden. Deze concrete afspraken hebben een plek gekregen in hoofdstuk 4 (elementencatalogus). Voor elk gebied (element) wordt de gewenste situatie beschreven voor de verschillende onderdelen die samen de openbare ruimte vorm geven. Hierbij is de integrale benadering een belangrijk uitgangspunt geweest. Er wordt hier minder belang gehecht aan wat de ene rioolbeheerder wil vertellen aan de andere rioolbeheerder maar worden juist veel meer antwoorden gegeven op vragen die de wegontwerper wil stellen aan de groenbeheerder. Hierbij gaat het om het antwoord op mogelijke vragen, maar meer nog, om het proces op gang te brengen begrip te krijgen voor elkaars vakgebieden waardoor het opzoeken van elkaar meer een lust dan een last gaat worden.

De openbare ruimte is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de drie gemeentelijke afdelingen maar ook van nog meer afdelingen, externe initiatiefnemers, andere eigenaren en gebruikers. Communicatie, zowel intern als extern is dan ook van onschatbaar belang. Deze communicatie krijgt in hoofdstuk 5 haar plaats.

1.2 Doelen en uitgangspunten

Identiteit

De openbare ruimte van een stad (of een gedeelte daarvan) bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van het geheel. Een sterke ruimtelijke structuur bevordert de bereikbaarheid en vindbaarheid; de juiste materiaalkeuze versterkt de samenhang en daarmee de uitstraling van een gebied; indien de openbare ruimte heel en opgeruimd is stimuleert dit een positief gebruik van het gebied.

