

3B
3C

Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld



samenwerkende adviseurs maastricht bv
ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving



Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 17 September 2001.
R.O.V. 2001-40946

Mij bekend,
De Griffier der Staten

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen dd. 6 FEB. 2001
Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,



Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

110501.700072 T

Gemeente Heerlen

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Hoogveld

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld d.d. 6-2-2001
- ☐ goedgekeurd d.d.

Heerlen/Maastricht,
april 2000;
gewijzigd
mei 2000;
gewijzigd
september 2000;
gewijzigd
januari 2001
gewijzigd
februari 2001;

INHOUD

HOOFDSTUK	BLZ.
1. Inleiding	3
1.1. Planmotivatie	3
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3. Planopzet en leeswijzer	3
2. Planologische beleidskaders	4
2.1. Rijksbeleid	4
2.2. Provinciaal beleid	5
2.3. Regionaal/stadsgewestelijk beleid	5
2.4. Gemeentelijk beleid	6
2.5. Algemeen sectoraal beleid	7
2.5.1. Milieukwaliteitsbeleid	7
2.5.2. Veiligheidsbeleid	7
3. Globale karakteristiek van het plangebied e.o.	9
3.1. Geologie en bodem	9
3.2. Landschappelijke en natuurlijke waarden	9
3.3. Archeologie	11
3.4. Verkeersstructuur	14
3.5. Functionele structuur	14
3.6. Milieuaspecten	15
3.7. Civieltechnische aspecten	16
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	17
4.1. Algemeen	17
4.2. Programmatische aspecten	17
4.3. Relatie omliggend gebied	19
4.4. Verkeer en vervoer	19
4.5. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling	21
4.6. Veiligheid	22
4.7. Milieu	23
4.8. Civieltechnische aspecten	23
5. Planbeschrijving	24
5.1. Globale karakteristiek	24
5.2. Architectuur	26
5.2.1. Algemeen	26
5.2.2. Beeldkwaliteit	26
5.3. Juridische regeling	29
5.3.1. Algemeen	29
5.3.2. Overig	31

6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.	Overleg	33

Bijlagen:

1. Inspraakverslag
2. Zienswijzen en standpunt

1. INLEIDING

1.1. Planmotivatie

Primaire aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan "Hoogveld" is het voornemen van de gemeente Heerlen en 'Hoogveld B.V.' om het plangebied te ontwikkelen voor woningbouw. Het plangebied is thans juridisch geregeld in het Hoofdzakenplan Heerlen dat sinds 21 maart 1966 vigeert.

Aangezien de voorgenomen woningbouwontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, heeft de gemeenteraad besloten tot planherziening over te gaan.

Teneinde de voorgenomen ontwikkeling van een planologische regeling te voorzien heeft 'Hoogveld B.V.' aan Samenwerkende Adviseurs Maastricht b.v. (S.A.M.) opdracht verleend voor onderhavige planherziening.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied (zie overzichtstekening)

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Heerlerbaan.

De plangrenzen van het bestemmingsplan Hoogveld worden gevormd door:

- in het noorden : Dr. Clemens Meulemanstraat;
- in het zuiden : Imstenraderweg;
- in het westen : de N281 (Keulsebaan) en de Zandweg;
- in het oosten : de Heerlerbaan.

De planbegrenzing is tevens aangegeven op de overzichtskaart.

1.3. Planopzet en leeswijzer

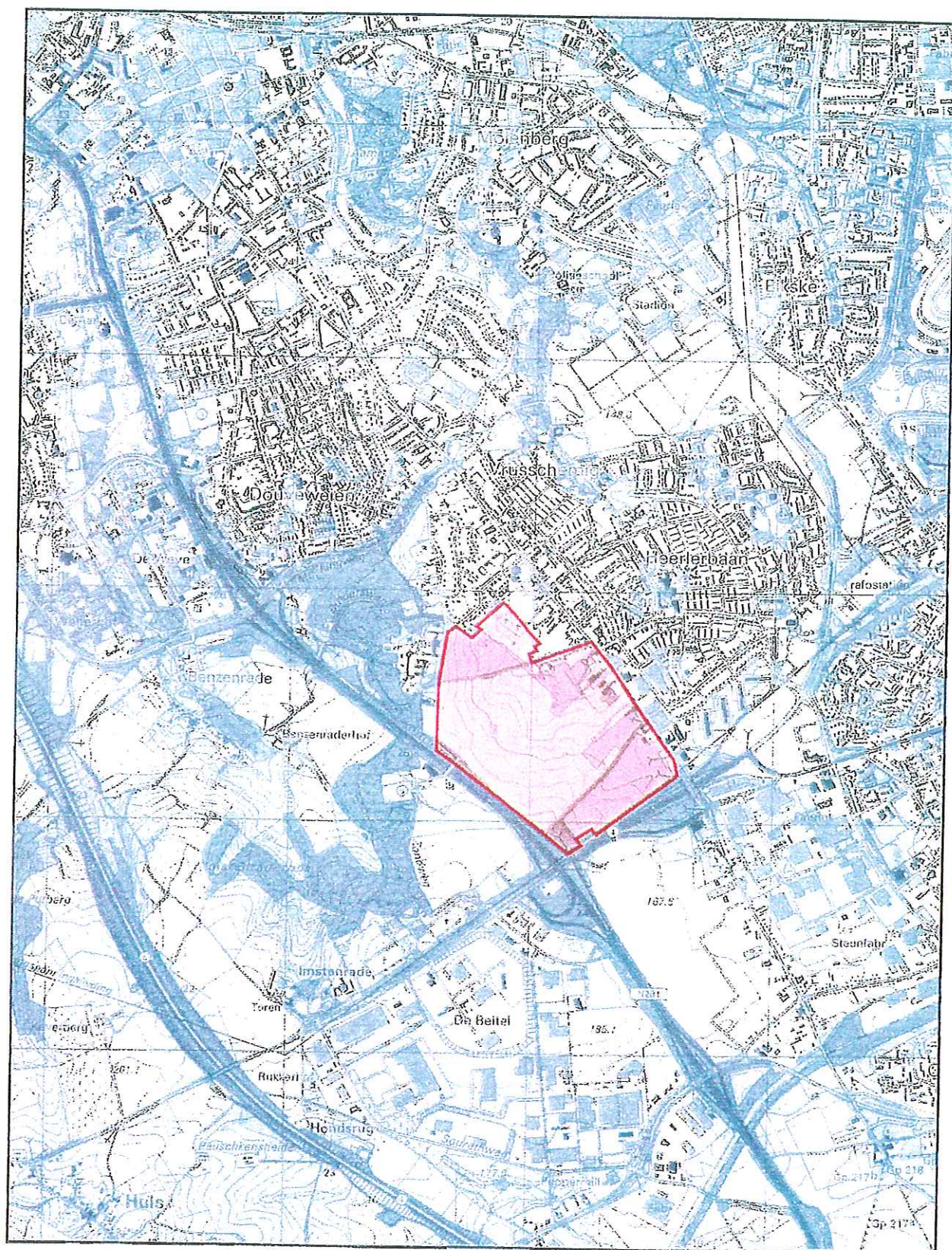
De planvorm van het onderhavige bestemmingsplan is die van een gedetailleerd plan. Het bestemmingsplan Hoogveld bestaat uit:

- voorschriften (doc. nr. 527.87 V);
- toelichting (doc. nr. 527.87 T);
- plankaart (tek. nr. 527.87.010).

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

De aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied zijn reeds in de voorgaande paragrafen kort aan de orde gekomen. In hoofdstuk 2 wordt het planologisch kader, in de vorm van het op het plangebied betrekking hebbende beleid van de verschillende overheden weergegeven.

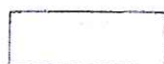
In hoofdstuk 3 wordt een globale karakteristiek gegeven van het plangebied. In hoofdstuk 4 is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige inrichting van het plangebied geformuleerd. Een en ander leidt tot de planopzet voor de nieuwe woonomgeving (hoofdstuk 5). De juridische regeling voor het plangebied als formele vertaling van de opzet is eveneens in dit hoofdstuk opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven op welke manier het plan economisch en maatschappelijk (inspraak ex art. 6a W.R.O.) uitvoerbaar wordt geacht. De resultaten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn tenslotte opgenomen in hoofdstuk 7.



Gemeente Heerlen

bestemmingsplan

Hoogveld



plangebied



overzichtskaart



2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra, deel III: kabinetsstandpunt (1991) en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer deel d: regeringsbeslissing (1991) leggen het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningfuncties binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling van het bundelingsbeleid heeft een driedelig doel:

- versterking van het stedelijk draagvlak;
- vermijding/vermindering van niet noodzakelijke mobiliteit;
- beperking van de aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied.

In de Vierde Nota extra wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobilititeit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVVII) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Bij het voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte staan mobiliteitsbegeleiding en ruimtelijke kwaliteit centraal. De ontwikkeling van de automobilititeit zal in de eerste plaats tegengegaan moeten worden via het locatiebeleid. Sterker dan voorheen zal de ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en voorzieningenlocaties en groenstructuur moeten worden gesteund door mobiliteitsoverwegingen.

In de tweede plaats betreft het het tegengaan van verkeerde ruimtelijke ontwikkelingen. Woon-, recreatie- en bedrijfslocaties die onnodig autogebruik bevorderen zullen worden tegengegaan. Gewezen wordt ook op de noodzaak tot samenwerking. Dat vindt vooral in stadsgewestelijk verband plaats. Bij nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden gelden daar de volgende locatiecriteria:

- ligging t.o.v. het centrum van de stad (met nadruk op nabijheid);
- ontsluiting (met nadruk op openbaar vervoer);
- samenhang van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en groenstructuur;
- open ruimten vrijwaren van verstedelijking, mede ten behoeve van natuur, landschap, openluchtrecreatie en landbouw.

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+ (NMP+ 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 2, 1993). Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet afgewenteld mogen worden op toekomstige generaties.

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.

De nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (1989) geeft aan, dat het Rijk steeds meer verantwoordelijkheden op volkshuisvestingsgebied verschuift naar het regionale en/of het lokale niveau. Naast dit belangrijke thema, dat een duidelijke omslag in het beleid laat zien, staan thema's als differentiatie van het aanbod, daarmee samenhangend bevordering van de doorstroming, het rechte trekken van de goedkope en dure scheefheid op de woningmarkt, het bevorderen van ongesubsidieerde bouw en van het eigen woningbezit.

- nabije ligging tot het centrum van de stad (nabijheid);
- ontsluiting door stedelijk/stadsgewestelijk openbaar vervoer en voor langzaamverkeer (bereikbaarheid);
- samenhang van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en groenstructuur.

In de Streekplanuitwerking is de nadruk gelegd op mogelijkheden in de toeristisch-recreatieve sector.

2.4. Gemeentelijk beleid

In de nota Volkshuisvestingsplan 1992 van de gemeente Heerlen wordt als hoofddoelstelling gehanteerd: *"het streven naar een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en passende woningen in een goede woonomgeving voor één ieder die in Heerlen woont of wil wonen"*. Deze doelstelling heeft geresulteerd in een scala van beleidsuitgangspunten:

1. Inspelen op marktontwikkelingen en woningbehoeften.

2. Streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

De huidige woningvoorraad (65% huur - 35% koop) draagt bij tot een onevenwichtige bevolkingsopbouw. Er zal in de toekomst meer in de koopsector gebouwd moeten worden om tot een evenwichtige woningsamenstelling te komen.

3. Ontwikkelingen van locaties buiten de hoofdgroenstructuur c.q. passend in het Parkstad-concept.

Versterking van het Parkstadkarakter is een streven, echter de hoofdgroenstructuur mag niet aangepast worden.

4. Streven naar een noord-zuidevenwicht

Om te voorkomen dat de tweedeling in de stad tussen noord en zuid wordt versterkt is het zaak om bij de keuze van locaties voor koopwoningen een evenwicht tussen noord- en zuid-Heerlen te zoeken.

5. Streven naar gedifferentieerde woonbuurten

Differentiatie in buurten met een hoog percentage huurwoningen door de bouw van koopwoningen of omzetting van huur- in koopwoningen.

6. Stedenbouwkundige en architectonische hoge kwaliteit

Bijzondere aandacht moet besteed worden aan architectuur, inrichting, woonomgeving, toepassing van principes uit het convenant duurzaam bouwen en veiligheid. Bij de suburbane woningbouwlocaties komt daar de aandacht voor karakteristiek en hoogwaardige groeninrichting bij.

In de Structuurvisie Stadsrandzone-west wordt aangegeven dat Hoogveld mogelijkheden biedt voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling en/of een woningbouwontwikkeling in samenhang met bosuitbreiding.

In de Ontwikkelingsvisie Heerlen (1997) is Hoogveld aangemerkt als gebied waar (hoofdzakelijk) koopwoningen in een hoogwaardig subuurbaan milieu moeten worden gerealiseerd, gelijktijdig met de totstandkoming van bosuitbreiding aan de zuid- en westrand.

woonomgeving met een hoge sociale controle waarbij bijzondere aandacht besteed dient te worden aan voet- en fietsroutes, openbare voorzieningen zoals bushaltes, telefooncellen en brievenbussen en openbaar groen.

Bij verkeersveiligheid ligt het accent op het verminderen van het autoverkeer en het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets. In het eerste geval kan sturend worden gewerkt door een aangepaste vormgeving van de wegenstructuur en locatie van parkeervoorzieningen. In het tweede geval ligt het accent op de verbetering van het openbaar vervoerssysteem en verbetering van het langzaamverkeersroute stelsel.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Geologie en bodem

Het plangebied ligt op de grens van twee terrasrestanten: het terras van Crapoel in het westen en het laagterras van Simpelveld 2 in het oosten. Op het vanuit drie richtingen naar het oosten en het centrum van het plangebied afhellende terrein is het maximale hoogteverschil 22,5 meter (172,5 m. tot 150 m. +NAP).

In het plangebied bestaat de ondergrond uit zandige en grindige rivierafzettingen. Löss is afgezet door de wind ten tijde van droge en koude perioden in de laatste IJstijden.

Aan de westzijde is het lösspakket twee tot vijf meter dik en naar het oosten en het zuiden loopt dit op naar een dikte van vijf tot acht meter. Het gebied wordt aangeduid als een 'löss-wand' doorsneden door droge dalen. De ondergrond is opgebouwd uit hellingafzettingen, in dit geval verspoelde löss, liggend op het substraat (onverspoelde löss). Het geërodeerde materiaal is in de lager gelegen delen van het plangebied, meestal de droge dalen, in de vorm van colluvium (verspoelde löss) weer afgezet.

Binnen het plangebied liggen de uiteinden van drie droge dalen die afwateren richting het oosten en uiteindelijk uitkomen in het dal van de Caumerbeek. Deze droge dalen zijn gevormd in perioden met een periglaciaal klimaat als gevolg van het feit dat regenwater toen niet in de bevroren ondergrond kon doordringen en bovengronds werd afgevoerd. Het eerste erosiedal ligt ten zuiden van (en parallel aan) de Wienweg. De twee andere erosiedalen liggen ten zuiden van de Ridderweg en komen samen even ten westen van de Heerlerbaan. Ten tijde van hevige stortbuien voeren deze erosiedalen ook nu nog grote hoeveelheden water en colluvium af. Om de wateroverlast tegen te gaan, is daarom nabij de Ridderweg een grote buffer van enige meters diep gegraven. Twee extra erosiegeulen lopen vanuit de zuidwesthoek van het plangebied naar het centrum en het oosten. Ook deze komen samen op het punt waar nu de buffer ligt.

3.2. Landschappelijke en natuurlijke waarden

- Algemeen

Het huidige ruimtegebruik binnen het gebied is hoofdzakelijk agrarisch van karakter en bestaat uit een combinatie van weiland en akkerland met hoofdzakelijk voederbietenteelt, maïs en tarwe.

De directe omgeving wordt gevormd door de hoofdontsluitingswegen van Heerlen-Zuid, de N281 en de Imstenraderweg, inclusief de op- en afritten en het verkeersbegeleidend groen.

Aan westzijde ligt het ecologisch waardevolle Imstenraderbosch, eigendom van Natuurmonumenten, met aangrenzend de monumentale bebouwing van de voormalige St. Elisabethkliniek.

Aan de noordkant ligt de gemengde bebouwing aan de Ridderstraat en iets verder noordwaarts de bebouwing aan de Dr. Clemens Meulemanstraat en de ruim opgezette woonwijk met overwegend vrijstaande huizen met ruime tuinen aan de Zandweg.

De oostkant bestaat uit een vrij dichte zone van stedelijke woonbebouwing en (kleinschalige) bedrijvigheid langs de Heerlerbaan. Op diverse plaatsen doen zich stadsrandverschijnselen voor als tijdelijke opslag, vormen van dagrecreatie en een woonwagenkampje.

De voornaamste landschappelijke kwaliteit wordt gevormd door het aanwezige hoogteverschil. Op het terrein zelf komen droogdalen voor, die het bovineind vormen van de nabijgelegen Caumerbeek. De Wienweg en met name de Ridderweg zijn zogenaamde 'holle wegen'.

Vanwege de barrière van de Keulsebaan is Hoogveld echter geen actueel leefgebied voor de das meer.

- Flora

Het plangebied is niet rijk aan plantensoorten vanwege het intensief landbouwkundig beheer. Het meest soortenrijk zijn de randen van de akkers en weilanden en de bermen van de holle wegen (steilranden). Hier werden soorten als eik, kers, vlier, hazelaar en braam aangetroffen. De directe omgeving te weten de tuin van de St. Elisabethkliniek en Buldersweg, omvat een soortenrijk hellingbos met meerdere waardevolle bomen (beuk, tamme kastanje, eik en linden).

- Verbindingszones

Diverse bestaande en potentiële migratieroutes zijn onderzocht. In alle gevallen echter, ook die in zuidoostelijke richting, werden aanzienlijke barrières aangetroffen (waaronder de recente bouw van het nieuwe stadion).

3.3. Archeologie

- Algemeen

Op basis van de gegevens van de bodemkaart heeft het plangebied op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de ROB een indicatie voor een hoge archeologische waarde. In het algemeen geldt dat de lössgronden van Zuid-Limburg vanaf de Steentijd intensief en continu bewoond zijn geweest. Uit de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook vele archeologische vondsten bekend. Direct ten westen van het plangebied zijn meerdere vuurstenen werktuigen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van de mens in het Neolithicum en/of het daaraan voorafgaande Mesolithicum. In het kader van de veldkartering Mergelland-Oost zijn in het plangebied Hoogveld echter geen vondsten aangetroffen.

Ook in de Romeinse tijd werd Zuid-Limburg intensief bewoond. Op het platteland stonden vele zogenaamde '*villae rusticae*'. Deze Romeinse boerderijen konden in uiterlijk variëren van eenvoudige houtbouwhuizen tot uitgebreide steenbouwcomplexen.

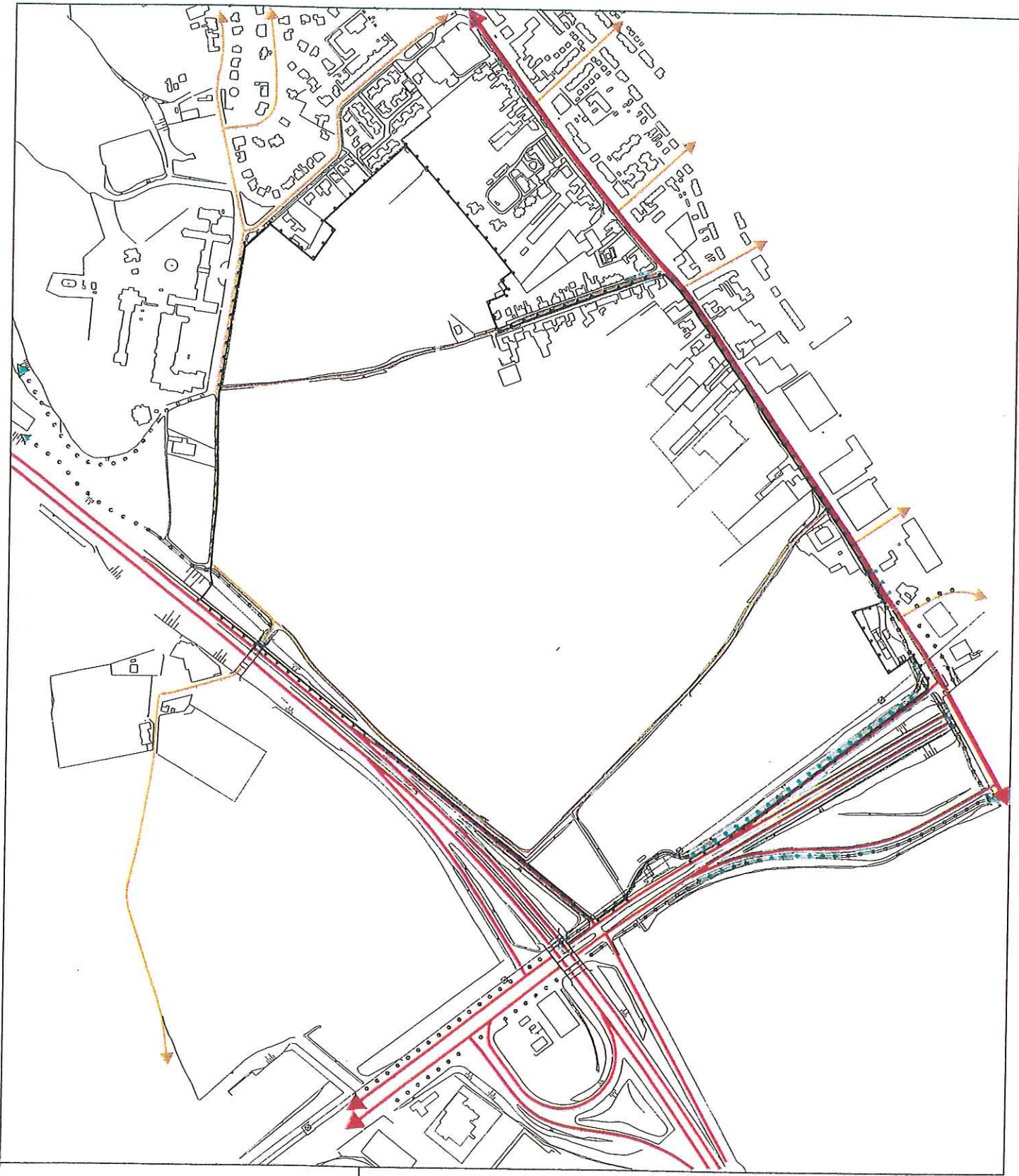
De hoofdweg van het Romeinse dorp Coriovallum (Heerlen) naar de badplaats Aquae Granni (Aken) vormde de voorganger van de huidige Heerlerbaan. Resten van deze weg zijn in 1926 aangetroffen aan de oostelijke grens van het plangebied. Tijdens bestratingswerkzaamheden werden een paar dwarse, diepe insnijdingen voor rioleringen in de Heerlerbaan gemaakt.

Daarbij werd op een diepte van één meter beneden maaiveld het 40 cm. dikke wegdek van de Romeinse weg aangetroffen. Tussen de oude weg en de bekiezeling van later tijd bevond zich een ongeveer halve meter dikke laag leem.

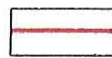
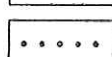
Op het punt waar de Heerlerbaan aansluit op de Ridderweg werd op ruim 1,5 meter diepte onder de Romeinse kiezellaag over een lengte van tien meter een houten rooster aangetroffen, bestaande uit vierkante eiken palen van ongeveer 20 cm. dikte. Dit houten rooster is geïnterpreteerd als aanwijzing voor een toenmalige vochtige plek in de weg.

Bij bouwwerkzaamheden werd aan de oostzijde van de Heerlerbaan 13 meter ten zuiden van de hoek Heerlerbaan-Bautscherweg, een Romeins graf ontdekt. Het graf lag op een diepte van 1,5 m. -Mv en bevatte een ruwandige pot uit de tweede eeuw na Chr. met houtskooldeeltjes en verbrande beenderen. Iets noordelijk van deze grafvondst werden nog meer fragmenten Romeins aardewerk gevonden.



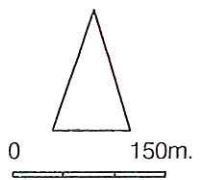


verklaring

-  hoofdontsluitingswegen
-  overige wegen
-  langzaamverkeersverbinding
-  brug

Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Hoogveld

bestaande
verkeersstructuur



Er zijn drie fragmenten ruwwandig aardewerk uit de Vroege Middeleeuwen en 23 fragmenten pingsdorf(achtig) aardewerk uit de Late Middeleeuwen verzameld. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen, bijvoorbeeld in de vorm van duidelijke concentraties van dit aardewerk, die duiden op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Het voorkomen van dit aardewerk is eerder toe te schrijven aan het gebruik om stadsafval als bemesting over de landerijen uit te rijden.

Het booronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van prehistorische, Romeinse of middeleeuwse bewoningssporen.

- Conclusies en aanbevelingen

Alles duidt er op dat in het plangebied Hoogveld een zeer sterke erosie heeft plaatsgevonden. In het algemeen wordt aangenomen dat een dergelijke sterke erosie in Zuid-Limburg pas in of na de Romeinse tijd is begonnen. Dit wil zeggen dat eventuele archeologische sporen uit de Prehistorische of de Romeinse tijd ook zullen zijn verdwenen. De kans op het aantreffen van intacte archeologische sporen is gering. De erosie duurt tot op de dag van vandaag voort, want ook nu nog voeren de erosiedalen bij hevige stortbuien grote hoeveelheden colluvium af.

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de archeologische waarde van het plangebied minder hoog is dan vóór het onderzoek verwacht werd. Dit wordt bevestigd door het feit dat in de boringen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Bovendien is bij de oppervlaktekartering relatief weinig prehistorisch en middeleeuws vondstmateriaal aangetroffen. Vondsten uit de Romeinse tijd ontbreken zelfs geheel. Aan de verspreiding van de spaarzame vondsten kunnen geen conclusies worden verbonden omtrent de aanwezigheid van archeologische sporen. Het feit dat vondsten ook in de colluviale afzettingen vrijwel ontbreken, duidt er eveneens op dat het plangebied in het verleden onaantrekkelijk was voor bewoning.

Wel van mogelijk hoge waarde is de oostelijke grens van het plangebied, die aansluit op het tracé van de Romeinse weg van Heerlen naar Aken. Het oude wegdek ligt op ca. 1,00 m. – Mv. Direct aansluitend op de Heerlerbaan werd in boringen direct onder de bouwvoor (recent) puin en colluvium aangetroffen. Het is eventueel mogelijk dat de resten van de Romeinse weg onder deze laag nog ongestoord aanwezig zijn. Langs de weg kunnen tevens resten van Romeinse graven verwacht worden. Het lokaliseren van dergelijke graven door middel van boringen berust grotendeels op toeval. De aanwezigheid van graven kan daarom niet uitgesloten worden.

Uit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang op te merken dat het kavelpatroon in het plangebied sinds de Middeleeuwen vrijwel onveranderd is gebleven.

De opvallende verkavelingsgrens die het gebied tussen Ridderweg en Wienweg in tweeën deelt, vormt waarschijnlijk het tracé van een oude landweg. Ten noorden van de Ridderweg en ten westen van de oude kern Giese/Hartbroeck werden de resten van een veldbrandoven aangetroffen.

Indien in gebieden direct grenzend aan de Heerlerbaan graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, wordt aanbevolen dit onder archeologisch toezicht te laten gebeuren. Archeologisch toezicht houdt in dat er, in overleg met de aannemer, ruimte wordt gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten zonder dat deze de voortgang van de werkzaamheden ernstig belemmeren. Op basis van de Romeinse gewoonte om graven direct naast wegen aan te leggen, lijkt het voldoende dit toezicht in eerste instantie te beperken tot een strook van 25 meter. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebied tussen het Loonbedrijf Bosch en Houthandel Schroeders. Afhankelijk van de resultaten kan eventueel besloten worden de te onderzoeken strook uit te breiden.

Bij graafwerkzaamheden langs de Heerlerbaan dienen de bouwputten aangelegd te worden in aanwezigheid van (en na overleg met) een archeoloog. Bij voorkeur dienen deze graafwerkzaamheden enige tijd vóór de overige bouwwerkzaamheden plaats te vinden.

Dit stelt de archeoloog in staat waarnemingen te verrichten aan de Romeinse weg en/of eventuele aangrenzende archeologische sporen (zoals graven) en deze te registreren en documenteren. Het verdient de voorkeur de afspraken met betrekking tot het tijdstip en de wijze van aanleg van de bouwputten in de bouwbestekken vast te leggen.

Als ter plaatse van de veldbrandoven aan de Ridderweg graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, wordt gezien de cultuurhistorische waarde van dergelijke ovens aanbevolen om hier eveneens archeologisch toezicht te laten plaatsvinden.

Het voldoet hier om tijdens de graafwerkzaamheden de locatie, vorm en grootte van de oven te documenteren en waar mogelijk extra gegevens aangaande de datering te verzamelen. In verband met de planning is het ook mogelijk deze gegevens door middel van een kleine opgraving voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden te verzamelen.

Voor de overige gebiedsdelen wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk de herinnering aan de aanwezigheid van de oude verkaveling en de veldbrandoven in de inrichting of naamgeving van het plangebied te bewaren.

Verder contact met de ROB en de gemeentelijke archeoloog voor overleg omtrent het verdere verloop van het archeologisch onderzoek is gewenst.

3.4. Verkeersstructuur

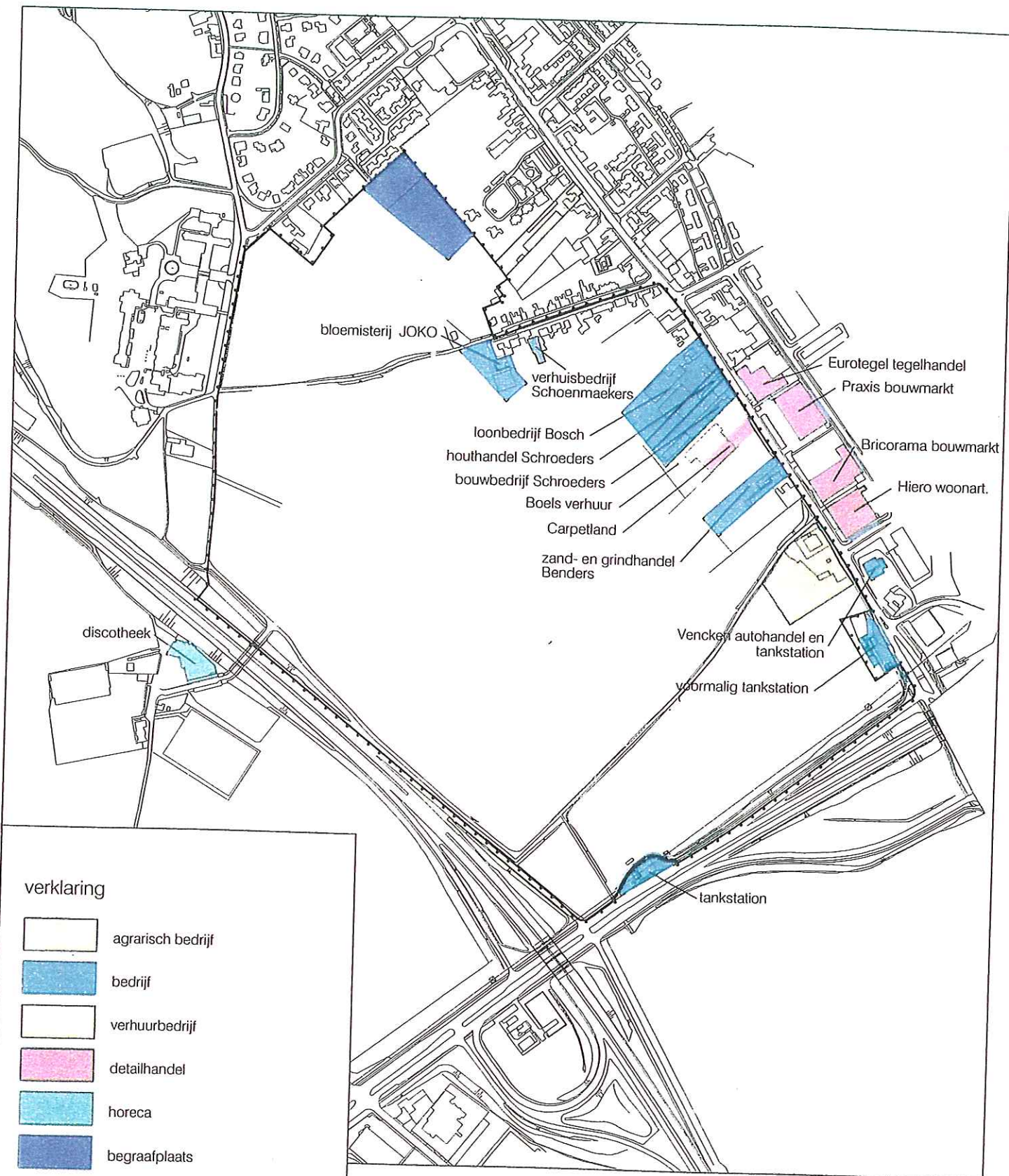
Het plangebied wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer. Over de Heerlerbaan loopt een frequente stadsbusdienst die een directe relatie legt met Heerlen-centrum.

De hoofdas Heerlerbaan vormt tevens de belangrijkste toegangsweg tot het gebied. De Dr. Clemens Meulemanstraat, de Ridderweg en de Wienweg haken aan op de Heerlerbaan en lopen door het plangebied richting Zandweg. De Zandweg biedt een aansluiting op de John F. Kennedylaan.

3.5. Functionele structuur

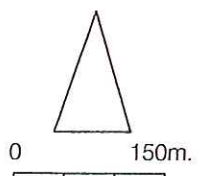
Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Heerlerbaan en de Zandweg. Het gebied tussen deze wegen is in de loop van de tijd dichtgevoerd. Rondom de Dr. Clemens Meulemanstraat ligt de kerk en begraafplaats, aan de westzijde van het plangebied de dominerende bebouwing van de voormalige vroedvrouwschool, aan de zuidwestzijde via een viaduct over de N281 te bereiken de bebouwing van de uitspanning annex koetsenmuseum de Diligence. De Heerlerbaan vormt van oudsher een uitvalsweg met gemengde bebouwing en functies.

Tot aan de Ridderweg betreft het een mengeling van woonbebouwing en kleinschaliger voorzieningen, vanaf de Ridderweg/Bautscherweg is in de afgelopen jaren een concentratie van bouwmarkten, bouwmaterialenhandel, grootschalige woninginrichting e.d. ontstaan. Ook langs de Ridderweg hebben zich enkele bedrijven gevestigd, ofschoon met name aan de noordzijde het woonstraatkarakter overheerst.



Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Hoogveld

functiekaart
opname jan. 2000





3.6. Milieuaspecten

- *Geluidhinder*

- Aanwezige bedrijven

Direct rondom het plangebied ligt een aantal bedrijven dat vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer. De vergunde rechten van deze bedrijven mogen door realisatie van woningen op kortere afstand niet gefrustreerd worden.

Het gaat om:

- het bedrijf Benders aan de Heerlerbaan 224;
- Yoko aan de Ridderweg 57;
- Schoenmakers aan de Ridderweg 47;
- Garage Bock aan de Heerlerbaan 158a;
- Bouwbedrijf Schroeders aan de Heerlerbaan 216;
- Houthandel Schroeders aan de Heerlerbaan 210;
- Bosch loonbedrijf aan de Heerlerbaan 200.

Zowel de geluidcontour van het bedrijf Benders als die van bouwbedrijf Schroeders en loonbedrijf Bosch vallen in beperkte mate over het plangebied heen. Strikt genomen hoeft met dit bedrijf geen rekening te worden gehouden. Wel dient rekening te worden gehouden met de stankcirkel van een agrarisch bedrijf Heerlerbaan 146a-148 dat het plangebied aan de noordrand doorsnijdt. De geluidzones resp. de milieucirkel is op bijgaande kaart aangegeven. Het betreffende onderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

- Industrielawaai

Het plangebied Hoogveld is gelegen binnen de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones van de industrieterreinen De Beitel Heerlen en de Beitel-Locht Kerkrade. Op beide industrieterreinen is de vestiging van grote lawaaimakers toegestaan.

In de vastgestelde zones geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A) en is een hogere grenswaarde toegestaan van 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen. Wel dient bij het verlenen van hogere grenswaarden aan enkele voorwaarden te zijn voldaan:

1. Reden: maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend
2. Voorwaarde:
 - of de referentiewaarde is hoger dan de hogere grenswaarde;
 - of het gaat om grond- of bedrijfsgebonden ruimten;
 - of er is een geluidluwe gevel.

Door middel van aangepaste bouwvormen is het mogelijk de geluidbelasting te reduceren.

- *Wegverkeerslawaai*

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 te worden gehouden. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs 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 10,00 m. 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.

Bij onderhavig akoestisch onderzoek zijn de verkeersgegevens VMK voor Oostelijk-Zuid Limburg gebruikt.

Het plangebied wordt doorsneden door 3 geluidzones: van de Heerlerbaan, de Imstenraderweg en de stadsautoweg N281.

Zowel de geluidzone van de Heerlerbaan als die van de Imstenraderweg zijn niet van invloed op geluidgevoelige ruimten in het plangebied. Dat geldt wel voor de N281 waarvan de 50 dB(A) contour midden door het plangebied gaat. Een geluidwerende voorziening langs de N281 is voldoende als afschermende maatregel. Slechts voor een beperkt aantal woningen zal ontheffing moeten worden gevraagd.

- *Spoorweglawaai*

Spoorweglawaai heeft geen invloed op het plan.

- *Bodem*

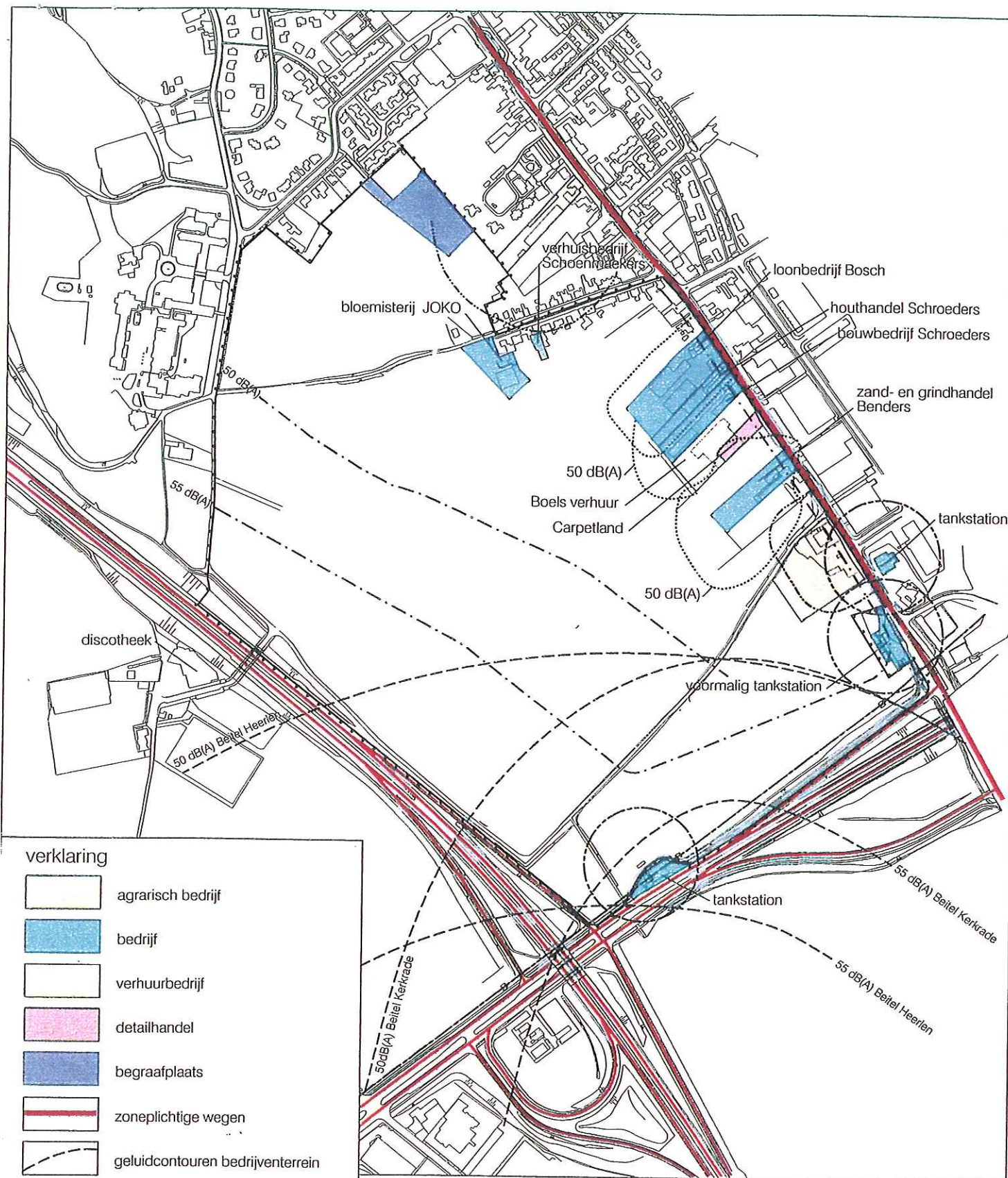
In de afgelopen jaren zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd*. De onderzoeken zijn gebundeld en als losse bijlage toegevoegd. Het onderzoek onder nummer MM-3369 biedt voorts een samenvatting van alle in het verdere verleden uitgevoerde onderzoeken. Uit de resultaten blijkt dat op twee locaties sprake is van metaalverontreiniging resp. olieverontreiniging van de verkennende onderzoeken. Het uitgevoerde aanvullende onderzoek geeft aan dat sprake is van slechts zeer licht verhoogde gehalten aan minerale olie en cadmium zonder dat gesproken kan worden over belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

3.7. Civieltechnische aspecten

- *Leidingen*

Er komt in het onderhavige plangebied een hoogspanningslijn voor die op basis van functie en omvang juridisch in het bestemmingsplan geregeld moet worden.

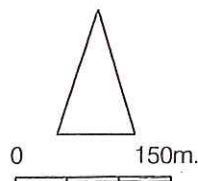
* - Verkennend bodemonderzoek aan de Zandweg, ECO 94.022, Aelmans Adviesgroep (1994)
- Verkennend milieutechnisch bodemonderzoek, nr. MM-2413 Geoconsult Milieutechniek B.V. 1996
- Verkennend milieutechnisch bodemonderzoek nr. MM-3369, Geoconsult Milieutechniek B.V. 1998
- Aanvullend milieutechnisch bodemonderzoek nr. MM-3369a, Geoconsult Milieutechniek B.V. 1998
- Aanvullend milieutechnisch bodemonderzoek nr. MM-3369B, Geoconsult Milieutechniek B.V. 2000



Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld

milieukaart



4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1. Algemeen

Op basis van de algemene beleidslijnen, zoals weergegeven in hoofdstuk 2, zijn specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld die als kader dienen waarbinnen de planontwikkeling tot stand zal komen.

4.2. Programmatische aspecten

- *Woningbouw*

De stedelijke ontwikkeling zal steeds meer afgestemd gaan worden op de kwalitatieve woningbehoefte. In de praktijk blijkt de inwonersontwikkeling van Heerlen af te nemen, terwijl bij eerder beleid uitgegaan was van een groei van 2%. In de Ontwikkelingsvisie (1997) wordt ervan uitgegaan dat enige bevolkingsgroei mogelijk moet zijn. Centrale doelstellingen zijn de versterking van de economische structuur, verbetering van de leefomgeving en verbetering van het imago van Heerlen. Het bieden van een woonmilieu dat aansluit op de behoefte is een voorwaarde om de gewenste bevolkingsgroei tot stand te brengen.

Heerlen anno 1999 biedt in ruimtelijk opzicht een grote verscheidenheid aan woonmogelijkheden, zoals stedelijk, suburbaan, landelijk, agrarisch, tuinstedelijk en mijnkoloniaal. Door het karakteristiek reliëf en de bijzondere landschappelijke context is een gevarieerd woonlandschap ontstaan. Mede door de laat op gang gekomen stedelijke groei heeft Heerlen een modern uiterlijk. Pregnant is het grote aantal huurwoningen (65%) in relatie tot het percentage koopwoningen (35%). De financieel meer draagkrachtigen zoeken een woning in omliggende steden en dorpen, omdat de geschikte woningen vaak niet voorhanden zijn. In het woningbeleid is een tendens naar het bouwen van meer koopwoningen ingezet en wordt ingespeeld op de wensen van de doelgroep die op zoek is naar een grondgebonden koopwoning in deze regio.

Met de groei van de werkgelegenheid zoals die in gang is gezet en met kracht gestimuleerd zal blijven worden, ontstaat bovendien een nieuwe groep mensen die geïnteresseerd is in een woning in Heerlen. Het is de bedoeling ook het hoger kader dat met deze nieuwe bedrijvigheid meekomt in Heerlen te kunnen huisvesten. Hoogveld ligt in dat opzicht op relatief korte afstand van nieuwe hoogwaardige bedrijfsterreinen als Beitel-zuid en het Grensoverschrijdend Bedrijventerrein (Avantis).

De samenstelling van de woningvoorraad kan een bijdrage leveren aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Het Regionaal Beleidsplan Wonen 1998 geeft aan dat de bouw van middeldure en dure koopwoningen in suburbane woonmilieus in Heerlen gewenst is. De woonlocatie Hoogveld, is één van de instrumenten daartoe. Overigens is er ook vanuit de markt een grote behoefte aan dit soort woningen. Daarom wil Heerlen bij nieuwbouw graag $\pm 80\%$ als koopwoning realiseren. Deze overwegingen hebben geleid tot de keuze om in Hoogveld uit te gaan van een suburbane invulling van de stedelijke woningbouwopgave voor de duurdere (koop)sector. In eerste instantie wordt daarbij gedacht aan het ontwikkelen van ruime bouwkavels t.b.v. zelfbouw en aan ruime kavels met projectmatig gerealiseerde vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Echter ook het introduceren van andere woonvormen die aantrekkelijk zijn voor de beoogde doelgroep (hogere inkomens) is wenselijk.

Het plan gaat uit van ca. 400 woningen in de koopsector, waarvan een aanzienlijk deel dure koopwoningen, gericht op de bovenbeschreven hogere inkomensgroepen. Een gedeelte wordt uitgevoerd als absolute toplocatie met een dichtheid die gelijk of lager is dan 15 woningen per hectare. Daarnaast zal een aantal kavels voor de eigen bouwers worden gerealiseerd.

Fasering en flexibiliteit zijn gewenst, waardoor uitvoering in fases en tussentijdse bijstelling van het programma mogelijk is. Verder moet de opzet zodanig zijn dat een zekere functiemenging met huisgebonden beroepen (notaris, arts, belastingadviseur etc.) mogelijk is. Tot slot is een duidelijke differentiatie in woningtypen gewenst.

- Sportvelden

Ten zuidoosten van het Imstenrader Bos liggen de sportvelden van voetbalvereniging RKHBS en de accommodatie van "De Diligence" (rijtuigenmuseum, horecagelegenheid, disco). Naar aanleiding van de wens om het rijtuigenmuseum uit te breiden is een herinrichtingsplan ontwikkeld voor het gebied ten zuidoosten van het bos. Naast uitbreiding van het rijtuigenmuseum zijn uitbreiding en verplaatsing van de sportaccommodatie, bosuitbreiding en wijziging van de (auto)infrastructuur aan de orde.

Ten aanzien van de sportaccommodatie zijn twee alternatieven gepresenteerd. Een waarbij de sportvelden gesitueerd zijn in het gebied Hoogveld en een waarbij gedeeltelijke verplaatsing en uitbreiding nabij de huidige locatie aan de orde is.

Er wordt van uit gegaan dat indien de sportaccommodatie in het plangebied Hoogveld wordt ingepast, de investering die deze verplaatsing met zich meebrengt niet op de exploitatie van Hoogveld drukt. De haalbaarheid van de verplaatsing is mede daarom nog onzeker.

Overigens loopt er een onderzoek naar optimalisering van sportaccommodaties in Heerlen. De uitkomsten van dit onderzoek, kunnen ook m.b.t. RKHBS betekenis hebben.

Voor een nieuw sportpark in Hoogveld geldt het volgende programma:

- aanleg van vier voetbalvelden, waarvan twee met een oefenveld verlichting;
- realiseren van een clubgebouw met kantine, kleed- en wasgelegenheid;
- parkeerruimte voor ca. 150 auto's, ontsluitingsweg tot aan het gebouw.

- Rood en groen

Bij het vormgeven van het wonen en overige functies moet het landschap een belangrijke rol spelen. Enerzijds spelen de actuele landschappelijke waarden, zoals het reliëf en de holle wegen, een rol. Anderzijds bieden het plangebied en het programma vele kansen om nieuwe, bij het bestaande landschap aansluitende waarden, te ontwikkelen.

Het is de bedoeling dat groene en rode functies in nauwe samenhang met elkaar ontwikkeld worden. Het wonen moet een onderdeel zijn van het landschap waardoor er ook een duidelijke meerwaarde ontstaat voor de individuele (toekomstige) bewoners. Op een lager schaalniveau (huis-tuin-straat-plein) moet veel aandacht uitgaan naar de vormgeving van de buitenruimte en de overgangen van privé naar openbaar. Esthetiek en functionaliteit zijn hierbij weliswaar algemene, maar belangrijke waarden.

Het plan dient uit te gaan van de samenhang en synergie van rode en groene functies en moet, zowel op een hoog als op het laagste schaalniveau, bestaande en nieuw te creëren landschapelijke waarden integreren.

Het Imstenrader Bos is een zeer waardevol en kwetsbaar bos. Uitgangspunt is uitbreiding van het bos, ook over de N281 heen. In het groenstructuurplan Heerlen (1993) en in de ontwikkelingsvisie Heerlen (1997) is een globaal bosuitbreidingsgebied aangeduid langs de Imstenraderweg, de N281 en een gedeelte van de Zandweg. Verder is in deze plannen de ontwikkeling van een parkgebied tegenover de voormalige vroedvrouwenschool aangegeven, mede om het zicht op dit imposante gebouwencomplex te benadrukken. Onderdeel van het programma is de aanleg van ca. 30 ha. bos en park in het gebied Hoogveld.

4.3. Relatie omliggend gebied

De "Ontwikkelingsvisie Heerlen" ziet de Heerlerbaan als een belangrijk structurelement: "Om in het gefragmenteerde stedelijk weefsel meer samenhang aan te brengen willen we een aantal structurelementen versterken, zonder het "kernen in het groen"-principe aan te tasten. Het betreft onder meer de oude radiaalwegen met een accent op de noord-zuidas: Akerstraat Noord/Heerlerbaan. Versterking van deze structuur vindt plaats door de vormgeving van deze wegen zelf en daar waar mogelijk verdichting van de bebouwing langs de wegen toe te passen." Dit kan woonbebouwing of kleinschalige (productie- of dienstverlenende) bedrijvigheid zijn. Deze kleinschalige bedrijvigheid kan tevens betekenis hebben voor het gewenste "stimuleren van de buurteconomie".

Het te bebouwen gedeelte van Hoogveld wordt gezien als onderdeel van de bebouwingskern Heerlerbaan. Uitgangspunt is het creëren van samenhang met het reeds bestaande gedeelte van de kern Heerlerbaan, een gerichtheid op het bestaande voorzieningencentrum en het creëren van routes naar het omliggende groen.

Het plan moet de functie van de Heerlerbaan als OV-as en als stedenbouwkundig structurerend element ("urbane noord-zuid-as") uitbuiten door hogere dichtheden en een zekere functiemenging in de zone langs de Heerlerbaan toe te passen.

4.4. Verkeer en vervoer

- Ontsluiting

De gemeente Heerlen heeft haar filosofie met betrekking tot de ontsluiting van het gemeentelijk gebied over de weg grotendeels vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan 1997. Met dit plan is tevens een categorisering van wegen vastgesteld, conform de beginselen van Duurzaam Veilig. Het gehele gebied, gelegen tussen de N281, de Imstenraderweg, de Heerlerbaan en de J.F. Kennedylaan is daarbij aangemerkt als 30 km-gebied. Gestreefd wordt de onderlinge aansluitingen tussen wegen te laten plaatsvinden met zo mogelijk niet meer dan één niveauverschil binnen de aangegeven hiërarchie van wegen. Dit sluit rechtstreekse aansluitingen van Hoogveld op de Imstenraderweg en de N281 uit. Voor dergelijke aansluitingen, met bijbehorende in- en uitvoegstroken, ontbreekt overigens ook de fysieke ruimte.

Resteert nog de Heerlerbaan, waar in de praktijk naast de Ridderweg en de Wienweg slechts één verbinding tussen Hoogveld en de Heerlerbaan mogelijk is.

Het bebouwde gedeelte van de Ridderweg krijgt een aansluiting op de Parkweg. Het overige gedeelte wordt onttrokken aan het autoverkeer. De Wienweg wordt in zijn geheel slechts toegankelijk voor langzaam verkeer en voor zolang nodig voor landbouwverkeer. Een derde permanente toegang tot Hoogveld wordt noodzakelijk geacht. Hierin wordt voorzien indien de Zandweg intern met Hoogveld verbonden blijft.

Dit heeft zonder twijfel tot gevolg dat, gelet op de ligging van met name de noordwestelijk geprojecteerde nieuwe woningen, een deel van het door Hoogveld gegenereerde verkeer zich zal gaan afwikkelen via de Zandweg en/of de Dr. Clemens Meulemanstraat. Anderzijds gaat het hier om intensiteiten die binnen een verblijfsgebied als alleszins aanvaardbaar moeten worden gezien (bron: Verkeersveiligheidsplan/Duurzaam Veilig).

Indien er een open verbinding komt tussen het bestaande gebied (inclusief het nieuwe deel van Parc Imstenrade) en Hoogveld ontstaat de mogelijkheid, dat bewoners van Hoogveld zich via de Zandweg of de Dr. Clemens Meulemanstraat in de richting van het centrum begeven. Omgekeerd zullen bewoners van Parc Imstenrade zich via de nieuwe ontsluitingsweg in zuidelijke richting willen verplaatsen. Verondersteld wordt dat beide stromen in orde van grootte gelijk zullen zijn. Ruw geschat gaat het in beide gevallen om zo'n 500 autobewegingen per etmaal. Daarmee zou er, in het geval er wel een strikte scheiding tussen beide plandelen zou verrijzen, op de genoemde bestaande en nieuwe ontsluitingswegen geen wezenlijk andere verkeersbelasting ontstaan dan wanneer deze verbinding open is. Immers, de doorkoppeling (of afscheiding) ligt midden in het plangebied.

De filosofie van het Verkeersveiligheidsplan (30 km-zone) ondersteunt daarbij een zodanig gedrag van de automobilisten, dat deze in meerderheid de kortste afstand naar het dichtstbijzijnde onderdeel van het hoofdwegenet zullen nemen. Dit betekent dat noord-zuidbewegingen binnen het gebied door snelheidsbeperkende maatregelen worden ontmoedigd.

Verder wordt opgemerkt dat de autorelatie via Hoogveld naar de westzijde van de N281 met een slagboom voor nachtelijk autoverkeer wordt onderbroken (zoals reeds het geval is). De nieuwe aansluiting dient bij voorkeur, gelijk met de toegang tot het hier tegenoverliggende winkelbedrijf, als rotonde te worden aangesloten op de Heerlerbaan.

- *Parkeren*

De normen zoals opgenomen in de Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen (ASVV 1990) zijn in de Parkeernota overgenomen en vastgesteld bij Raadsbesluit van januari 2000. Aanvullend wordt als beleidsuitgangspunt gehanteerd dat elke woning over één parkeerplaats op eigen terrein moet kunnen beschikken. De overige parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk op openbare grond te worden gesitueerd.

- *Langzaamverkeer*

In recreatieve zin worden de Zandweg ten westen van het bebouwde deel van Hoogveld, de gehele Wienweg en het westelijke deel van de Ridderweg hoog gewaardeerd. Deze wegvakken worden daarom gereserveerd voor gebruik door het langzaamverkeer. Om die reden wordt de Wienweg wel als fiets- en voetpad aangesloten op de Heerlerbaan, maar niet als autoverbinding. Een tijdelijk gebruik t.b.v. landbouwverkeer blijft mogelijk.

De autobereikbaarheid van de geplande sportvelden wordt voorzien via de nieuwe ontsluitingsweg en dus via het plangebied. De Zandweg is zowel voor (recreatief) langzaam verkeer als voor autoverkeer toegankelijk. Tussen de buurt Heerlerbaan en het gebied ten westen van de N281 bestaat, via het bestaande viaduct in de Zandweg, een relatief intensieve relatie. Het plangebied Hoogveld dient te voorzien in een zo aantrekkelijk en dus gestrekt mogelijke fiets- en wandelroute tussen genoemd viaduct en de Bautscherweg.

- *Openbaar vervoer*

Binnen het plangebied zal geen lijnsgewijs openbaar vervoer geboden worden. Daarentegen wordt relatief frequent openbaar vervoer geboden op de Heerlerbaan. Het is daarom van het grootste belang dat er directe en veilige looproutes komen, gericht op de bestaande halteplaatsen op de Heerlerbaan.

4.5. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen streeft ook de gemeente Heerlen ernaar om in het plan Hoogveld een duurzame woonontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten voor het milieu zo veel mogelijk beperkt zullen worden.

Een en ander zal hierna per deelaspect nader worden uitgewerkt en voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van de woningen en de woonomgeving.

Aan de hand van onderstaande thema's worden de na te streven (milieu)kwaliteitsniveaus op hoofdlijnen aangegeven.

- Water

Het gebied Hoogveld, gelegen tussen de Ridderweg, de Zandweg, de Wienweg en de Heerlerbaan, is sterk hellend. Het laagste punt is gelegen op de hoek Ridderweg/Heerlerbaan. Binnen het plan zijn het reliëf en de waterhuishouding een belangrijk element. Het verkavelingsplan wordt zodanig gemaakt dat de bebouwing en de straten zoveel mogelijk de hoogtelijnen volgen. Er wordt naar gestreefd om het in het gebied vallende regenwater zo lang mogelijk vast te houden. Het overtollige regenwater verzamelt zich en stroomt af naar een centrale afvoer die leidt naar een grote buffer in het laagst gelegen gedeelte van het plan.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt invulling gegeven aan het begrip "duurzaam stedelijk waterbeheer".

Centrale thema's zijn daarbij:

- het vasthouden van gebiedseigen water;
- het zuinig omgaan met schoon water;
- het tegengaan van verdroging;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het verminderen van piekafvoeren op ontvangende oppervlaktewateren.

In het kader van het voorliggende plan wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk in stand houden van de natuurlijke waterstromen en naar het zo beperkt mogelijk houden van de afvalwaterstromen. Daartoe zal het hemelwater en het afvalwater zo veel mogelijk - en zolang verantwoord is uit milieuhygiënisch oogpunt en ter voorkoming van wateroverlast - in de woonbuurt worden vastgehouden.

- Regenwaterafvoer
Als algemeen uitgangspunt wordt gekozen voor een absoluut gescheiden systeem, waarbij al het milieukundig onverdachte water zoals dakwater en oppervlaktewater van licht bereden wegen wordt losgekoppeld van het huishoudelijk afvalwater.
- Vuilwaterafvoer
Uitgegaan wordt van een gescheiden stelsel in het plangebied zelf.

- Grondstoffen

Om verspilling van grondstoffen te voorkomen wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Het bij graafwerkzaamheden vrijkomende zand en grond zal zoveel mogelijk gebruikt worden voor ophoging c.q. bouwrijp maken van de voor woningbouw te benutten gronden. Voorts wordt ten aanzien van de inrichting van het gebied, maar ook ten aanzien van de bebouwing gestreefd naar toepassing van milieuvriendelijke c.q. duurzame materialen.

Hierbij dienen alle aspecten van de productcyclus betrokken te worden; dus zowel de productie-fase, de gebruiksfase als ook de afvalfase.

- *Energie*

In zijn algemeenheid wordt er in het kader van energiebesparing gestreefd naar toepassing van extra isolatie alsmede betere, energiezuinige installaties.

Tevens wordt energiebesparing nagestreefd door toepassing te geven aan zonne-energie. Behalve in de verkavelingsopzet zal dit vooral tot uitdrukking dienen te komen in het woningontwerp (layout van de plattegronden, gevelindeling, erkers enz.).

- *Verkeer*

In het kader van de ontwikkeling van een milieuvriendelijke woonomgeving zal aandacht worden besteed aan een duurzaam, veilige ontsluitingsstructuur en de mogelijkheden om gebruik te kunnen maken van langzaam verkeersroutes.

Openbaar vervoerslijnen zijn op niet al te grote afstand gelegen.

- *DUBO-realisatienorm*

Naast de algemene eisen op het gebied van energie en waterbeheer worden er ook aan de toekomstige bewoners/bouwers uitgangspunten opgelegd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een zgn. DUBO-realisatienorm, bestaande uit een minimum percentage maatregelen die toegepast dienen te worden om tot duurzaam bouwen en wonen te komen.

Particuliere bouwers worden door middel van voorlichting aan de hand van gericht informatiemateriaal gestimuleerd deze maatregelen toe te passen.

Bij deze maatregelen wordt overeenkomstig het "Nationaal Pakket Woningbouw" (Duurzaam Bouwen) onderscheid gemaakt in:

- vaste maatregelen, die ongeacht de specifieke context van een project (locatie, budget, programma van eisen) standaard worden toegepast;
- variabele maatregelen, dit zijn maatregelen met een onbetwist positief effect, maar waarvan toepassing niet altijd mogelijk is (bijvoorbeeld in verband met hoge kosten, beperkte verkrijgbaarheid of locatieafhankelijkheid).

De vormgevers van het "Nationaal Pakket Woningbouw" hebben aangegeven dat alle "Vaste Maatregelen" en een substantieel deel van de "Variabele Maatregelen" moeten worden toegepast voordat een nieuwbouwwoning daadwerkelijk duurzaam is gebouwd.

4.6. Veiligheid

Van groot belang is het bevorderen van de veiligheid door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan het verminderen van de kans op woninginbraken, het terugdringen van (andere) vormen van overlast en delicten (zoals diefstal van en uit auto's, diefstal van fietsen en vandalisme) evenals aan het verminderen van gevoelens van onveiligheid c.q. de verbetering van de sociale veiligheid in semi-openbare ruimten in de directe woonomgeving.

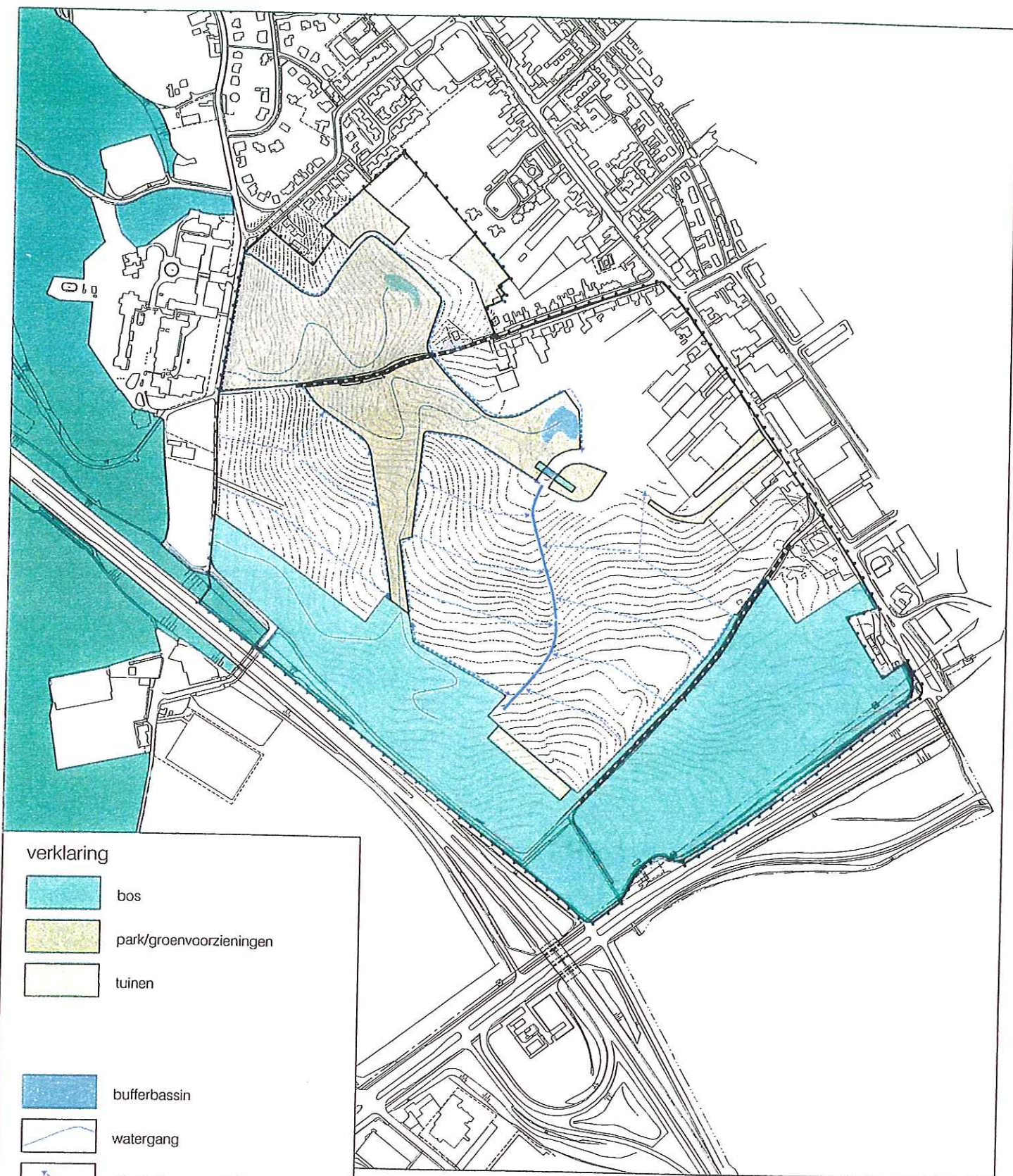
Gedacht kan worden aan het stellen van eisen aan binnenterreinen, achterpaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Het creëren van zichtlijnen, het zorgdragen voor goede (beveiligings)verlichting, een adequaat sociaal en ruimtelijk beheer en voorlichting zijn van belang.

4.7. Milieu

Uitgangspunt zal zijn de effecten van hinderfactoren in de omgeving zoveel mogelijk terug te dringen of door maatregelen aan de bron of door geluidwerende voorzieningen. Ten aanzien van industrielawaai dient nader te worden bezien of ontheffing tot de mogelijkheden behoort.

4.8. Civieltechnische aspecten

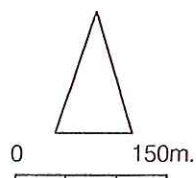
De betreffende hoogspanningslijnen worden in het kader van dit bestemmingsplan van de bijbehorende beschermingszone voorzien.



Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld

groen en water





5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Globale karakteristiek

- Ambitie

Uitdaging voor Hoogveld is het ontwikkelen van een woonwijk voor circa 400 woningen die het wonen van Heerlen versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met typerend Limburgs reliëf, bosranden en het monumentale gebouw van voormalige vroedvrouwschool moeten daarbij hun gaafheid behouden. Het stelsel van wandelpaden en holle wegen die dienen als uitloopgebied voor de stedeling moet worden versterkt. De mogelijkheden om niet uitgeefbaar terrein aan te sluiten op de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur moeten worden benut.

Bovenal is de opgave het maken van een nieuw en kwalitatief hoogwaardig woongebied dat een nieuw icoon voor Heerlen kan zijn.

- Landschap

Absolute prioriteit voor het plan is het bouwen van een wijk als contramal van een landschappelijke structuur die nauw verbonden is met de continue reeks van bossen. Een samenhangend geheel van eikenhaag beukenbos met soortenrijke randen vormt een ecologische zone van uitzonderlijke kwaliteit. De aaneensluiting doet een corridor ontstaan die buitengebied en stedelijk gebied met elkaar verbindt. Wandelroutes komen hierbij tot hun recht.

Binnen het plangebied Hoogveld wordt voorgesteld een structuur van boslobben te creëren met uitlopers naar de randen langs de wijk.

- Park

Dit centrale deel van de groenstructuur krijgt de vorm van een park, met een eigen onderhoud- en beheerregime. Dit park heeft een veelheid van functies. Naast de ecologische en functionele eenheid die het maakt met de omliggende bossen is het een sterk beeldbepalend element dat gekoppeld is aan de voormalige vroedvrouwschool. Daarnaast is het met tentakels sterk verankerd in zijn omgeving waardoor entrees tot Hoogveld en routes door het gebied weldadig groen zijn.

In het groengebied zullen de twee holle wegen worden geconserveerd en slechts toegankelijk gesteld voor voetgangers.

De verschillende onderdelen in het groen zijn met looproutes aan elkaar verbonden, waar bewoners wandelen en hun ommetjes kunnen maken.

De tuinen en open ruimtes krijgen een uitwisseling met natuurzones buiten.

- Water

Binnen het plan is het reliëf en de waterhuishouding het derde bepalende gegeven. Voorgesteld wordt het verkavelingsplan zodanig te maken dat de bebouwing en de straten de hoogtelijnen volgen en alles in het werk wordt gesteld het in het gebied vallende water zo lang mogelijk vast te houden.

Het overvloedige regenwater verzamelt zich en stroomt vertraagd af.

De afwatering leidt naar een vijver met een grote buffercapaciteit gelegen in het laagste deel van het park. De smalle zone beneden deze vijver dient hiertoe partieel te worden opgehoogd, zodat het naar beneden stromende water wordt gekeerd. In het noordelijk deel van Hoogveld dat qua relief is afgesneden van de rest door de (holle) Ridderweg wordt het water via stromen in het park afgevoerd naar een tweede vijver.

- Wonen

Het gestelde woonprogramma wordt in een drietal buurten geclusterd, zodanig dat het merendeel van de woningen (direct of indirect) aan de bosrand grenst. Hierdoor speelt het landschap de cruciale rol en wordt een goed woonmilieu gemaakt. De buurten spelen een rol in de fasering, de schaal en de oriëntatie in Hoogveld.

In Hoogveld komen de volgende woningtypes voor:

- vrijstaande woningen
- dubbele villa's
- geschakelde woningen
- cascadowoningen
- geluidswoningen
- patiowoningen
- appartementen (torenwoningen, parkwoningen, hofwoningen)

De woningen komen voor op een mix van projectmatige kavels en vrije kavels. Een aantal woningen zal bovendien gekoppeld zijn aan werken aan huis (bijvoorbeeld praktijkwoningen).

- Verkaveling

Uitgangspunten voor de verkaveling is de eenheid van Hoogveld, de afwisseling in de bebouwing en de natuurlijke wijze waarop de wijk opgenomen in het (nieuwe) landschap, ontsloten via de centrale as.

De straten zijn door de hele wijk met hetzelfde profiel vormgegeven. De straten zijn lang en overzichtelijk en benadrukken de grote schaal.

De afwisseling van vrijstaande en geschakelde villa's laat een variatie ontstaan tussen ruime en kleinere kavels en concentraties van woningen. Op deze manier ontstaan herkenbare plekken in de verkaveling en worden de afzonderlijke eigenschappen van de woningtypes benut. Zo komen bijvoorbeeld de grote kavels op de hoeken van de straten om open hoeken te krijgen, of worden geschakelde woningen op de knik van de straten geplaatst als een duidelijke beëindiging van zichtlijnen, etc.

In iedere straat komen projectmatige en vrije kavels voor. Hierdoor wordt voorkomen dat een straat in z'n geheel projectmatig wordt ontwikkeld.

In de verkaveling is een aantal bijzondere kavels aangewezen die om hun bijzondere ligging, grootte of anderszins woningen kunnen krijgen die sterk afwijken van het algemene beeld.

- Voorzieningen

De nutsvoorzieningen (elektriciteits- en gashuisjes) zijn in de verkaveling opgenomen. De straatverlichting bevindt zich aan één zijde van de straat.

De paden en wegen in het park zijn afzonderlijk vormgegeven, met een eigen materialisering, detaillering en inrichting.

Het is van belang dat de verschillende inrichtingselementen zoals de goten, de erfafscheidingen en het park in een hand worden vormgegeven en uitgewerkt.

- Circulatie en parkeren

Het circulatieplan geeft in principe 4 aansluitingen op het omliggende stedelijk gebied en het landschap. Alle wegen zijn in principe woonstraten. Verbindingen dwars door de wijk zijn steeds indirect. Alleen bestemmingsverkeer hoeft de wijk in.

Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat de hoofdontsluitingswegen met uitzondering van de centrale as ingericht worden t.b.v. eenrichtingsverkeer en de woonstraten voor verkeer in twee richtingen. De Wienweg wordt ingericht als langzaamverkeersroute. Het eerste gedeelte van de Ridderweg is bedoeld voor bestemmingsverkeer. Een deel van de Ridderweg wordt afgesloten en uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer.

Zoveel mogelijk wordt geparkeerd op eigen erf (in de woonstraten zou langsparkeren slechts voor bezoekers moeten worden beperkt). Voorkomen moet in ieder geval worden dat de straten teveel gedomineerd worden door geparkeerde auto's. Uitgegaan wordt van tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein, voor het overige moet parkeren plaatsvinden in openbaar gebied.

- Bestaande gebieden

Langs de Ridderweg en de Heerlerbaan is sprake van een bebouwing met een menging van functies en met onderscheiden accenten. De bestaande bebouwing c.q. de bestaande functies worden adequaat geregeld, waarbij de mogelijkheid aanwezig moet zijn onder voorwaarden de zone langs de Heerlerbaan opnieuw in te richten door middel van een reeks van passend geachte functies, zoals kantoren, dienstverlening en wonen.

5.2. Architectuur

5.2.1. Algemeen

Voor het onderhavige plan heeft de gemeente, in overleg met de marktpartij, besloten de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving door middel van een beeldkwaliteitplan vast te leggen.

5.2.2. Beeldkwaliteit

Van de woningen in Hoogveld wordt verwacht dat ze bijdragen aan het groene en open karakter van de wijk. De voorwaarden die zijn verbonden aan het ontwerp van de woningen zijn hierop gebaseerd.

De woningen worden in nauwe samenhang met de kavelvorm en kavelgrootte ontworpen.

De specifieke condities van het terrein en de bijzonderheden positie van de kavels in het totaalontwerp komt tot uiting in de plaats van de woning op de kavel, de voorgestelde plek van de garage en de "hoogteligging" van de woning.

Typologisch onderzoek levert een groot scala aan mogelijkheden om het uitgangspunt van woningen in het landschap vorm te geven. In beginsel vormen de volgende stedenbouwkun-

dige en architectonische richtlijnen de leidraad voor de architectuur van de woningen:

Leesbaarheid van reliëf

De straten in Hoogveld lopen ongeveer parallel met de hoogtelijnen. Hierdoor heeft iedere straat kavels cq. woningen aan de hoge kant en woningen aan de lage kant. Dit verschil dient tot uitdrukking te komen in het woningontwerp. Zeer bewust dient omgegaan te worden met de hoogteverschillen. Dit kan tot uiting komen door bijvoorbeeld de plaats van de entree of de garage, vormgeving van de tuin en de plaats van de afscheidingen van de achtertuin.

De woning wordt omgeven door de tuin

De voortuin is open naar en onderdeel van de straat. De voortuin omgeeft de woning aan twee zijden doordat de entrees van de woningen opzij van de woningen wordt gelegd. De voortuin zorgt voor eenheid en samenhang in het straatbeeld. De voortuinen hebben een open karakter met veel gras.

De positionering van de garage achter op de kavel of opgenomen in het hoofdvolume garandeert het open karakter van de kavel.

Voor de hoekkavels zijn specifieke woningtypes ontwikkeld. Uitgangspunt van deze types is een dubbele oriëntatie van de woning en een daaraan gerelateerde dubbele voortuin die ervoor zorgt dat de straathoek openblijft.

Erfscheidingsen, erfbeplanting

Veel aandacht wordt besteed aan de vormgeving van de overgang van de openbare ruimte naar de privé-tuin. De erfafscheidingsen zijn daarom door de hele wijk heen uniform vormgegeven als vast onderdeel van het straatprofiel.

Uitgangspunten hierbij zijn een straatbeeld waarbij de tuin rondom de woning is gesitueerd en distantie van de woningen tot de straat.

Wonen aan de tuin

Kenmerkend voor het wonen in een villawijk is het genot van een grote tuin. In de architectuur van de woningen wordt dit gegeven aangegrepen door het maken van buitenruimtes aan de woning die de relatie met de tuin (en daarmee met de straat) versterken en het verblijf in de tuin veraangenamen. Deze buitenruimtes kunnen worden uitgewerkt als loggia's, balkons, dakterrassen, erkers, serres of veranda's. Iedere woning heeft één of meer van dergelijke ruimtes die vanaf de straat zichtbaar zijn.

Materiaalgebruik en detaillering

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig d.w.z. worden mooier naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, etc. in de gevel is verboden. Eigentijdse materialen worden gestimuleerd.

- Kwaliteitsbewaking

Bewust wordt voorgesteld een kwaliteitsbewaking in te stellen die zich niet baseert op het "dichttimmeren" van de architectonische opgaven door lange lijsten met regels. De eerder geformuleerde uitgangspunten hebben zoveel mogelijk het karakter van randvoorwaarde waardoor veeleer de mogelijkheden van de wijk en de woonwensen worden geprikkeld.

In de vorm van persoonlijke begeleiding worden de nieuwe bewoners en hun architecten en de architecten van de projectmatig te realiseren woningen gestimuleerd om een persoonlijke interpretatie te geven aan de geformuleerde randvoorwaarden en zo bij te dragen aan de rijkdom en de samenhang van Hoogveld.

Goede communicatie over de gewenste kwaliteit in een vroegtijdig stadium met aspirant kopers en in een later stadium met architecten is essentieel.

Voor wat betreft de formulering van de randvoorwaarden worden de volgende categorieën onderscheiden.

-regels en regelmaat

rooilijnen, maximale breedtes, dakhellingen, garanties voor een groene en openbare wijk en een volgroeiing/ vervolmaking van Hoogveld door de jaren heen.

-stimulans voor kwaliteit en specificiteit

extra verdiepingshoogte, woning op kavels die door een specifieke ligging extra beeldbepalend zijn.

-vrijheid

woningen die (gedeeltelijk) buiten de specifieke regelgeving vallen en woningen die op kavels staan die een bijzondere status krijgen in het plan.

-verboden

materialen die niet fraai kunnen verouderen en oplossingen die strijdig zijn met DUBO-uitgangspunten.

Er wordt gedacht aan een commissie beeldkwaliteit Hoogveld waarin de ontwerper van het stedenbouwkundige plan, vertegenwoordigers van gemeente en projectontwikkelaar en vertegenwoordigers van de commissie stedenbouw en welstand zitting hebben. De bedoeling is om aan de hand van een goed doordacht beeldkwaliteitsplan de diverse architecten te stimuleren.

Iedere architect maakt een massastudie 1:200 van zijn ontwerp, dat geplaatst wordt in het stedenbouwkundig plan van de hele wijk. Door deze aanpak ontwikkelt het beeld van de wijk zich aan de hand van een rijkdom aan verschillende woningontwerpen en worden de verschillende architecten zich bewust van de relatie van hun ontwerp tot dat van de burens. Het idee dat iedere woning bijdraagt aan samenhang en harmonie in de wijk wordt hiermee in een vroeg stadium toetsbaar.

Het is van groot belang dat de eenheid van de wijk niet verwatert naarmate het ontwikkelingsproces vordert. De verschillende fasen mogen niet in de wijk afleesbaar zijn. Hiertoe is het noodzakelijk dat van iedere fase elementen worden meegenomen naar de volgende fase.

Belangrijk in de taak van de supervisor is het bewaken van de eenheid van de wijk zodat deze niet uiteenvalt in losse delen. Continuïteit van zijn inbreng gedurende het hele ontwikkelingsproces van Hoogveld is cruciaal.

5.3. Juridische regeling

5.3.1. Algemeen

Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er behoefte aan om bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld dat zekerheden worden gesteld zonder in starheid te vervallen.

Voor het gehele plan is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waar programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen zijn opgenomen.

De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd geregeld in de voorschriften voor zowel bestaande functies als nieuwe ontwikkelingen. Per bestemming is het bouwen geregeld waaraan ook nadere eisen gesteld kunnen worden als dat nodig is. De afwijkmogelijkheden binnen strikte begrenzingsen zijn aan het eind opgenomen. Het betreft vrijstellingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders.

- *Vrije beroepen*

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

Volgens de uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State wordt deze beroepsuitoefening niet beheerst door een bestemmingsregeling voor zover zij binnen de woning plaatsvindt, mits het woonkarakter niet wordt aangetast. De Kroon beschouwt deze beroepsuitoefening zo inherent aan het wonen, dat het benutten van een gedeelte van de woning voor dit doel aangemerkt wordt als het "inrichten" van de woning.

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

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

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

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

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

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

- Aan huis gebonden beroepen

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

- a. (consument)verzorgende bedrijven, bijvoorbeeld schoonheidssalons en hondentrimsalons;
- b. dienstverlenende bedrijven, bijvoorbeeld kinderopvang, koerierbedrijf, reisbureau en dergelijke.

Voor deze activiteiten gelden dezelfde uitgangspunten als genoemd onder vrije beroepen, met deze toevoeging dat voor beroepsactiviteiten in gebruik genomen ruimten niet meer dan 1/3 van de totale woning of 75 m² van het vloeroppervlak mag bedragen. Zowel voor woningen als bijgebouwen zal er een vrijstelling aangevraagd moeten worden.

De in artikel 18 van de voorschriften opgenomen vrijstellingsmogelijkheden voor zowel "vrij beroep" als "aan-huis-gebonden-beroep" dienen getoetst te worden aan de geformuleerde uitgangspunten, waarna het maken van een passende afweging zal moeten plaatsvinden.

Artikelgewijs

De voorschriften bestaan uit vier afdelingen (I t/m IV), te weten: afdeling I (Inleidende voorschriften), afdeling II (Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen), afdeling III (Voorschriften omtrent de afzonderlijke bestemmingen), afdeling IV (Algemene voorschriften). Hoofdstuk III is daarnaast onderverdeeld in 6 hoofdstukken (A t/m F). In het onderstaande worden de artikelen afzonderlijk beschreven.

- | | | |
|--------------------|---|--|
| Artikel 1 | : | begripsomschrijvingen; hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen. |
| Artikel 2 | : | wijze van meten; geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden. |
| Artikel 3 | : | andere wettelijke regelingen, verwijst naar andere wettelijke regelingen. |
| Artikel 4 | : | een algemene beschrijving in hoofdlijnen. |
| Artikelen 5 t/m 15 | : | omvat de enkelvoudige bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit: <ul style="list-style-type: none"> - een doelomschrijving waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd; - inrichting; nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving; - bouwvoorschriften voor hoofdgebouw en bijgebouw waarin aangegeven hoe situering, bouwwijze, bouwhoogte e.d. wordt aangegeven; - waar nodig wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken en ten aanzien van parkeerplaatsen. |

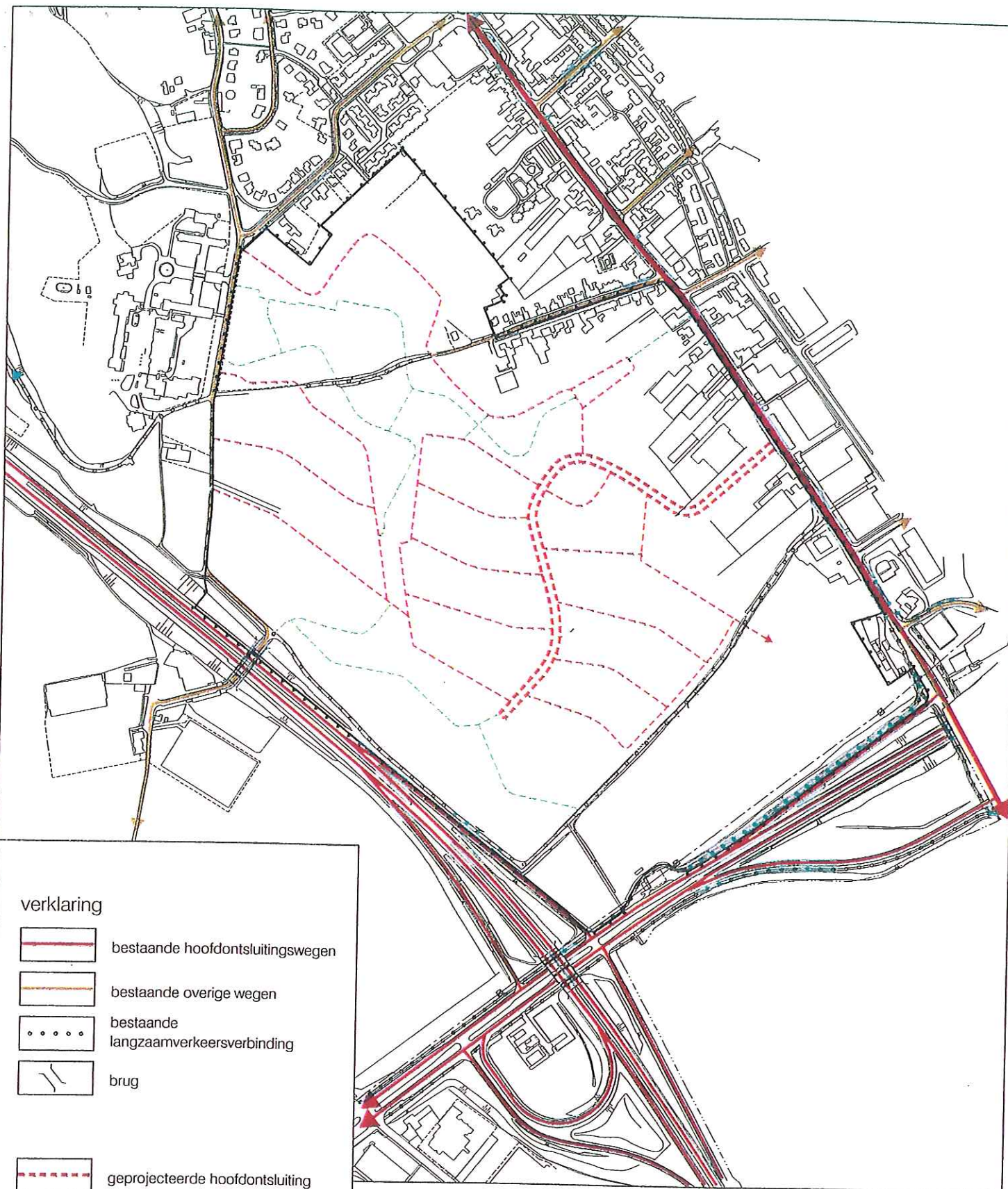
De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- vrijstaande en/of aaneengesloten woningen W(v/a) (artikel 5);
- grondgebonden en/of gestapelde woning W(gr/gest) (artikel 6);
- woondoeleinden Uit te Werken W.U.W. (artikel 6a);
- bedrijfsdoeleinden B (artikel 7);
- natuurontwikkeling N(o) (artikel 8);
- begraafplaats MR(b) (artikel 9);
- verkeersdoeleinden V(w) (artikel 10);
- verblijfsdoeleinden V(b) (artikel 11);

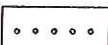
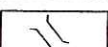
- tuin T: de tuinen bij de woningen (artikel 12);
 - erf E: de erven bij de woningen (artikel 13);
 - groen G: (artikel 14);
- Artikel 15 : betreft de dubbele bestemming. Tevens hoogspanninglijnen met beschermingszone (Mega);
- Artikel 16 : geeft algemene bepalingen omtrent het bouwen;
- Artikel 17 : regelt het verboden gebruik van gronden en opstallen met een zogenaamde "toverformule". Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het verbod als strikte toepassing van een voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
- Artikel 18 : geeft de vrijstellingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van:
- gegeven maten;
 - het oprichten van kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut;
 - kleine afwijkingen om een beter passend plan te krijgen;
 - kleine afwijkingen van de bestemmingsgrenzen;
 - het oprichten van andere bouwwerken;
 - het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep en een vrij beroep.
- Artikel 19 : wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Natuurontwikkeling N(o) te wijzigen ten behoeve van recreatieve doeleinden, bedrijfsdoeleinden, vrijstaande en/of aaneengesloten woningen W(v/a) en Tuin T te wijzigen in wonen en dienstverlening, Groen G te wijzigen in de bestemming wonen en de bestemming grondgebonden en gestapelde woningen W te wijzigen ten behoeve van een medisch centrum.
- Artikel 20 : betreft de procedurebepaling bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid, vrijstellingen en aanlegvergunningen;
- Artikel 21 : bevat een dubbeltelbepaling.
- Artikel 22 : de overgangsbepalingen ten aanzien van bebouwing en het gebruik.
- Artikel 23 : omvat de strafrechtelijke bepaling.
- Artikel 24 : de slotbepaling geeft de titel van dit bestemmingsplan.

5.3.2. Overig

De plankaart heeft de schaal 1:2.000 waarop onder meer de bestemmingen voor de gronden zijn aangegeven.



verklaring

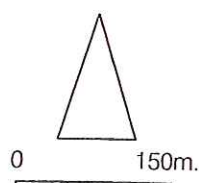
-  bestaande hoofdontsluitingswegen
-  bestaande overige wegen
-  bestaande langzaamverkeersverbinding
-  brug

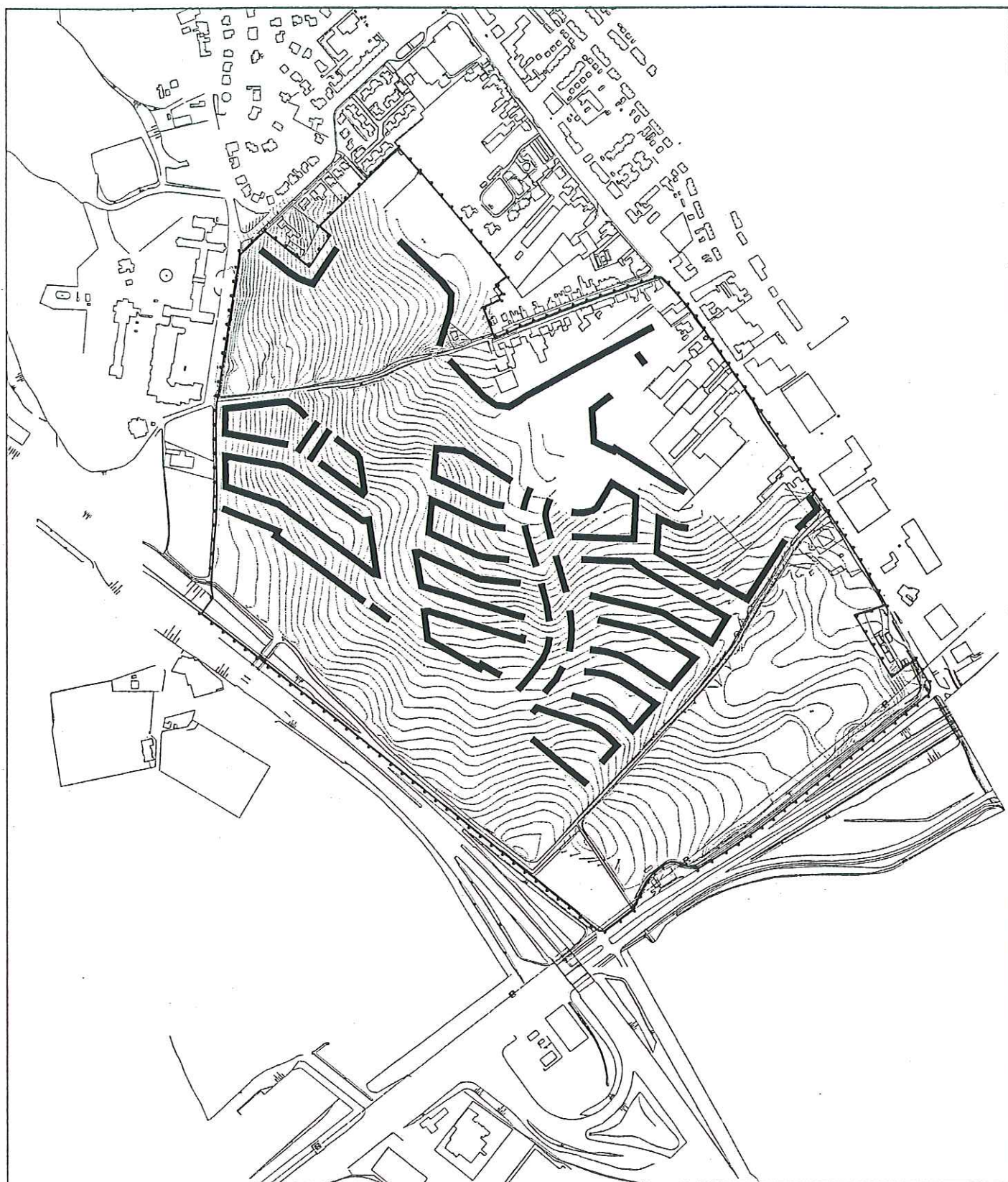
-  geprojecteerde hoofdontsluiting
-  geprojecteerde overige wegen
-  geprojecteerde langzaamverkeersverbinding

Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld

toekomstige
verkeersstructuur





verklaring

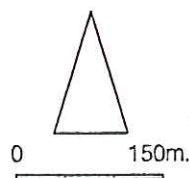


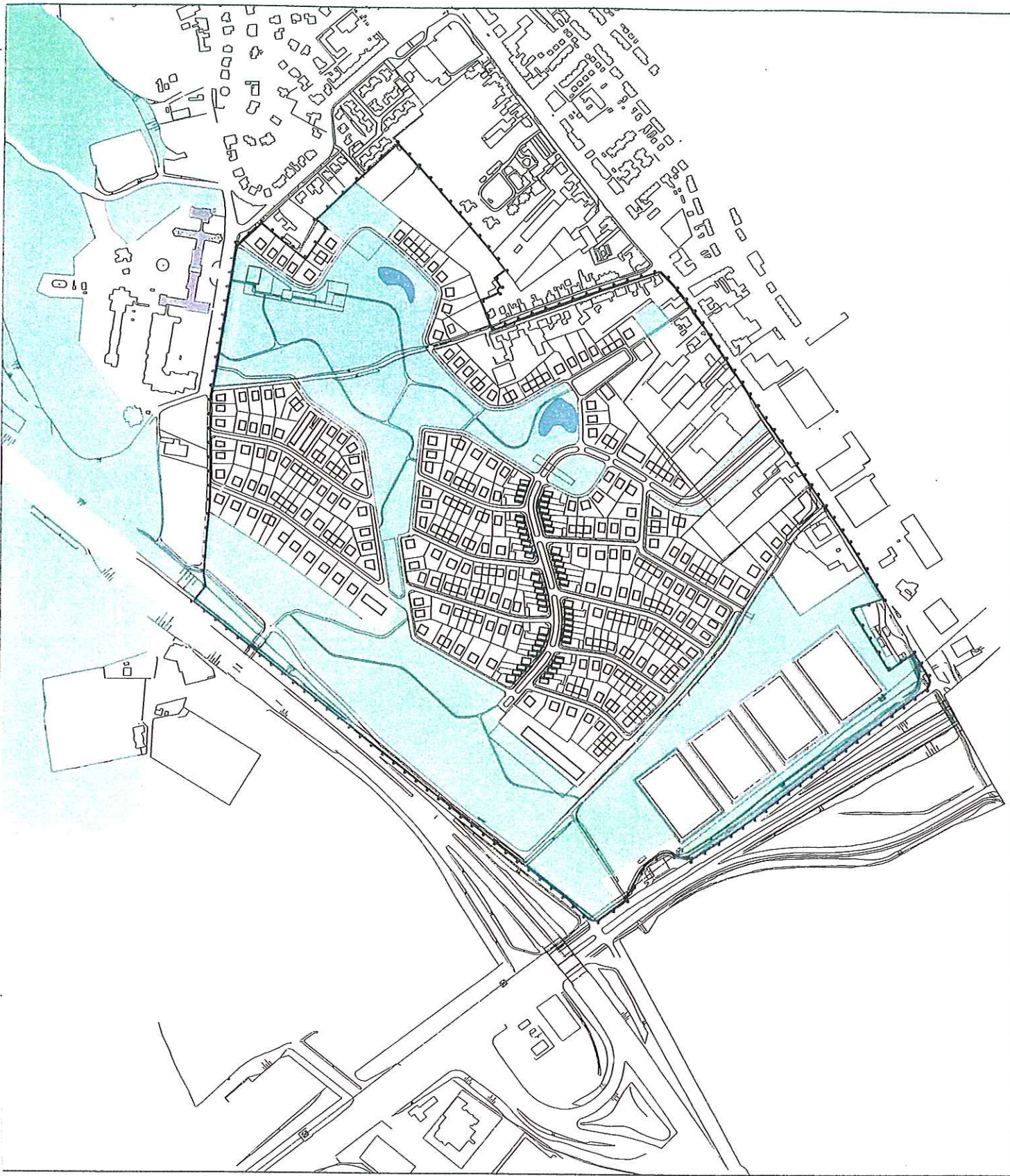
toekomstige hoofdbebouingsstructuur

Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld

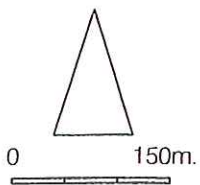
toekomstige
hoofdbebouingsstructuur

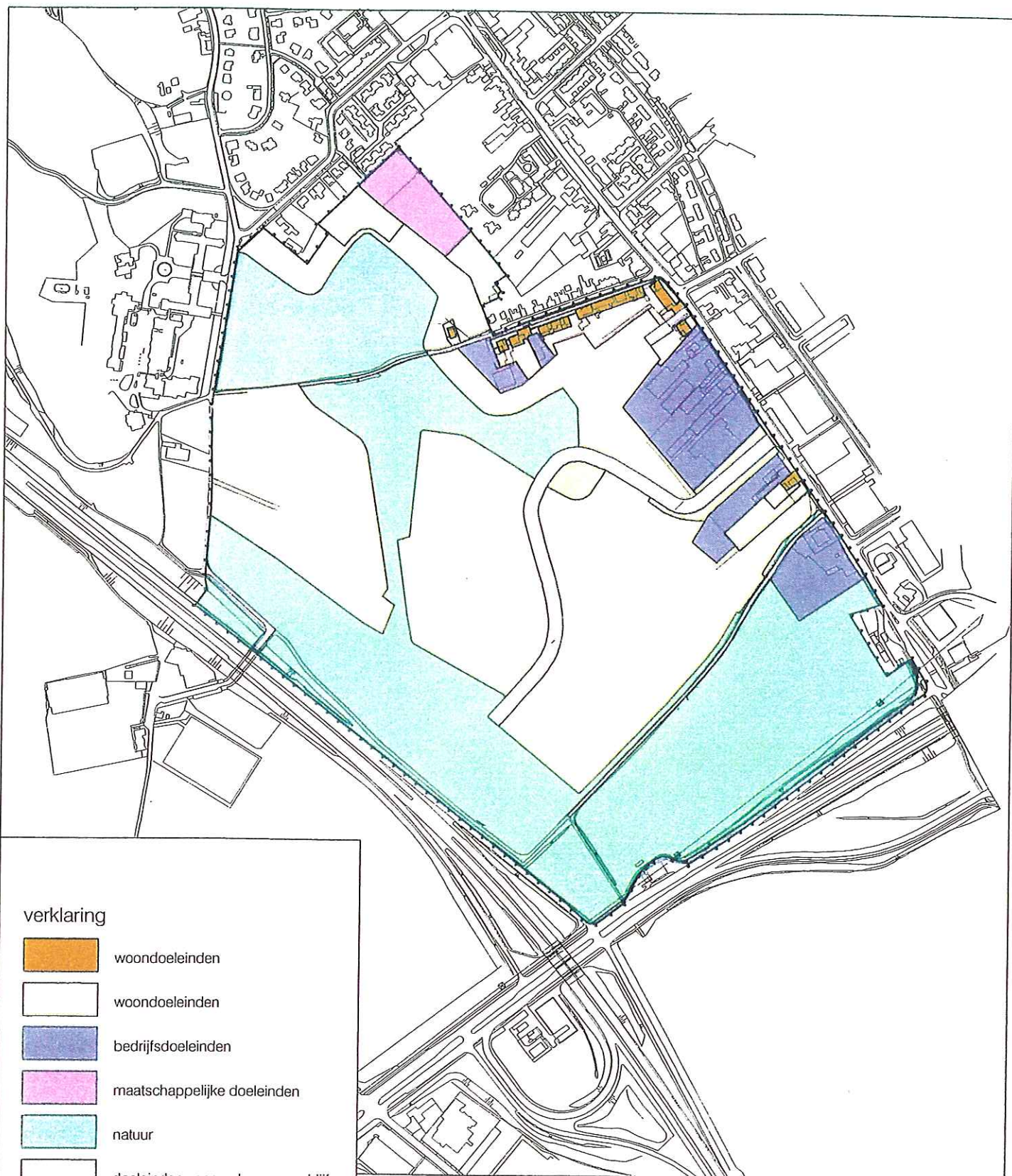




Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Hoogveld

bebouwingsvoorstel



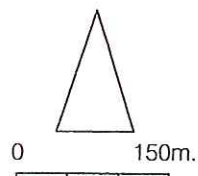


verklaring

- woondoeleinden
- woondoeleinden
- bedrijfsdoeleinden
- maatschappelijke doeleinden
- natuur
- doeleinden voor verkeer en verblijf
- tuin
- erf
- groenvoorzieningen

Gemeente Heerlen
bestemmingsplan Hoogveld

hoofdbestemmingen



6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De planeconomische aspecten zijn als bijlage 2 toegevoegd.

Uit de exploitatieberekening blijkt een tekort van $\pm$ 2.2 miljoen gulden. In de exploitatie-overeenkomst zal daar nader op worden ingegaan. In ieder geval zullen de ontwikkelingskosten volledig voor rekening komen van de private partijen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van artikel 6a W.R.O. van 22-06-2000 tot en met 20-07-2000 ter inzage gelegen. Op 28-06-2000 is een informatieavond gehouden. De ingekomen reacties en de standpuntbepaling zijn als bijlage toegevoegd.

7. OVERLEG

Van de zijde van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat Directie Limburg is medegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Voor het overige is geen reactie binnen gekomen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de P.C.G.P.-vergadering van 6 september 2000. De te maken opmerkingen zijn bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan worden meegewogen en opgenomen in de bijlage.

110501.700072 T

Gemeente Heerlen

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Hoogveld

Bijlage 1

Inspraakverslag

Heerlen/Maastricht,
Februari 2001

Pagina's met NAW-
(naam, adres, woonplaats)
**gegevens zijn
verwijderd**

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

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

110501.700072 T

Gemeente Heerlen

Toelichting
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Hoogveld

Bijlage 2

Zienswijzen en standpunt

Heerlen/Maastricht,
Februari 2001

Pagina's met NAW-
(naam, adres, woonplaats)
**gegevens zijn
verwijderd**

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

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