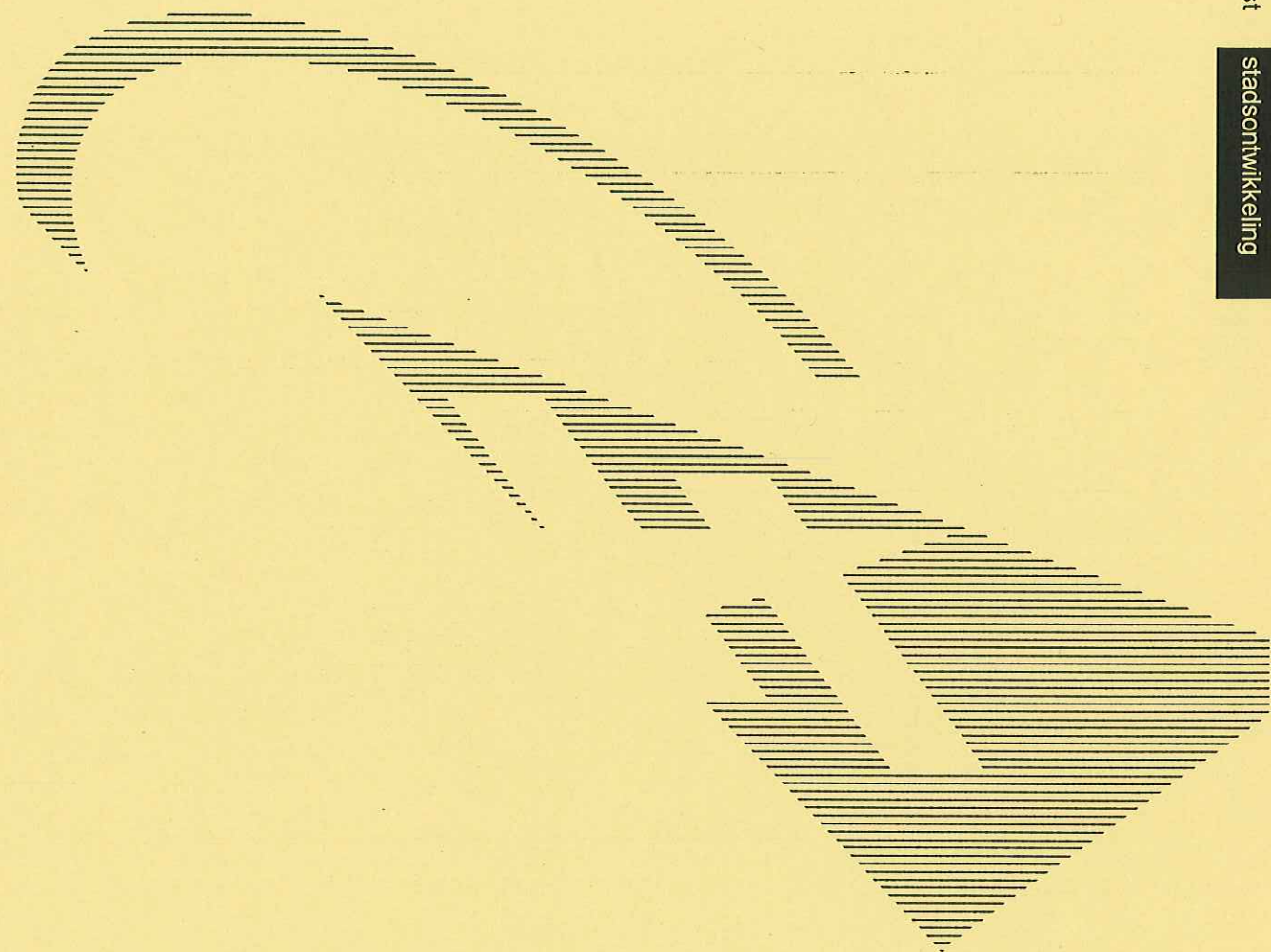




Bestemmingsplan Kookerstraat - Kaldeborn



Gemeente Heerlen

Inhoudsopgave

toelichting

1

1. INLEIDING

Algemeen

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Groenstructuur

3. DOELSTELLING EN PLAN

Doelstellingen

Plan 17

Bestemmingscategorie woondoeleinden W

Bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden M

Bestemmingscategorie voor natuur- en landschaps doeleinden N,L

Bestemmingscategorie verkeer en verblijf V

Bestemmingscategorie diverse doeleinden E,G,T, en W

4. ECONOMISCHE ASPECTEN

Ontwikkelingsplan

5. MILIEU ASPECTEN

Bedrijven

Bodem

Duurzaam bouwen

Geluid

Waterhuishouding

6. GEVOERD OVERLEG EN PROCEDURE

Vorbereidingsbesluit

Voorontwerp o

Ontwerp o

Vaststelling •

7. BRONVERMELDING EN/OF VERWIJZING

Bijlages

Ten Archief gemeente Heerlen

voorschriften

30

A INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

artikel 1. Begripsomschrijvingen

artikel 2. Wijze van meten

artikel 3. Andere wettelijke bepalingen

B BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

artikel 4. Beschrijving in hoofdlijnen

C BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN

artikel 5. Vrijstaande woningen W(v)

artikel 6. Uitwerkingsgebied wonen UW

D BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE

DOELEINDEN

artikel 7. Hoogspanningsleiding met uitwaaizone Mn(h)

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
 College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)



Inhoudsopgave

artikel 8.	Bufferbassin Mw(b)	37
E	BESTEMMINGSCATEGORIE VOOR NATUUR EN LANDSCHAP	38
artikel 9.	Natuurgebieden N	38
F	BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VERBLIJF	40
artikel 10.	Verkeersdoeleinden Vw	40
artikel 11.	Verblijfsgebied Vb	41
G	BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN	42
artikel 12.	Tuin T	42
H	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	43
artikel 13.	Algemene bepalingen wat betreft het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen	43
artikel 14.	Nadere eisen	44
artikel 15.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	44
artikel 16.	Dubbeltelbepaling	45
artikel 17.	Overgangsbepaling	45
artikel 18.	Strafrechtelijke bepaling	45
artikel 19.	Titel	45
b i j l a g e n		
47		
Bijlage 1	Resultaat Vooroverleg	47
Bijlage 2	Resultaat Inspraak	49
Bijlage 3	Akoestische Gegevens	52
Bijlage 4	Exploitatieopzet	53

Toelichting, Voorschriften, Bijlagen en Plankaart

BESTEMMINGSPLAN

Kookerstraat-Kaldeborn

Aldus vastgesteld door de raad
der gemeente heerlen
bij besluit van

06 NOV. 2001

mij bekend,

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van R.O.V.

Mij bekend,

De Griffier der Staten.

Colofon

Dienst Stadsontwikkeling / Afdeling Stadsplanning

J. Janssen ☎ 045 – 5604955 e-mail: jean.janssen@heerlen.nl
A. Matleqa ☎ 045 – 5604243 e-mail: a.matleqa@heerlen.nl

g:\1262\data\stdl 4 heerlerbaan\woongebied\kookerstraat-
kaldeborn\boekje\kookerstraat-kaldeborn 01.doc

toelichting

1. INLEIDING**Algemeen***Aanleiding*

De gemeente Heerlen heeft het plangebied aangewezen als een nieuwe locatie voor woningbouw.

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

*De doelstelling van dit
bestemmingsplan is:*

Het ontwikkelen van een realistisch en economisch haalbare duurzame woonwijk voor het topsegment van de markt in een ecologische verbindingzone die zowel recreatief als landschappelijk aantrekkelijk is. Het groengebied moet fungeren als een stedelijk uitloopgebied tussen de verschillende woonwijken in Heerlen-Zuid en als een belangrijke schakel in de groenstructuur van de parkstad Heerlen.

In tot voor kort overwegend agrarisch gebied worden gefaseerd woningen ontwikkeld, in het plandeel Kookerstraat met een kavelgrootte van 400 tot 600 m² en in het plandeel Kaldeborn woningen met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 1000 m².

Deze woningbouwlocaties zullen voor het duurdere segment van de markt zijn. Hiermee speelt de gemeente Heerlen in op de woningbehoefte naar woningen in het duurdere marktsegment. Bijzonder aan de ontwikkeling van deze locatie is de ligging van de woningen in een groene setting, in een ecologische verbindingzone tussen Geleenbeek / Benzenrade en Strijthagen. Met realisatie van woningbouw worden middelen vrijgemaakt welke dit agrarisch gebied landschappelijk en ecologisch versterkt.

*Ligging
in de
gemeente*

Het plangebied Kookerstraat-Kaldeborn is gelegen tussen de Heerlerbaan en de Kerkraderweg in het zuidelijk gedeelte van Heerlen. De zuidkant van het gebied ligt tegen/boven de woonomgeving van Heerlerbaan (Giesen-Bautsch) terwijl de noordkant onder het sportpark Kaldeborn is gelegen (6).

Binnenring

Aan de costzijde, tegen de grens van de gemeente Landgraaf, is tevens het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg Binnenring gelegen.

Binnen het plangebied zijn drie delen te onderscheiden:

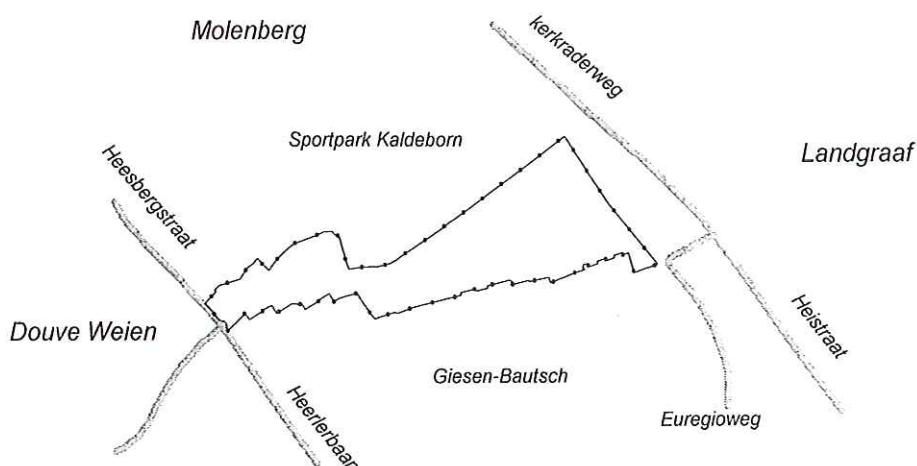
- het gebied rondom de voormalige Kookerstraat;
- het gebied Kaldeborn;
- het beekdal van de Caumerbeek.

Het deel aan de Kookerstraat is aan de noordzijde begrensd door een villawijk en Kaldeborn door het regionale sportpark Kaldeborn. Aan de zuidzijde liggen de woonwijken uit de 60-er, 70-er en 80-er jaren van de Heerlerbaan. Dwars door het plangebied stroomt de deels overkluisde Caumerbeek, een zijtak van de Geleenbeek. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 37 ha. Inmiddels is de straatnaam Kookerstraat gewijzigd. Voor de aanduiding van het deelgebied in dit plan is deze benaming echter bewust gehandhaafd.

(...) zie hoofdstuk 7

Vervwijzing naar bijbehorende bijlages.

Situering



*Woningbouw en
ecologische
verbindingszone*

Inrichtingsplan

Het plan behelst de ontwikkeling van zowel een woningbouwlocatie als de inrichting van een ecologische verbindingszone en kan dus worden betiteld als een ontwikkelingsplan. Aan de ontwikkeling ligt een inrichtingsplan ten grondslag (Inrichtingsplan Kookerstraat-Kaldeborn) waarvan de juridisch planologische vertaling in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Stadsdeel(en)

Het grondgebied van de gemeente Heerlen is ingedeeld in een viertal stadsdelen (wijken) en binnen deze stadsdelen verder onderverdeeld in buurten. Hiertoe is met name besloten vanwege het streven naar wijk- en buurtgericht werken. De diverse organisatie onderdelen zijn en worden in toenemende mate aan deze benaderingswijze aangepast.

Heerlerbaan

Het plangebied Kookerstraat-Kaldeborn is gelegen in het stadsdeel Heerlerbaan.

Wijkgebied

Plan type

De gemeente Heerlen hanteert voor haar bestemmingsplannen een aantal plantyperingen. Het plangebied Kookerstraat-Kaldeborn is een bestemmingsplan voor een wijkgebied.

Bestemmingsplan wijkgebied

Voor het beheer en de inrichting van bestemmingsplannen wordt gewerkt met een aantal plantyperingen zoals (o.a.) bestemmingsplannen voor landelijke gebieden (buitengebied) en de hoofdzakelijk voor bewoning bedoelde gebieden (wijkgebied).

Uiteraard zal er bij alle plannen rekening worden gehouden met het regelen van aanverwante of noodzakelijke functies. Het streven is om het beheer en de inzichtelijkheid van bestemmingsplannen te vereenvoudigen.

Ontwikkelingsplan

Plan karakter

Het bestemmingsplan Kookerstraat-Kaldeborn wordt bestempeld als een ontwikkelingsplan.

Bij ontwikkelingsplannen is er sprake van herstructurering van de fysieke omgeving c.q. er is hier sprake van een overgangssituatie van bestaande omgeving naar een nieuwe stedenbouwkundige invulling.

Juridische status

<i>Giesen Bautsch</i>	Het uiterst zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Giesen - Bautsch 1e herziening. In dit bestemmingsplan is langs de grens van het plangebied een verbindingsweg gepland, de zogenaamde "Rood 29".
<i>Hoofdzakenplan</i>	Het grootste deel van het plangebied wordt geregeld in het Hoofdzakenplan waar het ingevolge dit plan de bestemming "recreatie" heeft. Bebouwing is slechts toegestaan ten behoeve van de exploitatie of onderhoud van sportterreinen en andere vormen van recreatie.
<i>Caumerveld - De Erk</i>	Daarnaast is voor een zeer gering deel van het plangebied thans het bestemmingsplan Caumerveld – De Erk van kracht waar met name de enige jaren geleden gerealiseerde woningbouw wordt geregeld.

Uitwerkingsgebied

<i>Beëindiging agrarische activiteiten</i>	De in het plangebied uitgevoerde agrarische activiteiten zullen worden beëindigd. De pachtovereenkomst is reeds ontbonden. Voor de in het plangebied aanwezige agrarische bedrijfswoning is een functie voor het wonen ten behoeve van meervoudig gehandicapten voorzien. Gelet op deze meer bijzondere vorm van het wonen is, daarnaast ook een andere functie voorzien, namelijk de dagopvang. Gelet op de beperkte omvang van deze functie en de beperkte uitstraling kan worden geconcludeerd dat sprake is van een bij het wonen passende functie.
--	--

De exacte wijze van inpassing van de nieuwe functie in dit gebied is echter op dit moment onvoldoende bekend om een **definitieve bestemming** te geven. Bovendien is niet geheel uitgesloten dat uitbreiding van de hoeve noodzakelijk is, mede gelet op de bijzondere voorzieningen welke gelet op de gedachte vorm van bewoning noodzakelijk zijn.

Gelet echter op het monumentale karakter van de hoeve en de ligging van het gebouw zal een eventuele uitbreiding in omvang beperkt moeten blijven. Uiteraard zal met de situering en bouwwijze van een uitbreiding rekening worden gehouden met het **monumentale karakter**.

Tijdens de formele ter visie legging van het bestemmingsplan heeft de inrichting en het gebruik van het gebouw en de aansluitende terreinen meer concreet vorm gekregen.

De in het gebouw te huisvesten personen zullen biologisch agrarische activiteiten ontplooiën welke enerzijds bijdragen aan een dagbesteding en anderzijds bron van enige inkomsten kunnen vormen aanvullend op formele overheidsbijdragen. Uiteraard dienen de agrarische activiteiten beperkt te blijven en mogen, vanwege de invloed op de omgeving, niet leiden tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Deze activiteiten zullen zeer beperkt in het plangebied doch met name daarbuiten plaatsvinden. Daarnaast wil de exploitant beperkt agrarische produkten verkopen om ook op deze wijze in aanvullende inkomsten te voorzien.

Het bestemmingsplan is gelet op deze concrete ontwikkeling in die zin ambtshalve gewijzigd dat met vrijstelling beperkt agrarische activiteiten zijn toegestaan. Indachtig provinciaal beleid is de verkoop van produkten eveneens tot 25 m² met vrijstelling toegestaan. Op deze wijze kan de stichting op adequate wijze aan haar doelstelling voldoen, terwijl anderzijds geen sprake kan zijn van het uitgroeien tot een ongewenste vorm en/of omvang van detailhandel en/of agrarische activiteiten.

Uitwerkingsgebied	Nu de inrichting van het gebouw en de vorm van een uitbreiding niet uitgekristaliseerd is voor dit gebiedje een uitwerkingsverplichting opgenomen. Bij de begrenzing van het uit te werken gebied is een voldoende omvang van de ecologische verbindingszone gegarandeerd. In de door de gemeenteraad vastgestelde exploitatie zijn reeds gelden gereserveerd ten behoeve van de (mede) financiering van de nieuwe functie.
Toetsingskaders	Toetsingskaders overheid Een bestemmingsplan is het instrument voor de vastlegging van de gedetailleerde regelgeving binnen de ruimtelijke ordening. Verder zijn er plannen van een grotere orde, men kan deze bestempelen als de toetsingskaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, welke voortvloeien uit zowel het Rijksoverheid, provinciaal als gemeentelijk beleid. Met name de in deze plannen geformuleerde motiveringen over continuering, bescherming en toekomstig beleid zijn medeverantwoordelijk voor de kwaliteit en inhoud van een bestemmingsplan. Betreffende Kookerstraat-Kaldeborn is aan de navolgende grootschalige plannen getoetst:
Provincie	<u>Provincie</u> 1. Streekplanuitwerking Zuid-Limburg 2. Provinciaal Omgeving Plan (POL – 2001); 3. Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP, 1994); 4. Plan van aanpak verdroging 1996-1998. 1. Streekplanuitwerking Zuid-Limburg Het Streekplanuitwerking oostelijk Zuid-Limburg (Provincie Limburg, 1991) gaat uit van de Parkstadontwikkeling, dat wil zeggen de versterking en integratie van de stedelijk bebouwde gebieden op de hogere gronden met een landschappelijke open en groene structuur. De groenstructuur bestaat uit een geïntegreerd stelsel van ecologische, landschappelijk, recreatieve en agrarische zones.
Referentiebeeld	In het streekplan is voor het beekdal in het stedelijk gebied een ideaalbeeld weergegeven, namelijk parkachtig bos op steile hellingen langs het beekdal en vochtige weiden en nat bos in beekdalen. Enkele delen van de Caumerbeek, het hellingbos, het Aambos en de bronnen en weiden bij de politieschool fungeren als referentiebeeld. De beken dienen zo min mogelijk overkluisd te zijn.
Recreatief medegebruik	Samenhang in de groenstructuur ontstaat ook door samenhang in recreatieve functies, bijvoorbeeld door recreatieve routes. Het studiegebied is omschreven als een recreatieve verbindingszone tussen het bosgebied Imstenraderbos en het agrarisch gebied Kaldeborn (deze gebieden hebben beiden de nevenfunctie recreatief medegebruik). Allerlei recreatieve mogelijkheden als wandelen, fietsen, paardrijden en rust-, picknick- en uitzicht plekken en informatiepunten kunnen in het plangebied een plek krijgen. Het stedelijke groengebied is een goede locatie voor een integratie tussen culturele recreatievormen en natuurbeleving. Het streekplan gaat niet uit van een woonfunctie op deze locatie zodat er sprake is van een passieve afwijking van het Streekplan.

Het streekplan gaat uit van een tangentenstructuur van de hoofdwegen. Tussen Kerkrade, Landgraaf en Heerlen is de zogenaamde Binnenring gepland waarvan het zuidelijk deel tot aan de Hofstraat reeds is gerealiseerd.

*Ecologische
Infrastructuur*

Samenhang in de duurzame groenstructuur ontstaat met name ook door een **ecologische infrastructuur** (EHS). De kerngebieden van de EHS van oostelijk Zuid-Limburg worden gevormd door drie hoofdsystemen, waarin de relatie tussen landschapsbeeld en a-biotische omstandigheden nog redelijk intact is. Een groot aantal andere gebieden met grote natuurwaarden, waaronder het Imstenraderbos, het Bos Vroedvrouwenschool en het bronnengebied van de Caumerbeek (in en ten noorden van het plangebied) zijn aangeduid als te ontwikkelen kerngebied/natuurontwikkelingzones.

Het plangebied voor de woningbouwlocatie vormt in de EHS een smalle verbindingszone tussen de Heerlerbaan en Landgraaf en kruist hier de beoogde brede noord/zuid gerichte ecologische verbindingszone welke parallel loopt met het tracé van de Binnenring tussen Kerkrade, Landgraaf en Heerlen.

2. POL

Provincie

Begin 2001 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg als ontwerp in procedure gebracht. De in het plangebied voorziene functies zijn als zodanig opgenomen in het POL.

3. Provinciaal Waterhuishoudingsplan

Provincie

In het Waterhuishoudingsplan van de Provincie Limburg, 16 februari 1995 geëvalueerd en geactualiseerd, heeft de Caumerbeek een algemeen ecologische functie gekregen. Dit houdt in dat de kwaliteit van het beekwater dient te voldoen aan de bij de algemene milieukwaliteit geldende normen. Het bronnengebied van de Caumerbeek, voor een groot deel gelegen in het plangebied, heeft echter een **specifiek ecologische functie** toegewezen gekregen. Dit betekent dat de natte natuur hier verder dient te worden hersteld en/of ontwikkeld.

Het tegengaan van verdroging in hydrologisch gevoelige natuurgebieden en herstel van een deel van reeds verdroogde prioritaire natuurgebieden uit de EHS vormt de **hoofddoelstelling** van het antiverdrogingsbeleid. Voor het plangebied is het in dit kader geformuleerde stand-still-beleid van belang. Het stand-still principe houdt in dat de grondwaterstand in de natte natuurgebieden niet verder mag dalen en de grondwaterstroming niet verder mag worden beïnvloed (referentiejaar 1989).

4. Plan van aanpak verdroging

Provincie

In het Plan van Aanpak Verdroging wordt door de Provincie het anti-verdrogingsbeleid uit het WHP nader ingevuld via diverse sporen. Voor de stedelijke ontwikkelingen in het plangebied is van belang dat de Provincie, als eindverantwoordelijke voor het grondwaterbeheer, een duurzaam stedelijk waterbeheer voorstaat.

Gemeente

1. Ontwikkelingsvisie Heerlen 1997 (Raadsbesluit 1993)
2. Nota Natuur en Landschap van Heerlen 1996 (Raadsbesluit 1996)
3. Groenstructuurplan 1993 (Raadsbesluit 1997)

Gemeente	1. Ontwikkelingsvisie In 1997 is de ontwikkelingsvisie tot stand gekomen welke de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2010 verwoord met een visie op de onderdelen werk, economie, wonen, natuur, recreatie en mobiliteit. Betreffende het wonen is als belangrijkste doelstelling geformuleerd de ombuiging van huurkoop verhouding ten gunste van kopen waarbij minimaal 70% van de nieuw te bouwen woningen uit koopwoningen moeten bestaan. De te realiseren woningen zullen zich met name moeten richten op het duurder segment koopwoningen in een zeer hoogwaardige suburbane setting. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag uit de markt. Voor dit plangebied is uitgegaan van suburbane toplocatie van ongeveer 60 woningen. Betreffende natuur en recreatie wordt de waarde van de Caumerbeek en haar bronnengebied benadrukt; er dient gestreefd te worden naar renaturering van de beek. Het belang van de realisatie van de zogenaamde Groen 3, als verbinding tussen het Buitengebied West en Strijthagen, wordt onderstreept.
Gemeente	2. Nota Natuur en Landschap 1996 De Nota Natuur en Landschap omschrijft met name het bronnengebied van de Caumerbeek als zeer waardevol. Op basis van de nota zou dit gebied ontwikkeld moeten worden ten behoeve van de natuur. Daarnaast bevestigt de nota het belang van de ecologische verbinding tussen het Buitengebied West en het gebied Strijthagen. De nota is in het bestemmingsplan vertaald via de bestemming "natuurgebieden" op basis waarvan het bronnengebied vrij blijft van stedelijke ingrepen en dus planologische bescherming geniet. De ecologische verbindingzone heeft zowel fysiek als ook planologisch, middels deze bestemming, eveneens vorm gekregen.
Gemeente	3. Groenstructuurplan Heerlen In het Groenstructuurplan Heerlen met als ondertitel "Parkstad in het Heuvelland" (Gemeente Heerlen, 1993) is een duurzaam netwerk van groengebieden met ruimtelijke, ecologische, recreatieve en economische betekenis aangegeven. De groenstroken hebben de naam Groen 1 tot en met VI meegekregen, de twee beken in Heerlen, Blauw I en Blauw II. Als extra groenlaag is een hoofdbomenstructuurplan ontwikkeld langs bestaande en nog te ontwikkelen hoofdstructuurwegen (zoals bijvoorbeeld de Heerlerbaan, Kerkraderweg en de Binnenring).
Verbinding buitengebieden	Dit netwerk van groene en blauwe zones vormt de verbinding van de buitengebieden en buffers in het stedelijke gebied. De ruimtelijke betekenis van de zones worden in het groenstructuurplan in ruimere termen aangegeven; het studiegebied wordt gevormd door de Groen III, de buffer tussen Heerlen-Zuid/Molenberg en Heerlerbaan en vormt de verbinding tussen het buitengebied West (Geleenbeek Benzenrade) met het recreatiegebied Strijthagen en de Caumerbeek (blauw I). Daarnaast worden suggesties gedaan in het plan voor het gebruik van een aantal ruimtelijke middelen, bijvoorbeeld boomgaarden.
Recreatief netwerk	De recreatieve betekenis van de groenstructuur is verder uitgewerkt in een recreatief netwerk van langzaam verkeersroutes, overgenomen uit het Fietspadenplan Heerlen. Een onderdeel van de verbindende recreatieve fietsroute tussen Imstenrade en Strijthagen door het projectgebied is

gerealiseerd in de flank van het droogdal van de Kaldeborn.
Natuurbeleving, gekoppeld aan natuurontwikkeling wordt voorgesteld in het plangebied.

Wenselijkheid...

In het Groenstructuurplan zijn aangegeven de **wenselijkheid** van groene verbindingen tussen het beekdal van de Caumerbeek en deze omringende bosgebieden en de ontwikkeling van het beekdal zelf als een natte ecologische verbinding.

*Afstemming beleids-
nota's*

Het plangebied heeft binnen de diverse beleidsvisies een grote potentie. Reeds vele jaren wordt het belang onderkend van natuurontwikkeling en het tot stand komen van de ecologische verbindingszone (groen III). Juridisch planologische vertaling van dit belang heeft echter nimmer plaatsgevonden. De ontwikkelingsvisie voegt een groot maatschappelijk belang toe: de **noodzakelijkheid** te komen tot realisatie van suburbane woonlocaties. De mogelijkheden om dergelijke woonlocaties te realiseren zijn zeer beperkt. Derhalve is gezocht naar mogelijkheden waarbij beide functies voldoende tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

In het inrichtingsplan voor het gebied hebben beide dimensies vorm gekregen en zijn de functies wat betreft inrichting op elkaar afgestemd.

Deze combinatie van functies legt duidelijke beperkingen op aan het wonen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van een zeer beperkte infrastructuur ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Het plangebied bestaat uit drietal deelgebieden:

- Rondom de Kookerstraat;
- Gedeelte van het Beekdal van de Caumerbeek
- De Kaldeborn

Rondom de
Kookerstraat

Het plandeel Kookerstraat kan als volgt worden omschreven:

Naar de zijde van het Bos Vroedvrouwschool vormt de Heerlerbaan een barrière tussen de noordelijke gelegen groenstrook langs de John.F. Kennedylaan. De zuidkant van deze weg heeft een zeer smalle voor fauna onaantrekkelijke groenzone.

De Eisenhowerstraat snijdt met een hol wegprofiel in de plateauhelling van de Caumerbeek. Het plangebied bestaat voornamelijk uit enkele bestaande woningen (eigendom gemeente), en een inmiddels verplaatste woonwagenstandplaats. De bestaande speelweide en het open weiland vormen een zwakke schakel in de groenstructuur, gevormd door de afwezigheid van doorgaande beplanting. De speelweide wordt begrensd door achterkanten van de woningen aan de Johannes XXIII singel en volkstuinten langs de Eisenhowerstraat. Aan de rand staat een grote eik, die de open ruimte tussen de woningen domineert.

Aan de andere zijde ligt een paardenwei op de steilere helling met een bijzondere solitaire es. De stijlranden zijn ingeplant met oude meidoornhagen langs de Eisenhowerstraat en de Keerweg. Deze meidoornhagen langs de Eisenhowerstraat en op de stijlranden langs de Keerweg vormen een (smalle) geleidingsstructuur voor de fauna. De hagen herbergen zonder enige twijfel oud genenmateriaal van de oorspronkelijke meidoornrassen uit het gebied en hebben daardoor een belangrijke floristische waarde. Vanaf de weide heeft men kijk op het beekdal van de Caumerbeek, de bekken zijn geheel afgeplant met dicht bosplantsoen.

Gedeelte van het
Beekdal van de
Caumerbeek

Het beekdal van de Caumerbeek is een verdicht deel in het plangebied. Het beekdal is bovenstrooms ingeklemd door steilere hellingen, soms beplant met hellingbos, soms een boomgaard of open weiden en de lagere delen zijn beplant met opgaande vegetatie. De zichten op de omgeving zijn zeer beperkt. De Caumerbeek is in dit deel van het studiegebied overkluisd en de ligging is moeilijk in het veld te zien. Het gebied vormt één van de meest soortenrijke brongebieden van Zuid-Limburg en vertegenwoordigen daarmee een grote natuurwaarde. Er zijn drie brongebieden, een ten zuiden en een ten noorden van het riooloverstort en een in de buurt van de politieschool. De bronnen kunnen kwelzones zijn waar het grondwater vanuit de omringende plateaus door goed doorlaatbare lagen in de bodem uittreedt. Ter plaatse van de locatie zijn enkele bronzones en kwelgebieden aanwezig. Ter hoogte van de hoeve zijn enkele tuinvijvers gelegen, waarin bronwater wordt opgevangen en overstorten op het riool. De overkluisde beek loopt door een bos deels bestaande uit oude eiken en deels uit een jonge populierenaanplant met een ondergroei van speenkruid.

Waterbuffers (5)

In het plangebied zijn een **tweetal buffers** aanwezig. De meest noordelijke buffer is een regenwaterbuffer. Het zuidelijk deel is een waterkwaliteitsbuffer.

Nu de agrarische activiteit wordt beëindigd is de stankcirkel rond de mestvaalt niet meer van toepassing.

Dit bekken geeft om die redenen ook beperkingen aan de woningbouw in de Eisenhowerstraat.

Dit bassin wordt meerdere keren per jaar gevuld, de waterdiepte kan hierbij variëren. Het bergingsbassin is afgeplant met ruige bosbegroeiing en vormt ruimtelijk een blinde vlek in het hart van het plangebied.

*Het gebiedsdeel
Kaldeborn bestaat uit
verschillende delen:*

Het lagere deel nabij de monumentale hoeve, met de beplante stijlranden en de aanzetten tot een boomgaard en het hoge open plateau, in gebruik als akkerbouwgebied. Dit gebied met slechts enkele doorsteken wordt in de huidige situatie als stedelijk uitloopgebied gebruikt. De Pegasusstraat snijdt diagonaal door deze ruimte. Bij de hoogspanningsmast ligt een klein woonwagencentrum met struweel omzoomd. Het overige deel heeft de functie van akkerbouw.

Oost-west georiënteerd ligt het langgerekte droogdal met het fietspad richting Strijthagen. De routes vanuit de woonwijk Heerlerbaan sluiten hierop aan. De zij- en achterkanten van deze woonwijk vertonen een grote variatie in schuttingen en hekwerken, waardoor een chaotisch beeld langs deze doorgaande fietsroute ontstaat.

Het droogdal zelf is ruimtelijk zeer bijzonder doordat de stroomdraad van het dal gebogen is. Langs de route zijn verschillende positieve zichten op de lagere delen aanwezig.

Binnenring

In de toekomst zal de Binnenring doorgetrokken worden en de ruimte van het plangebied duidelijk begrenzen, o.a. door geluidswallen. Er zullen aanvullende maatregelen, o.a. eco-goten en fietsoversteek, getroffen worden.

*Potenties
en kansen*

Door de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw zijn er mogelijkheden om de zwakke punten van het plangebied op te heffen en de kwaliteiten van het gebied te versterken.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan krijgt dit vorm door het opnemen van een natuurbestemming voor een groot gedeelte van het plangebied.

Binnen deze bestemming zijn twee soorten gebieden te onderscheiden:

- ▣ het dichte 'bos' met een functie voor natuur en natuurontwikkeling;
- ▣ en het 'parkbos' met een functie voor recreatie en de waterhuishouding.

Groenstructuur

Het groenstructuurplan bestaat uit de verweving van twee structuren:

- ▣ stedelijk niveau - De verweving van Groen naar Blauw;
- ▣ wijkniveau - Verweving van groen III met de aangrenzende wijken.

Het stedelijk niveau

Het schakelpunt tussen deze twee verbindingen (Groen III en Blauw I) het bergingsbassin is vormgegeven als het hart van het plan. De huidige functie hoeft geen beletsel te zijn voor het beleven van de plek. Het bewust zijn van het systeem van waterzuivering is ook onderdeel van duurzaam bouwen. Vanaf de hogere rand rondom het bassin, vanaf de rondwandeling onder de kersenbomen heeft men kijk op deze bomenweide, met enkele bronnen. De brongebieden ten noorden en ten zuiden van de bekkens worden versterkt in beeld en functie door middel van beheer (omvormingsbeheer van de vegetatie en het afsluiten van deze kwetsbare gebieden (geen betreding).

De hellingen van het beekdal zijn ingevuld met hoogstamboomgaarden, omzoomd met meidoornhagen. De rijen van de fruitbomen volgen de hoogtelijnen. De stijlranden zijn verdicht met inheems struweel, om erosie te voorkomen en rust, foerageer- en broedgebieden te realiseren. Hoger op de helling zijn de dichte hellingbossen geprojecteerd. Deze hogere bossen benadrukken juist het hoogteverschil tussen beekdal en plateau. Deze bossen hebben een zodanige maat dat ze fungeren als winterbiotoop voor de amfibieën en leefbiotoop voor bosvogels.

De plateaus zijn ingevuld met een groter boscomplex en boomweides; referentie beelden uit de landschapsstijl.

De positionering van de boomgroepen is zodanig dat de zichten over het droogdal en de beek ingekaderd zijn en daarmee benadrukt worden.

Op wijkniveau

De groene wig vanaf de Johannes XXIII Singel sluit met een brinkachtige open ruimte aan op de doorgaande groenstructuur van de Groen III. In dit open gebied ligt het driehoekige infiltratiebekken binnen de kruisende paden. De groene wig in de wijk Heerlerbaan, onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van deze wijk, wordt doorgezet in noordelijke richting naar het sportpark. Deze groene strook (minimale maat van 60 meter) is ingevuld met boomgroepen in gazon en een doorgaand fiets- en wandelpad. Op de kop van het droogdal is een uitzichtplek gecreëerd met vergezichten over het droogdal.

Recreatieve attractiepunten

Op knooppunten van routes of landschappelijk bijzondere plekken zijn **recreatieve attractiepunten** aangegeven. Deze kunnen zowel een ecologische als een culturele betekenis hebben.

Deze attractiepunten variëren van het inkaderen van het uitzicht (zitbank, uitzichtpunten), het plaatsen van kunstwerken tot het aangeven van een kunst- of een natuurroute. De kunstroute kan vormgegeven worden door uitkijkplaatsen, duiventillen, vogelhutten, ijskelders, vleermuizen-zomerverblijven en steenuil broedpalen. Deze bouwwerken kunnen juist het specifieke van het gebied aangeven.

De natuurroute kan bestaan uit wandelroutes langs allerlei vegetatietypen en voorkomende diersoorten (vleermuizentochten, stiltetocht, op zoek naar de bron tocht).

Ecologische inrichting

De ecologische inrichting bestaat uit drietal aspecten:

- Structuren
- Beheer
- Elementen

Structuren

- diversiteit in vegetatietypen in de vorm van bossen, bosranden, weides, houtwallen en boomgaarden als biotoop voor doelgroepen.
- lijnvormige beplantingsstructuren in de vorm van lanen en hagen ten behoeve van geleiding van de fauna.
- in het ontwerp is een doorgaande ecologische verbinding vormgegeven als een verdiepte greppel met een meidoornhaag met een gering ruimte beslag. De beplanting en het feit dat de haagvoet verdiept ligt, zorgt ervoor dat dit lijnvormig element extra rust en dekking aan deze kleine zoogdieren geeft. De haag vormt tevens het beeldmerk van de wooneenheden, door de inkadering van de tuinen. Door wandel- en fietspaden om deze gebieden heen te leiden verkrijgt men een ontlasting van de meest kwetsbare gebieden.

Beheer

- # gericht op een natuurlijke en structuurrijke ontwikkeling van de vegetatie. Het inrichtingsplan bestaat uit een mix van traditionele aanleg van de structuurbepalende delen, het door aanplant van genenbronnen versneld laten ontstaan van vegetatietypen als boomweide en bos en het op natuurlijke wijze laten ontstaan van grazige vegetaties.

Elementen

- # elementen zoals vleermuiskelder als winterverblijf en faunatunnels onder de Heerlerbaan en de verlegde Pegasusstraat.
- # de beplanting wordt zodanig vormgegeven dat de fauna naar deze tunnels wordt geleid.
- # inbouw van neststenen voor gierwaluwen in de nieuwbouw, op minimaal 2,50 meter hoogte aan de noord- en oostzijde.

Ter bescherming van de hier geschetste planelementen is in de voorschriften een regeling voor andere bouwwerken opgenomen en wordt het natuurgebied beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

3. DOELSTELLING EN PLAN

Doelstellingen

Algemeen

Het bestemmingsplan is het middel bij uitstek om het ruimtelijk beleid gestalte te geven. Het bestemmingsplan is het algemene kader waarbinnen zich de coördinatie voltrekt van alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen om een zo doelmatig mogelijke manier van indelen van de schaarse ruimte te verkrijgen. In tegenstelling tot de planologische maatregelen van hogere overheden bindt het bestemmingsplan de burger rechtstreeks en heeft om die reden een belangrijke juridische status.

Juridisch kader

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd visies, neergelegd in de diverse provinciale en gemeentelijke beleidsstukken en het ten behoeve van de ontwikkeling opgestelde inrichtingsplan, juridisch planologisch te vertalen. Concreet betekent dit dat woningbouw mogelijk wordt gemaakt binnen de daarvoor gestelde randvoorwaarden. Anderzijds wordt de ecologische verbindingzone beschermd.

Bestemmingsrelevante gegevens

Systematiek

In de fase van voorontwerp is voor dit bestemmingsplan gekozen voor een vrij ruime opzet. Bovendien is in deze fase een deelgebied aangeduid als nader uit te werken. Nu een belangrijk deel van het gebied reeds gerealiseerd is, is gekozen voor een meer gedetailleerd bestemmingsplan.

De randvoorwaarden zijn daarbij echter onverkort vertaald. Het plan biedt daarnaast voldoende ruimte om in te spelen op de eisen over architectuur en duurzaam bouwen.

Buurtontwikkelingsplan

Wijkeconomie BOP

In 2000 is voor de wijk Heerlerbaan een overeenkomst afgesloten tussen gemeente, onderwijsinstellingen, woningeigenaren ondernemersvereniging etc. In deze overeenkomst zijn een aantal toekomstige ontwikkelingen voor deze wijk vastgelegd. Voor het plangebied zijn geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Verklaring

Op de plankaart

De verklaring (zie plankaart) is medebepalend voor de stedenbouwkundige en juridische leesbaarheid van het plangebied en geeft een inzichtelijk beeld (met bijbehorende betekenis) van de voorkomende bestemmingen, aanduidingen, dwarsprofielen, differentiaties en/of specificaties en/of typologieën.

Welstandscommissie en commissie stedenbouw

Kwaliteitstoets

Plannen voor stedelijke vernieuwing worden getoetst aan de hand van welstand- en stedenbouwkundig beleid; een criterium waarbinnen de stedenbouwkundige- en/of architectonische kwaliteitseisen (inrichting, vormgeving, materialen etc.) via plankaders (b.v. beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundige studie) onderbouwd worden. Ook de Heerlense architectuurnota geeft duidelijke kwaliteitseisen aan op basis van een modern kader waarbinnen een eigentijdse vormgeving mogelijk is.

Woningbouw

Beeldkwaliteitplan

De woongebieden zullen ingevuld worden met vrije sectorwoningen. Om in dit gebied een overmaat aan variatie te beperken, worden enkele

randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woningen geformuleerd. De aanwezige en te creëren ruimten dienen gezamenlijk met de bestaande en toekomstige bebouwing een eenheid te vormen. Binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt op een verantwoorde wijze omgegaan met ruimtelijk visuele aspecten, waardoor op de bouwlocaties een architectonisch verantwoord ontwerp gerealiseerd kan worden. Aandacht dient besteed te worden aan de onderlinge samenhang van de woningen, die met behoud van een eigen identiteit zo veel mogelijk op elkaar dienen te worden afgestemd. Daarnaast dient aandacht besteed te worden aan het aspect duurzaam bouwen.

Kaldeborn

Principe inrichting voor verkavelingen:

- ▣ diepte van de voortuin is minimaal 5 meter;
- ▣ minimale afstand tot naastgelegen perceel is 4 meter;
- ▣ diepte van de achtertuin is minimaal 12 meter;
- ▣ De kavels grenzen aan een streekgebonden haag met greppel.
- ▣ de inritten van de kavels zijn beeldmerk van de wijk en zijn zodanig vorm gegeven dat deze gelijktijdig de ruimte vastleggen voor het parkeren op openbaar terrein.

Kookerstraat

Principe inrichting voor verkavelingen:

- ▣ afstand tot rijbaan vanaf 5 meter ;
- ▣ afstand tot de perceelsgrens van 2.50 meter.
- ▣ het materiaalgebruik dient in overleg met de welstandscommissie te worden bepaald. Gestreefd wordt naar lichte kleuren zonder dominantie ten opzichte van het landschap.

Principe voor de architectuur van de woningbouw in het gebied:

- ▣ bebouwing binnen bouwblok, geen vrijstaande bijgebouwen;
- ▣ hoofdgebouw, op een enkele uitzondering na, met een nokhoogte van maximaal 9,00 meter. De goothoogte kan daardoor als variabel beschouwd worden.

Woningbouw-programma

Het plan bestaat uit woningbouw op twee locaties.

In het plandeel Kookerstraat vormen de woningen de afronding van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De woningen liggen ruim buiten de stankcirkel van het rioolwaterbekken (5). Op het plateau Kaldeborn worden de maximaal 60 woningen in twee op zichzelf staande delen gerealiseerd. Het groengebied vormt de achtergrond. De woningen staan nagenoeg op het hoogste deel van het plateau. De gebogen vorm van de delen is gebaseerd op de bestaande hoogtelijnen en worden benadrukt door de meidoornhagen rond de woonwijk. Deze hagen (6) geven de woonwijk een kader, een soort schilderijlijst. Hierbinnen kan men de kavel invullen binnen enkele randvoorwaarden. Tussen de twee segmenten ligt een groenzone van minimaal 60 meter, hierdoor is gefaseerd bouwen in eenheden mogelijk. Deze groenzone vormt de doorzetting van de groene wig in noord-zuidelijke richting van de woonwijk Heerlerbaan naar het Sportpark Kaldeborn. De woningen liggen meer dan 50 meter van de lichtbronnen van het sportpark af (ruimtelijk gescheiden door een laan) en minimaal 50 meter van de teen van het talud van de geplande geluidswal van de toekomstige Binnenring.

Voorschriften

WRO

De algemeen geformuleerde bestemmingsomschrijving wordt via een in de voorschriften geplaatste omschrijving over doeleinden, inrichting, bouwvoorschriften, wijzigingsbevoegdheid en vrijstellingsbepalingen nader

geconcretiseerd. De hiertoe behorende algemene voorschriften beogen een afstemming binnen de WRO over het gebruik van gronden en gebouwen, verwerkelijking, vrijstelling, procedureregels, bepalingen en titel te geven.

Parkeernorm

Parkeren

Voor het plangebied is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5. Daarbij dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

Digitaal bestemmingsplan

Automatisering

Voor bestemmingsplannen is er sinds jaren een voortschrijdend proces van automatisering aan de gang. Bij de gemeente Heerlen is het streven aanwezig om gelijke tred met deze ontwikkelingen te houden. Vooralsnog is er echter een achterstand welke wij op termijn willen inhalen.

De voordelen van digitale plannen zijn dat de geregistreerde gegevens breder en sneller toegankelijk zijn hetwelk de informatieverstrekking in zijn algemeenheid ten goede komt. De ontwikkeling zal zich de komende jaren nog verder voort zetten.

Deze processen worden door de hogere overheid gestimuleerd.

Differentiaties en specificaties

Differentiaties

Binnen sommige bestemmingen komen nog andere functies voor (dubbelbestemming c.q. differentiatie) welke wat betreft aard, omvang en verschijningsvorm zijn te relateren aan de bestemming waarbinnen ze gelegen zijn. Het is een streven van de gemeente Heerlen om de binnen een bestemming toegestane andere functie(s) op een uniforme wijze vast te leggen, met dien verstande dat een Romeinse aanduiding altijd betrekking heeft op de begane grond en toevoeging van een Arabisch cijfer een bepaalde bouwlaag aangeeft.

De gebruikte uniforme lijst met differentiatie codering conformeert zich wat betreft volgorde aan het 'NIROV'-systeem en ziet er als volgt uit:

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

Specificaties

Indien nodig kunnen bij verfijning van de differentiatie achter het Romeins cijfer een uit drie letters bestaande code worden toegevoegd welke als specificatie op de differentiatie bezien wordt.

Bij de bestemming waar de differentiatie en/of specificatie van toepassing is wordt deze expliciet omschreven.

In het plangebied Kookerstraat-Kaldeborn wordt in de volgende bestemming(en) de door differentiaties en/of specificatie toegekende mogelijkheid(en) voor ander gebruik geregeld:

Bestemming	Differentiatie	Specificatie	
Natuurgebieden	XI	–dbs	dichte bebossing
Natuurgebieden	XI	–pbs	parkbos
Natuurgebieden	II	–rtl	rioolwatertransportleiding
Bufferbassin	II	–rtl	rioolwatertransportleiding

Vrije- en aan huis gebonden beroepen

Aan huis gebonden 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 aan huis gebonden c.q. vrij beroep in een woning; een gedeelte van de woning wordt dan als praktijkruimte ingericht.

Volgens de uitspraken 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 Raad van State 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, ontwerptechnische 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 gebruikt:

- ▣ het wonen moet hoofdzaak blijven;
- ▣ de beoefenaar van het vrije beroep moet de woning zelf blijven bewonen;
- ▣ detailhandel is niet toegestaan;
- ▣ overlast voor de omgeving (o.a. 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 een vrijstelling mogelijk. Overeenkomstig de ter zake door Gedeputeerde Staten geadviseerde richtlijnen, is het gewenst aan de omvang van de hiervoor benutte bijgebouwen een maximum te stellen; hierbij wordt uitgegaan van 50% van de oppervlakte die voor de bouw van bijgebouwen in aanmerking komt.

*Consument
verzorgende en
dienstverlenende
bedrijven*

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

- ⌘ (consument)verzorgende bedrijven, bijvoorbeeld schoonheidssalons en hondentrimsalons;
- ⌘ dienstverlenende bedrijven, bijvoorbeeld kinderopvang, koerierbedrijf, reisbureau en dergelijke, inclusief de opslag van hieraan verbonden goederen en/of stalling vervoersmiddelen.

Voor deze activiteiten gelden dezelfde uitgangspunten als genoemd onder aan huis gebonden beroepen, met deze toevoeging dat voor beroepsactiviteiten (incl. opslag/stalling vervoersmiddelen) in gebruik genomen ruimten niet meer dan 1/3 van de totale woning of 75 m. van het vloeroppervlak mag bedragen. Zowel voor woningen als bijgebouwen zal er een vrijstelling aangevraagd moeten worden.

De in artikel 13 leden 4 en 5 van de voorschriften opgenomen vrijstellingsmogelijkheden voor zowel 'vrij beroep' als 'aan huis gebonden beroep' dienen getoetst te worden aan de geformuleerde uitgangspunten, waarna het maken van een passende afweging zal moeten plaatsvinden.

Plan

Bestemmingen

Binnen het plangebied komen een vijftal bestemmingscategorieën voor:

Bestemmings-
categorieën

W	Woondoeleinden	W
M	Maatschappelijke doeleinden	M
N,L	Natuur en landschapsdoeleinden	N,L
V	Verkeersdoeleinden	V
T	Diverse doeleinden	T

Bestemmingscategorie woondoeleinden W

Wonen

De bestemmingscategorie woondoeleinden kent een tweetal bestemming(en):

- Vrijstaande woningen W(v) art. 5
- Uitwerkingsgebied wonen UW art. 6

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

Vrijstaande woningen

In het plangebied zullen in de beide deelgebieden, Kookerstraat en Kaldeborn (4), uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd volgens de daartoe gestelde randvoorwaarden.

Een van bovengenoemde randvoorwaarden houdt in dat geen vrijstaande bijgebouwen mogen worden opgericht, hetwelk een vrij uitzonderlijke bepaling betreft.

Deze bepaling is opgenomen vanwege de zeer specifieke locatie waarop wordt gebouwd.

Er wordt immers gebouwd in casu quo aan een ecologische verbindingszone. Ten einde de openheid van het gebied en de doorlopende groenstructuur te maximaliseren is gekozen voor deze bepaling.

Artikel 5 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Uitwerkingsgebied wonen, op de plankaart aangeduid als UW

Nadere uitwerking

Binnen het plangebied is een beperkt gebied opgenomen voor welk een nadere uitwerking dient plaats te vinden.

Hierbij zijn, met name vanwege het monumentale karakter van de bestaande bebouwing in dit gebied, zeer nadrukkelijk randvoorwaarden geformuleerd.

Artikel 6 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden M

Maatschappelijke invullingen

De bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden kent een tweetal bestemming(en):

- Hoogspanningsleiding met uitzwaaizoneMn(h) art. 7
- Bufferbassin.....Mw(b) art. 8

Hoogspanningsleiding met uitzwaaizone, op de plankaart aangeduid als Mn(h)

Stroomvoorziening

Aan de rand van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Deze is, inclusief de daarbij behorende uitzwaaizone, als zodanig opgenomen.

Artikel 7 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Bufferbassin, op de plankaart aangeduid als Mw(b)

Waterkwaliteitsbuffer

In het plangebied is een regenwaterbuffer (a) en een zogenaamd waterkwaliteitsbuffer (b) gesitueerd (5).

Beide buffers dienen, naast de formele bescherming op basis van de keur van het waterschap, planologisch beschermd te worden. In dit plan zijn beide buffers dan ook als zodanig bestemd.

De aanwezige rioolwatertransportleiding met beschermingszone is middels een codering als zodanig opgenomen.

Artikel 8 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Bestemmingscategorie voor natuur- en landschapsdoeleinden N,L

*Natuur
en landschap*

De bestemmingscategorie natuur- en landschapsdoeleinden kent één bestemming(en):

- Natuurgebieden N art. 9

Natuurgebieden, op de plankaart aangeduid als N

Een van de hoofdbestemmingen binnen het plangebied, naast de bestemming wonen, betreft de bestemming "natuurgebieden".

Ecologische functie

Via deze bestemming en het daarin opgenomen aanlegvergunningen stelstel wordt de ecologische functie van dit deel van het plangebied juridisch vastgelegd en beschermd. Binnen deze bestemming zijn met behulp van een differentiatie de in te richten bosgebieden als zodanig aangeduid.

De aanwezige rioolwatertransportleiding met beschermingszone is middels een codering als zodanig opgenomen.

Artikel 9 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Bestemmingscategorie verkeer en verblijf V*Verkeer*

De bestemmingscategorie verkeer en verblijf kent een tweetal bestemming(en):

- **Verkeersdoeleinden** Vw art. 10
- **Verblijfsgebied** Vb art. 11

De opgesomde verkeersbestemmingen zijn afgestemd op de wegenstructuur zoals deze in het verkeersveiligheidsplan van de gemeente Heerlen zijn vastgesteld.

*Systematiek***Verkeersdoeleinden, op de plankaart aangeduid als Vw**

In de op 2 februari 1999 vastgestelde categorisering van wegen is de Pegasusallee aangeduid als categorie B-weg met een verkeersintensiteit van minder dan 10.000 motorvoertuigen per dag.

Deze weg heeft derhalve een belangrijke functie in de verkeersstructuur, weshalve een bestemming Verkeersdoeleinden het meest passend is.

Bestaande wegen

De bestaande Pegasusallee is als zodanig in het plan opgenomen. Wel is in het plan reeds rekening gehouden met een beperkte toekomstige verlegging van deze weg in verband met de aanleg van de Binnenring.

Artikel 10 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

*Systematiek***Verblijfsgebied, op de plankaart aangeduid als Vb**

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

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

Artikel 11 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

Bestemmingscategorie diverse doeleinden E,G,T, en W

De bestemmingscategorie diverse doeleinden kent één bestemming(en):

*Diverse
Bestemmingen*

- **Tuin** T art. 12

Tuin, op de plankaart aangeduid als T

Tuin

De bestemming tuin vindt zijn invulling altijd in relatie tot de aanwezige woonbebouwing en levert door de aard van beplanting een belangrijke bijdrage aan de entourage van de openbare ruimte.

De bestemming tuin garandeert ook een groen karakter daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

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

Artikel 12 van de voorschriften geeft de randvoorwaarden voor deze bestemming aan.

4. ECONOMISCHE ASPECTEN

Ontwikkelingsplan

Exploitatie

Bij besluit van 2 juni 1998 heeft de gemeenteraad de exploitatie voor de ontwikkeling van dit plangebied vastgesteld.

De ontwikkeling van het gebied kan, rekening houdende met een gefaseerde uitgifte van de kavels, worden afgesloten met een positief resultaat ter grootte van:

f 3.636.734,00.

Een en ander betekent dat realisatie binnen de planperiode verzekerd is.

De samenvattende begroting is als bijlage 4 opgenomen.

5. MILIEU ASPECTEN

Bedrijven

*Bedrijfsactiviteiten
En LPG*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke van invloed zijn op het plan. De grote lichtbronnen van het sportcomplex Kaldeborn ten noorden van het plangebied geven beperkingen aan de woningbouw in dit deel van het studiegebied (minimale afstand bron tot woning is meer dan 50 meter).

Bodem

Milieuhygiënische kwaliteit van de grond

PAK

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een achtergrondconcentratie van PAK (3,5 mg/kgds) aanwezig in de bovengrond (tot 0,5 m-mv).

achtergrondgehalten

De achtergrondgehalten aan PAK zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bijmengingen van kolenresten die over het gehele terrein in de bovengrond zijn waargenomen en het mijnbouwverleden van de regio.

Lichte verhoging

Tijdens het milieukundig bodemonderzoek (Grontmij, mei 1997) zijn plaatselijk zeer licht verhoogde gehalten aan enkele metalen en PAK aangetroffen in de bovengrond. Gezien de licht verhoogde gehalten aan enkele metalen en PAK wordt de bovengrond als *categorie I grond* beschouwd en is ongeïsoleerd toepasbaar. De ondergrond wordt beschouwd als categorie O grond; deze grond is vrij toepasbaar.

Aanvullend onderzoek

Tenslotte zijn ter plaatse van een bovengrondse dieseltank nabij de hoeve Corisberg (5) en ter plaatse van puinhoudende grond nabij de hoeve verhoogde gehalten aan respectievelijk olie en lood gemeten. Hier is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet hebben plaatsgevonden voor de vaststelling van het vereiste uitwerkingsplan.

*Geen restricties voor
woningbouw*

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er binnen het plangebied geen restricties voor woningbouw, met uitzondering van de twee plaatsen nabij de hoeve waar matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en olie zijn gemeten.

Hergebruik

Eventueel vrijkomende grond wordt geschikt geacht voor plaatselijke ophoging van de tuinen. De grond is vanuit civieltechnisch oogpunt niet geschikt voor verwerking onder bebouwing en wegen.

Duurzaam bouwen

Convenant

Duurzame ontwikkeling dient op grond van het in mei 1997 gesloten convenant "Duurzaam bouwen OZL" 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).

Geluid

Wegverkeerslawaaï (5)

*Akoestisch
Onderzoek*

Rondom het plangebied liggen wegen met een hoge verkeersintensiteit en een uitgebreid sportpark die aanleiding kunnen geven tot geluidsoverlast.

Bij de planvorming is rekening gehouden met het verkeerslawaaï en recreatielawaaï ter plaatse van de woningen. De wegen met een hoge verkeersintensiteit liggen enerzijds aan de westzijde van het plangebied en anderzijds aan de oostzijde.

Aan de westzijde is het verkeerslawaaï vanwege de Heesbergstraat/Heerlerbaan van belang.

Aan de oostzijde zijn twee situaties te onderscheiden die beide van belang zijn voor de planvorming. Eén situatie heeft betrekking op de huidige situatie waarbij de Kerkraderweg en de Pegasusallee van belang zijn. De tweede situatie heeft betrekking op het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Kerkraderweg en de Oogstweg (ter vervanging van de Pegasusallee) en het doortrekken van de "Binnenring". Het tracé van deze Binnenring is bepaald. In de loop van het jaar 2001 zal een voor-ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld.

Recreatielawaaï

Het **recreatielawaaï** heeft betrekking op het sportpark Kaldeborn aan de noordzijde van het plangebied. Momenteel heeft het sportpark een vigerende milieuvergunning waarin geluidseisen zijn opgenomen op de terreingrens van het sportpark. In het ontwerpbesluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen worden deze zelfde geluidniveaus genoemd als maximaal toelaatbare waarden ter plaats van woningen. Aangezien de woningen op enige afstand van de terreingrens van het sportpark zullen liggen, zal de geluidbelasting ter plaatse van de woningen altijd lager zijn dan de maximaal toelaatbare waarden volgens het genoemde ontwerpbesluit.

Westzijde

Van de 12 geprojecteerde woningen aan de Kookerstraat zal geen enkele woning binnen de 65-dB(A)-contour liggen vanwege de Heesbergstraat/Heerlerbaan. 12 woningen zullen binnen de 50-dB(A)-contour liggen, waarvan 5 woningen binnen de 55-dB(A)-contour. Door de geluidafschermende werking van de woningen onderling is het niet waarschijnlijk dat het geluidniveau op de gevels van de woningen, gelegen tussen de 55- en 50-dB(A)-contour, de 50-dB(A) zal overschrijden.

Voor drie woningen resteert uiteindelijk een geluidsbelasting op enige gevels, die hoger ligt dan 50-dB(A). Aangezien geluidafschermende voorzieningen voor drie woningen financieel niet haalbaar zijn, gelden voor deze woningen hogere grenswaarden, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten bij Besluit van 11 september 1998, kenmerk MW 98/40454. Bij besluit van 3 augustus 2001 is toestemming verleend voor 3 woningen aan de Eisenhowerstraat.

Oostzijde

Uit de berekeningen van de geluidcontouren vanwege de Kerkraderweg blijkt dat van de 49 geprojecteerde woningen aan de oostzijde van het plangebied, geen enkele woning binnen de 50-dB(A)-contour ligt. Deze weg legt derhalve geen beperkingen op aan het voorliggende plan. De Pegasusstraat heeft de 50-dB(A)-contour op 50 m afstand van de weg liggen. Binnen deze zone zijn geen gronden aanwezig voor het toekennen van hogere grenswaarden en zal derhalve geen woonbestemming opgenomen worden.

Oostzijde nieuwe situatie

Ook in de geplande, nieuwe situatie legt de Kerkraderweg geen beperkingen op aan het voorliggende plan.

Wat betreft de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en de 'Binnenring', zijn geen gronden voor ontheffing mogelijk voor het projecteren van woningen binnen de 50-dB(A)-contour. Vanwege de 'Binnenring' mogen derhalve geen woningen op minder dan 183 meter afstand van de weg geprojecteerd worden (= 17 woningen). Vanwege de nieuwe ontsluitingsweg mogen geen

woningen op minder dan 50 meter afstand van de weg as geprojecteerd worden (= 10 woningen). Om toch het voorliggende plan te kunnen realiseren zullen geluidswallen c.q. geluidsschermen langs deze wegen aangelegd moeten worden. Met betrekking tot de Binnenring is de dimensionering hiervan pas mogelijk als duidelijk is of, en zo ja (met welke aansluitingen), deze weg doorgetrokken wordt. Geluidwerende voorzieningen dienen dan ook in het betreffende wegontwerp meegenomen te worden. Langs het nieuwe tracé van de Oogstweg/Pegasusstraat wordt een geluidswal met een hoogte van 2,5 m opgenomen. Hierachter is woningbouw met een maximale nokhoogte van 9 meter mogelijk op een afstand van 19 meter tot de weg as.

Spoorweglawaaai

Spoorweglawaaai is niet van toepassing.

Industrielawaaai

De vestiging dan wel uitbreiding van inrichtingen welke in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken - als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit geluidhinder - is niet aan de orde.

Waterhuishouding

Het volgende hoofdsysteem voor de regenwaterafvoer van Kookerstraat/ Kaldeborn wordt voorgesteld.

Regenwaterafvoer

Regenwater van daken wordt afgevoerd naar de infiltratiebassins via de met streek gebonden hagen begroeide greppels. Uitzondering hierop vormen de woningen ten zuiden van de Kookerstraat, waar geen greppels zijn voorzien. Deze woningen wateren naar het infiltratiebassin af via de bestrating (holle weg). Wegverhardingen en bestratingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd met doorlatende verhardingsmaterialen.

Hierdoor wordt bereikt dat het netto verhard oppervlak zo beperkt mogelijk wordt gehouden doordat een deel van het regenwater ter plekke via voegen e.d. in de bodem wegzakt.

De wegen worden hol aangelegd zodat de afvoer van het regenwater van de verkeersluwe wegen en aanliggende fiets- en voetpaden via de weg wordt afgevoerd naar de greppels en vervolgens naar de infiltratiebassins.

De vrijliggende fiets- en voetpaden worden iets verhoogd en bol aangelegd, waardoor ze afwateren naar de berm. Gelet op de hoogteligging vindt dan oppervlakkige afstroming plaats in de richting van het droog dal.

Bij de verkeersintensieve doorgaande weg (nieuwe Pegassusallee) die aansluit op de Kerkraderweg wordt het regenwater op de traditionele wijze ingezameld en afgevoerd middels een verbeterd gescheiden rioleringsysteem.

De afvoer van water, vanaf de daken via een regenpijp, naar de molgoten of greppels dient bij voorkeur in het zicht te geschieden. Daardoor zijn ongewenste lozingen namelijk makkelijk te traceren.

Door toepassing van brongerichte maatregelen wordt eventuele verontreiniging van afstromend regenwater beperkt.

Brongerichte en Overige maatregelen

Als brongerichte maatregelen worden toegepast:

- ▣ het gebruik van alternatieve bouwmaterialen als vervanging van b.v. zink en lood voor de afvoer vanaf de daken.
- ▣ beperking van het gebruik van strooizout.
- ▣ geen toepassing van materialen waaruit verontreinigende stoffen kunnen uitloggen.
- ▣ geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

6. GEVOERD OVERLEG EN PROCEDURE

Vorbereidingsbesluit

Vorbereidingsbesluit De datum 02 05 2000 is er een vorbereidingsbesluit voor het gebied genomen: tekeningnummer 30178.

Voorontwerp ○

Voorontwerp B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben overeenkomstig de inhoud van het **voorontwerp** bestemmingsplan Kookerstraat-Kaldeborn hiermee ingestemd c.q. besloten conform.

- | | | |
|---|-----------------------------------|----------|
| ☐ | behandeling in de B&W: | 03 02 98 |
| ☐ | behandeling in de Commissie S.O.: | 00 02 98 |

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 1^e kwartaal van 1998 de volgende plan activiteiten plaatsgevonden:

- | | | |
|---|---|----------|
| ☐ | 1 ^e ter visie legging t.b.v. de inspraak vanaf: | 00 03 98 |
| ☐ | voorontwerp toesturen naar de PCGP e.o. externe instanties (art. 10 WRO): | 09 03 98 |

Ontwerp ○

Ontwerp B&W en de Vaste Commissie voor Stadsontwikkeling hebben overeenkomstig de inhoud van het **ontwerp** bestemmingsplan Kookerstraat-Kaldeborn hiermee ingestemd c.q. besloten conform.

- | | | |
|---|---|----------|
| ☐ | behandeling in de B&W: | 11 04 01 |
| ☐ | behandeling in de Commissie S.O.: | 26 04 01 |
| ☐ | ter visie legging ontwerp bestemmingsplan, art. 23 WRO (4 weken), m.i.v.: | 25 04 01 |
| ☐ | hoorzitting gemeente: | 19-06-01 |

Vaststelling ●

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

- | | | | |
|---------------------|---|---|----------|
| <i>Vaststelling</i> | ☐ | behandeling in de B&W: | 02-10-01 |
| | ☐ | behandeling in de Commissie S.O.: | 18-10-01 |
| | ☐ | vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en innemen standpunt t.a.v. zienswijzen: | 06-11-01 |
| | ☐ | ter visie legging vastgesteld bestemmingsplan, art. 26 WRO(4 weken), m.i.v.: | 21-11-01 |

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

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

7. BRONVERMELDING EN/OF VERWIJZING

Bijlages

1. Resultaat vooroverleg:	Kookerstraat-Kaldeborn
2. Resultaat inspraak:	Kookerstraat-Kaldeborn
3. Akoestische gegevens (verkeersmodel):	Kookerstraat-Kaldeborn
4. Exploitatieopzet:	Kookerstraat-Kaldeborn
5. Milieu kaart:	Kookerstraat-Kaldeborn
6. Beeldkaart:	Kookerstraat-Kaldeborn

Ten Archieve gemeente Heerlen

1. Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010
2. Convenant `DUBO - OZL`
3. Streekplan uitwerking Oostelijk Zuid - Limburg 1991
4. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL – 2001)
5. Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010
6. Groen structuurplan Heerlen 1993
7. Inrichtingsplan Kookerstraat-Kaldeborn
8. Bodembeheerplan
9. Verkeersmilieukaart
10. Indeling bestemmingsplan gebieden gemeente Heerlen
11. Buurt en/of wijkindeling
12. Natuur en landschap in Heerlen –inventarisatie en analyse

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

b i j l a g e n

Bijlage 1 Resultaat Vooroverleg

*Resultaat
Vooroverleg*

Ten aanzien van het bestemmingsplan **Kookerstraat-Kaldeborn** is het vooroverleg gevoerd ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In het kader van dit overleg zijn een tweetal reacties ingekomen.

Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

Postbus 5700

6202 MA Maastricht

Reactie:

Realisatie van woningbouw is in strijd met de Streekplanuitwerking Oostelijk Zuid Limburg. De commissie kan instemmen met de voorgestelde ontwikkeling. Wel dienen in de plantoelichting de gemaakte keuzen nader te worden gemotiveerd.

De aanwezige watergangen dienen anders te worden geregeld. Het Waterschap Roer en Overmaas acht het wenselijk het plangebied uit te breiden ten aanzien van het bronnengebied van de caumerbeek. Op een aantal onderdelen behoeven de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan enige correctie.

Standpunt:

In de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen. Daarbij is met name verwezen naar de Ontwikkelingsvisie. Zie ook het standpunt op de reactie onder 2. De voorschriften zijn, daar waar nog van toepassing, aangepast.

Waterschap Roer en Overmaas

Postbus 185

6130 AD Sittard

Reactie

De in het bestemmingsplan gegeven bestemming "watergang" betreft de aanwezige rioolwatertransportleiding. Het betreft derhalve geen primair oppervlakte water dat planologische bescherming behoeft. Het bufferbassin heeft twee compartimenten. Het noordelijk compartiment is een regenwaterbuffer dat planologische bescherming behoeft. Dit buffer heeft geen stankcirkel. Het zuidelijk compartiment is een waterkwaliteitsbuffer en derhalve geen primair oppervlaktewater.

Standpunt:

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat de rioolwatertransportleiding niet meer is aangegeven als primair oppervlaktewater. De stankcirkel om de noordelijke buffer is niet meer aangegeven. Het zuidelijk buffer heeft de bestemming "primair oppervlakte water" behouden. In de toekomst is de renaturering en meandering van de Caumerbeek aan de orde. Nu het verloop niet bekend is wordt middels deze bestemming de voorziene ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Reactie:

Het gebruik van regenwater had voortvarender aangepakt dienen te worden middels het stellen van eisen in de voorschriften. Daarnaast worden

voorstellen gedaan voor de inrichting van de diverse infiltratievoorzieningen.

Standpunt:

Op de eerste plaats dient te worden opgemerkt dat in deze twee plannen aan de orde. Op de eerste het inrichtingsplan en op de tweede plaats dit bestemmingsplan. In het inrichtingsplan wordt de inrichting en beheer van het gebied tot in detail beschreven. Dit bestemmingsplan is de planologische vertaling van de in dit inrichtingsplan verwoorde maatregelen. Het betreft echter plannen van een verschillend abstractieniveau. Naar onze mening kunnen in een bestemmingsplan geen voorschriften worden verbonden ten aanzien van het gebruik van installaties, zoals bijvoorbeeld installaties ten behoeve van het hergebruik van regenwater. Dergelijke voorschriften zouden gesteld moeten worden in het kader van de diverse concrete bouwplannen. Het Bouwbesluit is daartoe het instrument. Dit betekent echter niet dat dergelijke maatregelen niet ondersteund zouden worden. Het is om die reden dat in de toelichting aandacht aan dit aspect wordt besteed.

Reactie:

Ten aanzien van de groenstructuur wordt door het waterschap gereageerd op een aantal voorgestelde concrete maatregelen rond het bufferbassin zoals het realiseren van aanplant en het rooien van bomen.

Standpunt:

Het gaat in deze om concrete maatregelen zoals verwoord in het inrichtingsplan. Deze maatregelen, wat hier ook van zij, hebben geen planologische consequenties en behoeven dan ook geen vertaling te vinden in dit bestemmingsplan.

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

*Akoestische
Gegevens*

Bijlage 3 Akoestische Gegevens

Project : Hogere waarden verzoek
 Adres : Inrichtingsplan Kaldeborn / Kookerstraat
 Bijzonderheden : rekenpunt 1 = Eisenhowerstraat
 : rekenpunt 2 = achterzijde Heerlerbaan 1
 Verkeersmodel : Zeksce 1 20.000 mvt / etm
 Datum : 07 07 98
 Paraaf : JP

Rekenpunten		1.	2.
Dag / Avond / Nacht		10x N	10x N
Hoogte waarnemer	[m]	5.0	5.0
Hoogte wegdek	[m]	0.0	0.0
Afstand horizontaal	[m]	47.0	33.0
Afstand verhard	[m]	7.0	7.0
Afstand kruispunt	[m]	150.0	150.0
Objectfractie	[-]	1.00	0.25
Snelheid MR + LV	[km/u]	50	50
Snelheid MV + ZV	[km/u]	50	50
intensiteit MR	[mvt/u]	8.7	8.7
Intensiteit LV	[mvt/u]	1626.9	1626.9
Intensiteit MV	[mvt/u]	87.0	87.0
Intensiteit ZV	[mvt/u]	17.4	17.4
Wegdektype	[-]	2.0	2.0
Zichthoek	[deg]	127.0	63.5
Corr. afscherming	[dB]	0.0	0.0
Emissie totaal	[dBA]	80.23	80.23
Correctie overdracht	[dBA]	-16.40	-14.99
Correctie zichthoek	[dBA]	0.00	-3.01
Correctie afscherming	[dBA]	0.00	0.00
		----- +	----- +
Geluidbelasting incl. co.	[dB]	63.83	62.23
Aftrek ex art 103 Wgh	[dBA]	-5.00	-5.00
Laeq (toetswaarde)	[dBA]	58.83	57.23
[idem afgerond]	[dBA]	59.00	57.00
Correctie kruispunt	[dB]	0.00	0.00
Laeq (reele waarde)	[dBA]	63.83	62.23
[idem afgerond]	[dBA]	64.00	62.00

Bijlage 4 Exploitatieopzet

Gemeente Heerlen
Dienst Stadsontwikkeling

Samenvattende begroting per
einddatum exploitatie:
Kookerstraat-Kaldeborn

Cijfers:	Exploitatiebegroting	Exploitatiebegroting
Datum:	April 1998	April 1998
Prijspeil:	1-1-1998	Invest.data

Kosten

1. Inbreng gemeentegrond	f 1.466.803,00	f 1.466.803,00
Pachtonbindingen e.d.	f 459.250,00	f 495.869,00
Verplaatsingskosten	f 260.000,00	f 271.026,00
2. Sloop- / saneringskosten	f 115.000,00	f 119.300,00
3. Civieltech. voorzieningen	f 3.991.669,00	f 4.360.438,00
4. Groenvoorzieningen	f 787.320,00	f 845.204,00
5. Nutsvoorzieningen	f 508.000,00	f 546.350,00
6. Voorbereiding en toezicht	f 1.649.747,00	f 1.777.016,00
7. Bovenwijkse voorzng.	f 632.253,00	703.087,00
8. Herontwikkeling hoeve / onvoorzien	1.200.000,00	1.526.695,00
	f 11.070.042,00	f 12.111.788,00
Rente en kostenstijgingen	f 176.224,--	f
Rente		865.522,-
Totale kosten:	f <u>11.246.266,00</u>	f <u>11.246.266,00</u>

Opbrengsten

9. Opbr. Gronduitg. Incident.	f 143.000,00	f 143.000,00
Kavelverkoop:		
- Kookerstraat	f 2.030.000,00	f 2.030.000,00
- Kaldeborn	f <u>12.535.000,00</u>	f <u>12.535.000,00</u>
	f 14.708.000,00	f 14.708.000,00

10. Bijdragen in exploitatie Rioleringsbijdrage	f 175.000,00	f 175.000,00
--	--------------	--------------

Totaal baten	f <u>14.883.000,00</u>	f <u>14.883.000,00</u>
---------------------	------------------------	------------------------

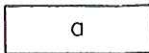
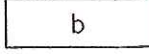
Op eindwaarde	f 3.636.734,00	f 3.636.734,00
Op contante waarde	f <u>1.978.142,00</u>	f <u>1.978.142,00</u>

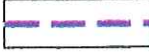
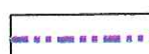
Gemiddeld
fl 253.40 per m2

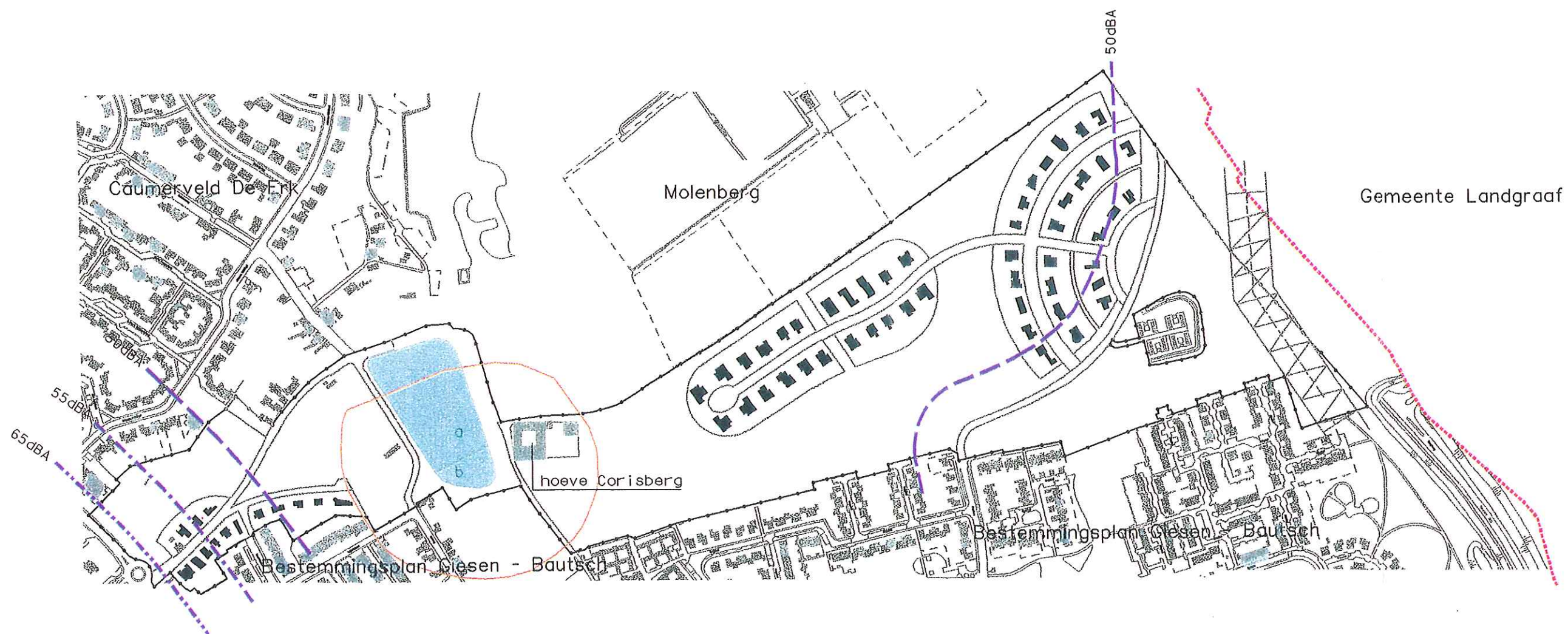
Voordelig
exploitatie saldo:
Oftewel:

Bijlage 5



-  stankcirkel
-  regenwaterbuffer
-  waterkwaliteitsbuffer

-  50 dB(A)-reductielijn na aftrek van 5 dB(A) ex. art. 103 W.G.H. zonder afscherming en geluidbeperkende maatregelen
-  55 dB(A)-reductielijn na aftrek van 5 dB(A) ex. art. 103 W.G.H. zonder afscherming en geluidbeperkende maatregelen
-  65 dB(A)-reductielijn na aftrek van 5 dB(A) ex. art. 103 W.G.H. zonder afscherming en geluidbeperkende maatregelen



Milieukaart Kookerstraat - Kaldeborn



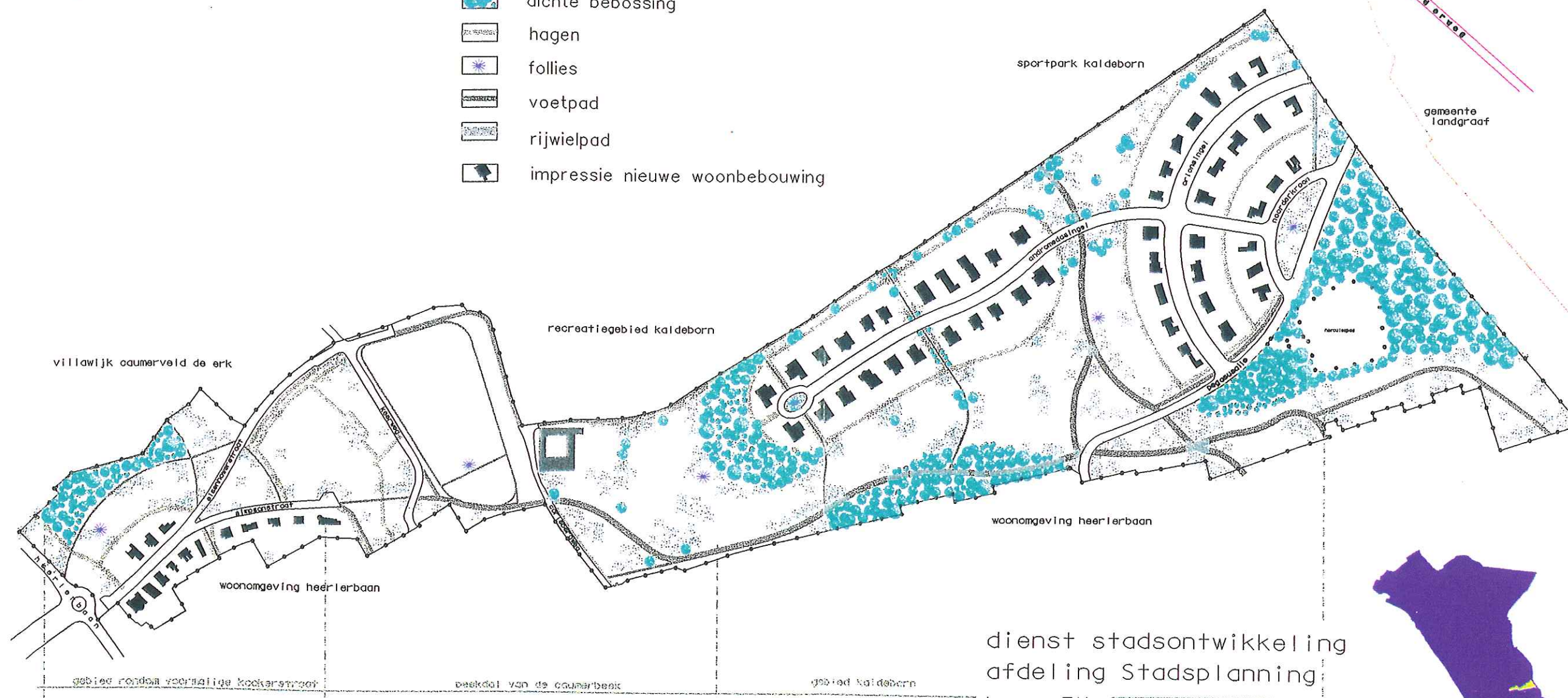
dienst stadsontwikkeling
afdeling Stadsplanning
buro 3H
akoestische- en bodemrapportage : juli 1998
schaal 1:5000



verklaring

-  parkbos
-  dichte bebossing
-  hagen
-  follies
-  voetpad
-  rijwielpad
-  impressie nieuwe woonbebouwing

bijlage 6



Beeldplan Kookerstraat - Kaldeborn

dienst stadsontwikkeling
afdeling Stadsplanning
buro 3H

schaal 1:4000