

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Kerkrade-West is een stenig en dicht bebouwd stadsdeel. Er is nauwelijks relatie met de groene kwaliteiten en recreatieve voorzieningen in de parken van de beekdalen. De krimp biedt kansen voor het vergroenen van Kerkrade-West en het leggen van verbindingen naar het buitengebied. De Stadsdeelvisie De re-creatie van Kerkrade-West, met minder meer creëren, december 2010, welke als bijlage is bijgevoegd, voorziet ter hoogte van Heilust in een Groene Loper, als een stapsteen tussen Park Gravenrode en het Pferdelandpark. De route via de huidige Papaverstraat, Gladiolenstraat en de Strijthagenweg is aangewezen als een van de verbindende routes in noordzuidrichting. De Lupinestraat wordt vergroend om aan te sluiten op de groene verbinding tussen Pferdelandpark en Anstelderbeekdal.

Het plangebied Heilust heeft een gunstige ligging ten opzichte van omliggende economische dragers. De oude linten van de Kaalheidersteenweg en de Kampstraat zijn goede verbindingen voor gemotoriseerd verkeer naar het centrum van Kerkrade, de voorzieningen aan de Akerstraat en rondom de Rodaboulevard. Vanuit de buurt en het plangebied zijn de Lupinestraat en Gladiolenstraat de meest logische langzaam verkeersverbinding met de detailhandel aan de Akerstraat. Het historische lint van de Akerstraat ligt opgespannen tussen de oude kern van Terwinselen en het gerenoveerde Carboonplein. In de toekomst wordt deze lijn doorgetrokken tot aan de Lightrailhalte, waardoor het gebied een betere aansluiting krijgt op de bredere omgeving.

Sinds januari 2010 werken Hestia groep, gemeente Kerkrade, regio Parkstad Limburg en Provincie Limburg nauw samen aan de revitalisering van het stadsdeel Kerkrade-West, teneinde een antwoord te bieden op het vraagstuk van de krimp en sociale problemen. Daartoe is een stadsdeelvisie, uitvoeringsprogramma, communicatieplan en een gebiedsexploitatie opgesteld. De buurt Heilust is in de Stadsdeelvisie aangewezen als casus binnen de genoemde kaders. Vandaag de dag wordt het karakter van Heilust bepaald door naoorlogse bebouwing en een sterk verstedelijkte buitenruimte. Hierdoor is de relatie met het groene buitengebied nauwelijks zichtbaar. Door bevolkingskrimp en sociale problemen staat de leefbaarheid van de buurt onder druk. Herstructurering biedt kansen om het nu nog verstedelijkte gebied een kwaliteitsimpuls te geven die de leefomgeving van de (nieuwe) bewoners verbetert en de buurt toekomstbestendig maakt.

Natuurlijk re-creëren en sociaal re-creëren zijn de doelstellingen uit de stadsdeelvisie die specifiek voor Heilust van toepassing zijn. Er komt meer en functioneel groen in de wijk met goede loop- en fietsverbindingen naar de directe en bredere omgeving en er wordt ingezet op duurzame inrichting van de openbare ruimte en de woningen. Er is een definitief ontwerp Stedebouwkundig / Landschappelijk plan voor Park Heilust - Kerkrade West d.d. augustus 2012 opgesteld. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. De buurt transformeert in fases tot een stedelijke groenzone waarin men in of aan een parkachtige setting woont en verblijft. Vanwege demografische krimp in combinatie met verouderde en op termijn incourante woningen is sloop van een aantal flats, portieketageflats en rijwoningen noodzakelijk. Er zal een kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad plaatsvinden door vervangende nieuwbouw. Met betrekking tot de woningbouw worden levensloopbestendige woningen toegevoegd en in het park twee vrijliggende woonclusters. Ze liggen in het groen en het reliëf en zijn daarmee ingebed in hun omgeving.

Door de sloop ontstaat meer lucht in de wijk en is er plaats voor een park dat voldoende maat heeft voor verschillende activiteiten. Het nieuwe park in de buurt Heilust gaat als stapsteen fungeren tussen de grote parken Park Gravenrode en het Pferdelandpark. De Groene Loper verbindt deze twee parken en wordt vormgegeven als een breed en herkenbaar pad met een recreatieve functie. Op lager schaalniveau leggen twee oost-westroutes de verbinding met de directe omgeving. De routes liggen op de tracés van bestaande wegen, die omgevormd worden tot langzaamverkeersverbindingen. Het park bestaat uit twee delen. In het noordelijk deel staan veel volwassen bomen in een parkachtige setting. Dankzij sikkelvormige heuveltjes in het landschap heeft het gebied een natuurlijk en beschermd karakter. Dit deel wordt het Parkbos genoemd. Het zuidelijk deel is vlak. Dit deel wordt De Tuinen genoemd, omdat het gebied ruimte biedt voor diverse invullingen en daarmee een proeftuin kan

worden van initiatieven vanuit de buurt. Dwars op de Groene Loper worden Limburgse hagen geplaatst. De ruimte tussen de hagen is bestemd voor initiatieven van de bewoners om de parkruimte te gebruiken: spelen, ontmoeten, tuinieren, sporten. In het park is tevens een multifunctionele accommodatie (MFA) met speeltuin voorzien. De MFA heeft een belangrijke sociale functie midden in de wijk. Bij de ontwikkeling van de MFA wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het ontwikkelen van activiteiten voor jongeren in de wijk. Ook de hieraan gekoppelde wijkspeltuin zal bijdragen aan een prettiger gevoel bij bewoners van de wijk.

Het bestemmingsplan Heilust vormt het planologisch juridisch kader om de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw, MFA, speeltuin en park (groen) mogelijk te maken: het gaat om transformatie van het gebied in het groen, speeltuin en MFA en de plaatsing van de woonclusters. Het woningbouwprogramma van het hele plangebied bedraagt circa 65 woningen.

Het bestemmingsplan Heilust bestaat in de analoge –papieren- versie uit een *verbeelding* en *regels* en gaat vergezeld van onderhavige *toelichting*. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor het beheer en de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. Deze toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Het bestemmingsplan wordt zowel analoog alsook digitaal uitgevoerd. Het opstellen van digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen is in gang gezet door het in 1999 door het ministerie van VROM opgestarte project 'Digitale uitwisselbare Ruimtelijke plannen' (DURP; in 2006 omgedoopt tot 'Digitale uitwisseling in ruimtelijke processen'). Een digitaal bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface, zoals een website. Door deze werkwijze (met name de interactie met het kaartbeeld) ontstaat een geïntegreerde omgeving, waarin bestemmingsplannen, de verbeelding en de planregels met elkaar verbonden zijn. Naast een toegankelijker informatiesysteem, levert digitale planvorming ook een betere uitwisselbaarheid van gegevens op met bijvoorbeeld andere overheden of (stedenbouwkundige) bureaus. Digitale planvorming is vanaf 2010 verplicht; naast een analoge versie, dienen nieuwe bestemmingsplannen ook digitaal raadpleegbaar te zijn en digitaal (langs elektronische weg) ter beschikking te worden gesteld. Bij onderlinge afwijking tussen de analoge en digitale versie van een bestemmingsplan ligt het primaat bij de inhoud van de digitale versie.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat een te herontwikkelen gebied in Heilust. Het gebied wordt globaal begrensd door in het westen de Anemonenstraat, woningen Spireastraat, Gladiolenstraat en Salviaplein, in het noorden de Kaalheidersteenweg, in het oosten Papaverplein en Geraniumstraat en in het zuiden de Kampstraat. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

De bestemmingen in het bestemmingsplan zijn onder andere Groen, Maatschappelijk, Verkeer, Wonen en Wonen - Uit te werken.

1.3 Bestaande situatie

De gemeente Kerkrade ligt in het zuidoosten van de provincie Limburg aan de grens met Duitsland en telt ongeveer 49.600 inwoners. Samen met zes andere gemeenten (Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) is de gemeente Kerkrade onderdeel van Parkstad Limburg. Het aaneengesloten stedelijk gebied hiervan telt 220.000 inwoners. Deze regio, voorheen bekend als de Oostelijke Mijnstreek, heeft na sluiting van de mijnen een metamorfose ondergaan waarbij het zwarte mijnenlandschap plaats heeft gemaakt voor groene (stads)parken die tot ver in de stedelijke kernen dringen. Dit geldt zeker ook voor Kerkrade. Groengebieden en hoogteverschillen, als gevolg van de oorspronkelijke beekdalenstructuur en het mijnbouwverleden, verdelen de stad in drie wijken: Kerkrade Noord, Kerkrade Oost en Kerkrade West.

Voorliggend plangebied maakt deel uit van de wijk Kerkrade West. Deze wijk bestaat uit de buurten Terwinselen, Kaalheide, Heilust, Spekholzerheide en Gracht. De buurt Gracht wordt van de overige buurten gescheiden door het voormalig spoorwegemplacement Kerkrade West. Binnen de wijk Kerkrade West zijn een viertal bedrijventerreinen gelegen: Dentgenbach, Rodaboulevard (De Locht), Spekholzerheide en Willem-Sophia. De wijk Kerkrade West wordt ontsloten via de Hamstraat, de Drievogelstraat-Industriestraat en de Steenwegen (Heerlenersteenweg, Kaalheidersteenweg en Kerkradersteenweg).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan Heilust wordt voorzien in een planologisch kader voor de herstructurering in de Heilust. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Bij elk plan is eveneens het jaartal van vaststelling en goedkeuring (voor zover van toepassing) weergegeven.

<i>plan:</i>		<i>vastgesteld:</i>	<i>goedgekeurd:</i>
1	Kerkrade West I	24-11-2010	-
2	Bandplan West fase II	23-08-1972	01-10-1973
3	Spekholzerheiderveld	22-01-1975	01-09-1975

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur & Milieu de Structuurvisie “Infrastructuur en Ruimte; Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” (SVIR) vastgesteld. In de Rijksvisie staat een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet centraal.

De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. De minister van Infrastructuur en Milieu maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2040 is gericht op een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen uit het SVIR relevant:

- Onderkenning van toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland (groei en krimp). In 2035 zal het merendeel van de gemeenten te maken krijgen met krimp. De stadsregio Parkstad Limburg en Kerkrade heeft te maken met de gevolgen van bevolkingskrimp;
- Verstedelijkingbeleid laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Zij krijgen, voor zover geen nationaal belang, eigen verantwoordelijkheid in ruimtelijke ontwikkelingen;
- Introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling (daadwerkelijke behoefte), vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid;
- Stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en de valley's van nationale betekenis bevinden zich niet in de stadsregio Parkstad Limburg en in Kerkrade. Maastricht (life sciences & health) en Sittard-Geleen (chemie) zijn de dichtstbijzijnde regio's van nationale betekenis. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimppopgave noodzakelijk om leegstand en verpaupering te voorkomen.

Het plangebied is gesitueerd in het westelijk deel van de gemeente Kerkrade. Het (beter) benutten, revitaliseren van bebouwde gebieden en inspelen op nieuwe ontwikkelingen past binnen het nationaal beleid betreffende de ladder van duurzame verstedelijking en het aanpakken van de krimppopgave in het bijzonder. Het voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van de herstructurering van de woonbuurt Heilust is hiervan een concreet voorbeeld. Concluderend is er geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR (zie paragraaf 2.1.1) zijn kaderstellende uitspraken opgenomen die vragen om beperkingen van de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, ter bescherming van de nationale belangen. Middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In de SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Deze algemene regels hebben onder meer betrekking op het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, maar ook erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de rijksinfrastructuur.

Aangezien geen van de in het Barro geregelde onderwerpen het plangebied raakt, wordt met onderhavig planvoornemen geen afbreuk gedaan aan de realisatie, dan wel bescherming van de nationale belangen die het Barro beoogt te beschermen.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Met betrekking tot het provinciaal beleid geldt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), door provinciale staten op 22 september 2006 vastgesteld (geactualiseerd in januari 2011). Dit plan heeft de status van provinciale structuurvisie. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied “Stedelijke bebouwing” (perspectief P9). Binnen de stadsregio’s, waaronder Parkstad Limburg, liggen herstructureringsopgaven en is door inbreiding nog beperkte ontwikkelingsruimte mogelijk.

Met betrekking tot de woningmarkt streeft het POL ernaar, dat aan met name de kwalitatieve woningvraag wordt voldaan. Speerpunten daarbij zijn onder meer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaamheid. Het streven is erop gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden.

Kerkrade maakt onderdeel uit van de Stadsregio Parkstad Limburg (stedelijke dynamiek). De belangrijkste opgaven voor deze stadsregio zijn het bevorderen van de economische groei en het behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de bescherming van de schaarse open ruimte, het ondersteunen van het stedelijk voorzieningenniveau en aanpak van de transformatieopgave om woningvoorraad (vraag en aanbod) in kwantitatieve en kwalitatieve zin in evenwicht te brengen.

De provincie stelt een nieuw POL en een omgevingsverordening op welke medio april 2014 zullen worden vastgesteld. Op basis van de POL-agenda (8 juni 2012) is in juli 2012 gestart met de planvormingsfase. Inspraak en advisering over het ontwerp POL en omgevingsverordening is voorzien eind 2013.

Uit de planvoorbereiding zijn een 12-tal prioritaire onderwerpen naar voren gekomen. Voor het plangebied kunnen de onderwerpen “herstructurering wonen in bredere context” en “invulling mensgericht groen” van belang zijn. Met name de herstructurering van de bestaande woningvoorraad is belangrijk voor het plangebied.

Concluderend past voorliggend bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie “Ruimte voor park en stad” vastgesteld. Op de ontwikkelingskaart en beheer- en sturingskaart is voor het plangebied het thema “Bebouwd gebied: wonen” aangegeven.

Ambities en kansen

In de visie zijn de ambities en kansen benoemd. Als alle partijen hun krachten bundelen, dan is het mogelijk om in 2030 de volgende kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, o.a. door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dagen verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via een Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

Ontwikkelingslijn

Het plan Lekker thuis in Parkstad Limburg benoemt drie ambities voor de noodzakelijke opwaardering van de woningmarkt:

- Lef, boven de middelmaat, en zoveel mogelijk via integrale gebiedsontwikkeling;
- Plaats bieden aan bestaande én nieuwe, kansrijke bewonersgroepen;

- Inbedding en uitstraling woongebieden dragen bij aan het nieuwe ‘Parkstad-imago’: unieke afwisseling van contrastrijk groen en rood, veel groen in de stad, betekenisvolle benutting van en aansluiting bij cultuurhistorische waarden.

Beheer- en sturingslijn

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave.

Projecten moeten bijdragen aan de kwaliteitsambities op regionaal niveau (rapport Van Zeef naar Zwengel). Nieuwe initiatieven versterken in ontwerp en architectuur lokale karakteristieken.

Per thema, waaronder voor het thema “Wonen”, is een beheer- en sturingskaart opgenomen. De sturingsafspraken zijn beschreven in een matrix die de legenda vormt van de themakaart. Bij de aanduiding XL-L-M-S gaat het om het regionaal belang dan wel waar de, vanuit regionaal perspectief bekeken, economische en/of de kwalitatieve impuls het grootst kan zijn. Op pagina Thema “Wonen” is het plangebied van bestemmingsplan Heilust met “M” aangeduid en heeft een middelmatige mate van regionale relevantie. In de tabel “Wonen” op pagina 100 is de M verduidelijkt in: laagstedelijk, suburbaan, maximaal 2 bouwlagen en kap, < 40 woningen per hectare en knus/leefbaar/kleinschalig /sociale cohesie/groen.

Voor het thema “toerisme en leisure” is voor Heilust en omgeving een “S” opgenomen. Hier zijn kleinschalige voorzieningen, lokale natuur, cultuur en dorpsbeleving toegestaan.

De plangebied van het bestemmingsplan Heilust maakt geen onderdeel uit van de projectgebieden die zijn opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie. Op relatief korte afstand van het plangebied zijn echter de projectgebieden “Zuidflank” (zuidelijk deel van Kerkrade-West, Bocholtz/Simpelveld en Avantis) en “Westflank” (Westcorridor tussen A76 en N281, westelijk deel van Kerkrade-West) gelegen.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen het regionale beleid.

2.3.2 Wonen

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een huishoudendaling. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen 2006-2010 (verlengd t/m 2012), de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (verlengd t/m 2013) en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld. Een afname van de bevolking en huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot van woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van de huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingvergunning worden ingetrokken.

Ter vervanging van de tot eind 2012 lopende Regionale Woonvisie is gedurende 2012 gewerkt aan het vormgeven van nieuw regionaal woonbeleid, hetgeen geresulteerd heeft in het eind 2012 vaststellen van de Regionale Woonstrategie 2012 – 2020, met als ondertitel “Kiezen voor Parkstad”. Deze Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven. De Woonstrategie roept de betrokken partijen – bewoners, corporaties, overheden en marktpartijen – op om samen te blijven werken aan een duurzaam vitaal Parkstad. Dus ook om de komende jaren te kiezen voor Parkstad. De Regionale Woonstrategie 2012 – 2020 geeft weer dat op een drietal thema's de Stadsregio Parkstad Limburg de komende periode de focus zal leggen voor wat betreft Wonen. Deze thema's zijn:

1. het beperken van de omvang van de plancapaciteit;
2. de aanpak van de particulier voorraad, en
3. de doorstroming, met de focus op doelgroepen.

Voor elk van deze thema's is een aantal acties en/of oplossingsrichtingen geformuleerd die de komende tijd verder worden uitgewerkt.

Voor wat betreft het onderhavige plangebied kan nog worden opgemerkt, dat dit deel uitmaakt van een van de vijf pilots in het kader van de Limburgse Wijkanaanpak, te weten Kerkrade-West. Blijkens de voor de herstructurering van het deelgebied Heilust opgestelde businesscase is voor de komende jaren gepland de sloop van circa 485 woningen en de nieuwbouw van circa 65 woningen, waardoor per saldo een netto-onttrekking zal plaatsvinden van circa 420 woningen. Hiermede wordt bijna volledig voldaan aan de transformatieopgave voor het stadsdeel Kerkrade-West.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

De gemeentelijke structuurvisie “Kerkrade 2010-2020” is op 30 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt de integrale gebiedsvisies van 2001 tot 2004. De structuurvisie is als bijlage bijgevoegd. Het betreft een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de gehele gemeente de komende tien jaar zijn beschreven. Het is een richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. De visie schetst een beeld van Kerkrade, van haar ontstaan en van de wijze waarop de gemeente samen met inwoners en andere partijen de komende jaren aan de slag wil gaan. De ambitie van Kerkrade is om een Europese en gastvrije stad te zijn.

Voor de thema's Landschap en Groen, Infra, Wonen, Werken, Voorzieningen en Toerisme en Recreatie zijn kaarten opgenomen waarin de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook is per thema beschreven “Wat we willen zijn” en “Wat we gaan doen”. Dit vormt de strategie en geeft de gewenste aanpak per thema aan.

Bij de structuurvisie hoort een integrale totaalkaart – ontwikkeling dat als richtinggevend kader wordt gebruikt voor de transformatieopgave als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Voor de Kerkradeanse woongebieden is er bijvoorbeeld een onderscheid gemaakt tussen beheergebieden, verdunningsgebieden en ontwikkelingsgebieden (Kerkrade-West: Heilust/Spekholzerheide en Kerkrade-Oost: Bleijerheide/Voortestraat). Voor elk type gebied wordt een andere strategie gevoerd. De komende jaren zal de gemeente met de belangrijkste partners in het gebied (o.a. woningcorporaties, bedrijfsleven, sportverenigingen, zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen) aan de slag gaan in deze ontwikkelingsgebieden waar grootschalige herstructurering zal plaatsvinden op grond van de Limburgse Wijkanaanpak. Deze aanpak zorgt er

voor dat met name sociaal-economische aspecten een belangrijk onderdeel vormen van de veranderingopgave. Kerkrade-West is hiervoor als pilot door de provincie en regio Parkstad Limburg aangemerkt.

Voor het thema “Wonen” met name relevant voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende beleidskader opgenomen:

Wat willen we zijn?

Een stad met een passende woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving.

Wat gaan we doen?

- samen met partners verder uitwerken en uitvoeren van de Herstructureringsvisie;
- uitvoeren van de gebiedsontwikkeling in onder andere Kerkrade-West op basis van de stadsdeelvisie;
- versterken van een aantal linten.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de transformatieopgave, zijn en worden uitgewerkt in stadsdeelvisies voor de wijken West, Oost (I en II) en Noord die daarna juridisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen, zoals in onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de stadsdeelvisie Kerkrade-West.

2.4.2 Stadsdeelvisie Kerkrade West

Voor het stadsdeel West is een gebiedsvisie opgesteld voor de periode tot 2020 (met een doorkijk tot 2030). De Stadsdeelvisie De re-creatie van Kerkrade-West, met minder meer creëren, december 2010, is op 23 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en als bijlage bijgevoegd. Deze visie vormt een nadere uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De stadsdeelvisie is een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-West en bevat een uitvoeringsprogramma om te komen tot een duurzame wijk. De visie is als pilot aangemerkt voor de Limburgse Wijknaaanpak waarbij het thema leefbaarheid centraal staat. In het plangebied zijn de volgende projecten uit het uitvoeringsprogramma (pagina 80/81 Masterplan, fasering fysieke ontwikkelingen 2010-2015) voorzien:

- nr. 1: Multifunctionele accommodatie West;
- nr. 9: Herstructurering woningvoorraad Heilust;
- nr. 12: Aanleg van een centrale speeltuin in Heilust;
- nr. 24: Aanleg “Groene Loper” in Heilust – duurzame inrichting openbare ruimte.

De herstructurering van de buurt Heilust is het eerste project dat uit de stadsdeelvisie voortvloeit. Het project behelst een radicale verdunning in het gebied en de transformatie van het voormalige woongebied in een groen gebied met een beperkte vervangende woningbouw. Bovendien wordt een aantal van de maatschappelijke functies in een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gehuisvest. Hierdoor zal een aanzet gegeven worden voor de herstructurering en revitalisering van het stadsdeel Kerkrade West, teneinde een antwoord te geven op het vraagstuk van de krimp en sociale problemen. Door bevolkingskrimp en sociale problemen staat de leefbaarheid van de buurt onder druk. Herstructurering biedt kansen om het nu nog verstedelijkte gebied een kwaliteitsimpuls te geven die de leefomgeving van de (nieuwe) bewoners verbetert en de buurt toekomstbestendig maakt. De buurt transformeert in fases tot een stedelijke groenzone waarin men in of aan een parkachtige setting woont en verblijft. In het park is tevens een MFA met speeltuin voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan Heilust maakt deze herinrichting van de woonbuurt Heilust met een groen park met diverse gemeenschappelijke voorzieningen als belangrijk onderdeel van het stadsdeel Kerkrade-West mogelijk.

Koppeling MFA / speeltuin

In de stadsdeelvisie West is gekozen om de speeltuin te koppelen aan de nieuw te bouwen MFA. Hiermee wordt het multifunctionele karakter van de MFA versterkt. Door de speeltuin aangrenzend te koppelen aan de MFA hoeft er geen apart gebouw voor de speeltuin gerealiseerd te worden. Het sanitair / de bergruimte en de voorzieningen met betrekking tot verkoop van snoep en dergelijke worden in pandig in de MFA gerealiseerd.

2.4.3 Wonen

Bouwtitel

Juridische voorwaarde om een woning op een perceel te kunnen bouwen is het voorhanden zijn van een bouwtitel. In een bestemmingsplan wordt een dergelijke bouwtitel gecreëerd door het geven van een bepaalde bestemming ('Wonen') in combinatie met bouwregels en het aanduiden van een geometrisch bepaald bouwvlak. In samenhang met de andere regels is vervolgens binnen dit bouwvlak woonbebouwing mogelijk.

Wonen

De hoofdgebouwen (de woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Daarbij dient de voorgevel te zijn georiënteerd richting straat of plein.

Woningbouwmogelijkheden:

Bouwlocatie	Bouwtitel	Voorwaarden: o.a.:
sloop met herbouw woning	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het aantal woningen per saldo niet mag toenemen en met inachtneming van de overige bouwregels.

Woningsplitsing is niet toegestaan. De voorgevel van een woning dient in de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 1m daarachter. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2. Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap. Er kunnen uitsluitend grondgebonden woningen worden opgericht. De diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor het betreffende bouwperceel opgenomen bouwvlak.

Met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

woningklasse:	minimale breedte hoofdgebouw:	minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens:
grondgebonden; vrijstaand:	6m	3m
grondgebonden; halfvrijstaand:	5m	3m (aan één zijde)
grondgebonden; aaneengesloten:	5m	-

Uit te werken bestemming Wonen

Naast de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan Heilust de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen: in het moederplan bestemmingsplan Heilust is bepaald dat burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken, met inachtneming van de bij het plan te geven regels. Dit betreft een tweetal gebieden waarvoor ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling een deel van de stedenbouwkundige invulling van de woningbouw op dit moment (februari 2013) nog niet uitgewerkt is. Er is een uit te werken bestemming Wonen opgenomen. In het moederplan, het bestemmingsplan Heilust, zijn de uitwerkingsregels opgenomen waaruit de doelstellingen, de materiële bestemmingsinhoud en de hoofdlijnen van bebouwing blijken. Op die manier is voldoende concreet aangegeven welke ruimtelijke ontwikkeling er zal komen en wordt voldoende inzicht verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Kwantitatief (criteria met betrekking tot maatvoering van te bouwen woningen) alsmede kwalitatief (criteria beleidsmatig gericht) is in het moederplan de begrenzing geformuleerd van de na de uitwerking toe te laten bebouwing en gebruik. In de bestemmingsomschrijving is concreet aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor wonen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde alsmede voorzieningen zoals tuinen, erven en terreinen, verhardingen, wegen en parkeervoorzieningen, straatmeubilair, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater. Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit, met dien verstande dat realisering van de genoemde voorzieningen dient te geschieden met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- de regels in artikel 3 ('Groen'), artikel 5 ('Verkeer') en artikel 6 ('Wonen') van het bestemmingsplan Heilust zijn van toepassing;
- er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- de situering van de woningen dient door middel van een bouwvlak te worden aangeduid op de verbeelding van het uitwerkingsplan;

- d. voor wat betreft de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is het bestemmingsvlak op de verbeelding onder te verdelen in deelgebied 1, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 1' en deelgebied 2, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 2' ;
- e. er mogen maximaal 25 woningen worden gebouwd met dien verstande dat dit maximaal aantal woningen te samen geldt zowel voor het uit te werken deelgebied gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 1' als voor het deelgebied gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 2' ;
- f. de woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. het aantal bouwlagen van de woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- h. ten behoeve van de voor wonen bestemde hoofdgebouwen kunnen bijgebouwen worden opgericht overeenkomstig de regels in artikel 6 ('Wonen');
- i. er dient per te bouwen woning op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien; ter zake van het parkeren geldt als parkeernorm dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen;
- j. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- k. de kwaliteit van de bebouwing dient binnen de onderscheiden deelgebieden zodanig te zijn dat sprake is van een qua stedenbouwkundig beeld hoogwaardige planinvulling; de woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- l. de woningen mogen slechts worden gebouwd indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde grenswaarde van 57 dB, welke voor de woningen als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij de uitwerking in acht genomen moet worden genomen;
- m. er wordt in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorzieningen voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;
- n. in het kader van de watertoets wordt schriftelijk advies van de waterbeheerder ingewonnen;
- o. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen en gelet op de aard en de omvang van het uitwerkingsplan is alsnog met noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat sectorale aspecten, zoals geluid, bodem, lucht, water en flora & fauna geen belemmering opleveren, c.q. dat de daarvoor geldende normen niet zullen worden overschreden en dat de uitwerking uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is;
- p. bij het toepassen van de uitwerkingsverplichting wordt de in artikel 11.1.4 (van het bestemmingsplan Heilust) opgenomen procedure gevolgd.

In het bestemmingsplan Heilust is een voorlopig bouwverbod opgenomen zolang de globale bestemming niet is uitgewerkt. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing voor het uitwerkingsplan.

De uit te werken gebieden zijn onderverdeeld in deelgebied 1 en deelgebied 2 en als zodanig aangeduid in de regels en op de verbeelding door middel van een gebiedsaanduiding deelgebied 1 en deelgebied 2. In de uitwerkingsregels is onder d aangegeven dat voor wat betreft de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur het bestemmingsvlak op de verbeelding is onder te verdelen in deelgebied 1, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 1' en deelgebied 2, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 2' . In de uitwerkingsregels onder e is aangegeven dat er maximaal 25 woningen mogen worden gebouwd met dien verstande dat dit maximaal aantal woningen te samen geldt zowel voor het uit te werken deelgebied gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 1' als voor het deelgebied gelegen ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied 2'. In de regels en op de verbeelding is gekozen voor de groep van gebiedsaanduidingen *Overig*. Het opnemen van deze gebiedsaanduiding dient gemotiveerd te worden. De motivering luidt als volgt: in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, versie 18 oktober 2010, is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen opgesteld. Deze gebiedsaanduidingen zijn gegroepeerd binnen zogeheten groepen van gebiedsaanduidingen. Bij de groepen van gebiedsaanduidingen zijn zoveel mogelijk concrete gebiedsaanduidingen genoemd. Er is een groep van gebiedsaanduidingen opgenomen voor een geluidzone, luchtvaartverkeerszone, vrijwaringszone, veiligheidszone, milieuzone, wro-zone en reconstructiewetzone. Al deze zones zijn in casu niet van toepassing voor de thans aan de orde zijnde functie van gebiedsaanduiding. Daarom is gebruik gemaakt van de groep *Overig*. Gelet op de in het bestemmingsplan Heilust opgenomen bestemming 'Wonen - Uit te werken' dient in casu een onderscheid gemaakt te worden tussen twee gebieden: er komen in totaal twee woonclusters op twee verschillende locaties, op elke locatie één wooncluster. Deze gebieden dienen nader gespecificeerd te worden met een specifiek cijfer teneinde het onderscheid tussen deelgebied 1 en deelgebied 2 nader aan te geven en te concretiseren.

Aan huis verbonden beroep; ambachtelijke en consument verzorgende bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot de voor wonen bestemde en in gebruik zijnde gebouwen (woonbestemming) wordt op deze plaats opgemerkt, dat binnen deze bestemming, naast het wonen, ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep dient te worden begrepen. Een aan huis verbonden beroep betreft de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is, en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een hoofdgebouw en/of bijgebouw met een woonbestemming (wonen) hoeft derhalve geen afwijkingsprocedure in gang te worden gezet; een dergelijk beroep is inherent aan de woonbestemming. Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep gelden wel de volgende regels:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen;
- b. de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
- c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Een ambachtelijk bedrijf alsmede consumentverzorgende activiteiten kunnen niet onder een aan huis verbonden beroep worden begrepen. Deze activiteiten kunnen dan ook niet zonder meer binnen de woonfunctie worden uitgeoefend. Een ambachtelijk bedrijf is een kleinschalig bedrijf waarin goederen geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigd, bewerkt, hersteld of geïnstalleerd worden alsook, als ondergeschikte activiteit, goederen die verband houden met het ambacht verkocht en/of geleverd worden. Het bedrijf mag de woonfunctie niet aantasten. Consument verzorgende activiteiten zijn het bedrijfsmatig verlenen van diensten, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging en waarvan de aard en omvang in activiteiten zodanig is dat activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

In het geval van het ambachtelijk bedrijf dan wel van de consument verzorgende activiteiten dient de omvang van de activiteiten zodanig te zijn dat indien deze bedrijvigheid binnen de woonfunctie, c.q. in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen/ruimten wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate moet worden gehandhaafd. Deze bedrijfsactiviteiten dienen dus ondergeschikt aan de woonfunctie te geschieden.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte voor de uitoefening van ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
- b. er mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het (woon)karakter van de buurt;
- d. voor zover van toepassing mag het monumentale karakter van de bebouwing niet worden geschaad;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit voor zover deze detailhandel:
 1. verband houdt met de betreffende ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;
 2. goederen betreft die ter plaatse in het kader van de betreffende ambachtelijke bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd;

- g. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

Bijgebouwen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt voor woongebieden uniformiteit aangehouden bij het opnemen van een bebouwingsregeling voor *bijgebouwen* (zgn. bijgebouwenregeling). De standaardbepaling die geldt, regelt kortweg het volgende:

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan de woning, daaronder mede begrepen de van de woning deeluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a. bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

Met deze bepaling wordt enerzijds de mogelijkheid geboden ten behoeve van een hoofdgebouw bijgebouwen van substantiële omvang (70m²) op te richten, dit ter vergroting van het individueel woongenot en wordt anderzijds getracht een bepaalde mate van openheid in het stedelijk weefsel te waarborgen (maximaal 50%), dit ter bescherming van de woonkwaliteit van de omgeving. Hoewel deze bepaling in de praktijk veelal aan de vraag, c.q. behoefte voldoet, wordt steeds vaker door potentiële bouwers de maatvoering van 70m²/50% als te beperkend ervaren.

Met betrekking tot bovengenoemde norm in de maatvoering voor bijgebouwen wordt opgemerkt dat in de meeste bestemmingsplannen voor hoofdgebouwen ten behoeve van wonen een diepte (afstand voor- achtergevel) wordt voorgeschreven van max. 12m. Uitgaande van een veelal gangbare voorgevelbreedte van 6m betekent dit, dat het beganegrondoppervlak van een dergelijk woonhuis max. 72m² bedraagt. Reken daarbij de gelijke oppervlakte op verdieping dan bedraagt grofweg gezegd het totale oppervlak van een gemiddelde woning (hoofdgebouw) plm. 145m². Het bij een dergelijk *hoofdgebouw* oprichten van *bijgebouwen* tot max. 70m² moet objectief beschouwd als voldoende toereikend worden geoordeeld. Een bijgebouw dient in relatie tot het hoofdgebouw overigens naar zijn aard, omvang, situering en/of uitstraling van ondergeschikte betekenis te zijn.

Anderzijds kan worden ingevoeld, dat in incidentele situaties, bv. bij een bouwperceel van substantiële grootte/omvang, een afwijkende, verruimde maatvoering voor bijgebouwen bespreekbaar moet kunnen zijn. Daarom wordt hiervoor in de bijgebouwenregeling een - binnenplanse - afwijkingsmogelijkheid opgenomen, inhoudende dat een grotere maatvoering (dan 70m²) kan worden gehanteerd voor bijvoorbeeld qua omvang grote bouwpercelen. Ter voorkoming van een in verhouding tot het hoofdgebouw buitenproportionele maatvoering in bijgebouwen wordt deze afwijkingsmogelijkheid wel geclausuleerd. Overigens wordt op deze plaats opgemerkt, dat het creëren van een verruimde maatvoering ten aanzien van bijgebouwen via het afwijken een aan eigen, geobjectiveerd inzicht en beslissing overgelaten bevoegdheid van burgemeester en wethouders betreft; verruiming van de maatvoering geschiedt derhalve niet automatisch maar is afhankelijk van met name de feitelijke stedenbouwkundige situatie ter plaatse alsmede van de omstandigheden in het concrete geval. Kortom sprake is van maatwerk.

Aan(ge)bouwen

Met betrekking tot *aan(ge)bouwen* wordt opgemerkt, dat een aanbouw, daaronder mede begrepen een uitbouw, zowel in bouwkundig als in functioneel opzicht aansluiting vindt op het hoofdgebouw. Een uitbreiding van de woonkamer middels het doorbreken van de achtergevel en plaatsen van een serre valt derhalve qua maatvoering onder de planregel van het hoofdgebouw en kan niet worden gerealiseerd via hierboven genoemde bijgebouwenregeling.

Bijvoorbeeld, indien is bepaald, dat de diepte van het hoofdgebouw (=afstand tussen voor- en achtergevel) maximaal 12m mag bedragen, c.q. is aangegeven, betekent dit dat bij een bestaand woonhuis (hoofdgebouw) met een diepte van 10m nog maximaal 2m mag worden aangebouwd. Indien hetgeen men als aanbouw wenst aan te bouwen meer bedraagt dan deze 2m, is het niet mogelijk het meerdere onder de bijgebouwenregeling te brengen, c.q. is het niet mogelijk het aantal m/m² benodigd voor de aanbouw, te realiseren op basis van de bijgebouwenregeling. Voor het meerdere dient in een dergelijk geval een – binnenplanse – afwijkingsprocedure te worden gevolgd; afwijken van de voor het hoofdgebouw voorgeschreven (bouw)diepte.

In het licht van het vorenstaande bedraagt voor de bestemmingsplannen die thans in procedure worden gebracht, de maximale (bouw)diepte van een hoofdgebouw in de regel 12m. Via afwijken kan deze bouwdiepte verruimd worden tot 15m.

Op deze plaats wordt er overigens op gewezen dat een hoofdgebouw tot een diepte van genoemde 12m, qua bouwhoogte in maximaal het aantal toegestane bouwlagen kan worden gebouwd. De bouwhoogte van een aanbouw - via het volgen van een afwijgingsprocedure te plaatsen aan een - bestaand - hoofdgebouw met een feitelijke diepte van 12m - mag daarentegen niet meer dan 3m bedragen. Deze maximale bouwhoogte voor aanbouwen (achter 12m diepe hoofdgebouwen) strekt ertoe te voorkomen dat door massale zijgevels gevormde hoofdgebouwen negatieve invloed uitoefenen op aanliggende (zij)percelen. Hetgeen hierboven onder *Bijgebouwen* aan het slot is opgemerkt betreffende de bevoegdheid van burgemeester en wethouders ter zake van het verruimen van de bijgebouwenregeling gaat eveneens op voor het toestaan van een verruiming van de diepte van een hoofdgebouw via aan(ge)bouwen; derhalve een aan eigen, geobjectiveerd inzicht en beslissing overgelaten afwijgingsbevoegdheid. Dus ook hier is sprake van maatwerk.

Bed and breakfast

De toename van het aanbod toeristische producten in de regio Parkstad Limburg leidt ook tot een toename van het aantal bezoekers. Hoewel het bezoek veelal gericht is op overdag (eendagstoerisme) nodigt het toeristisch aanbod steeds meer uit tot een langduriger verblijf. Een langduriger oponthoud schept de vraag naar enige vorm van nachtverblijf. Naast hotel- en pensionvoorzieningen wint de accommodatievorm 'bed and breakfast', die meestentijds is gesitueerd in een woonbestemming, steeds meer aan populariteit. Aangezien de Raad van State de bed and breakfastformule strijdig met de woonbestemming heeft geoordeeld, is uit ruimtelijk-planologisch oogpunt een passende regeling betreffende het toelaten van deze accommodatievorm binnen het grondgebied van Kerkrade op zijn plaats.

Bij 'bed and breakfast' is sprake van het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een badkamer die wordt gedeeld met de bewoners en eventuele andere gasten. Een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt; het ontbijt wordt in het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd. Na het ontbijt verlaten de gasten de accommodatie, c.q. hun dagbesteding vindt in de regel buiten het pand/accommodatie plaats.

'Bed and breakfast' is strijdig met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van 'bed and breakfast' in een woonpand. Daarbij gaat het om steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de 'bed and breakfast' activiteiten wordt geadverteerd. In een dergelijk geval hebben deze activiteiten een bedrijfsmatig karakter en passen ze niet binnen een woonbestemming, tenzij expliciet anders in het betreffende bestemmingsplan is geregeld.

In het licht van het nastreven van haar toeristische doelstellingen onderkent de gemeente Kerkrade ook het belang van het voorhanden hebben van deze vorm van nachtverblijf. Een passend beleid komt tegemoet aan de wenselijkheid om 'bed and breakfastvoorzieningen' ook binnen Kerkrade te faciliteren. Regulering is anderszins vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt wenselijk om, vanwege toenemende populariteit van deze vorm van nachtverblijf de vestiging van 'bed and breakfastaccommodaties' in bestaande woningen/panden in goede banen te kunnen leiden.

Het spreekt voor zich dat niet elke woning geschikt is voor een 'bed and breakfastvoorziening'. De al dan niet geschiktheid kan ondermeer afhangen van de situering en omvang van de woning/het pand. Sprake zal bijvoorbeeld moeten zijn van (voldoende) parkeergelegenheid alsook van een woning/pand met een substantiële grootte om de voorziening verantwoord te kunnen herbergen.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een gedeelte van een woning, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het pand waarin de voorziening wordt opgenomen dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben, met uitzondering van karakteristieke panden, waarvoor geen minimale inhoud is vereist;
- b. de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

- c. de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen;
- d. de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. het maximaal aantal personen dat per voorziening gelijktijdig gebruikt maakt van de bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- h. de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;
- i. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

De voorwaarden hebben tot doel te voorkomen dat in elk willekeurig pand/woning bed and breakfast kan worden aangeboden. Het uitgangspunt is dat een woning een bepaalde minimale omvang heeft, zodat het aanbieden van een kwalitatief goed product mogelijk is. Toetsing aan genoemde criteria dient ook te worden gezien in het licht van het uitgangspunt dat een dergelijke voorziening in principe niet thuishoort in een woonwijk; toeristen hebben nu eenmaal een ander ritme dan de bewoners van de wijk, hetgeen voor spanningen en overlast kan zorgen. Bij het al dan niet instemmen van een bed and breakfastvoorziening dient dan ook steeds bij de toetsing aan vorenstaande toetsingscriteria de feitelijke situatie in ogenschouw te worden genomen; sprake dient te zijn van maatwerk in de afweging van de onderscheiden belangen.

2.4.4 Horeca

Onder horeca wordt verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Aan de hand van deze indeling wordt bepaald of een bepaalde vorm van horeca binnen een bepaalde bestemming wordt toegestaan. De navolgende categorieën horeca worden in de bestemmingsplannen van de gemeente Kerkrade onderscheiden:

horeca A: horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffi corner, croisanterie, ijssalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca B: horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet- alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca C: horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;

horeca D: horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;

horeca E: horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

horeca F: horecabedrijven als omschreven onder horeca C, evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in directe relatie staan, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming, zoals een kantine bij een sporthal (maatschappelijk).

In het bestemmingsplan Heilust is uitsluitend het horecabedrijf in de categorie horeca F toegestaan als ondergeschikte horecafunctie binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan. Een horecabedrijf van de categorie Horeca F is uitsluitend toegestaan voor zover dit in directe relatie staat met c.q. ondersteunend en ondergeschikt is aan deze maatschappelijke doeleinden.

2.4.5 Verkeer

Inleiding

De planontwikkeling Heilust is voorzien binnen het gebied Kaalheidersteenweg, Kampstraat, Akerstraat en Kasperenstraat. Van deze wegen is de Kaalheidersteenweg een weg waar de verkeersfunctie centraal staat (gebiedsontsluitingsweg, maximumsnelheid van 50km/h), terwijl de nadruk bij de andere wegen ligt op de verblijfsfunctie (erftoegangsweg, maximumsnelheid van 30km/h). Alle wegen binnen het plangebied zelf zijn ook gecategoriseerd als erftoegangsweg en hebben daarmee de verblijfsfunctie. Dit is conform het landelijk beleid Duurzaam Veilig en sluit aan bij het beleid dat is opgenomen in het Regionaal Verkeersveiligheids Plan (RVVP, 2011). Als vigerend lokaal beleid geldt het Gemeentelijk VerkeersveiligheidsPlan Kerkrade (GVP1997).

Infrastructurele wijzigingen

De Papaverstraat wordt geheel afgesloten en de Anemonenstraat wordt gedeeltelijk afgesloten voor verkeer. Dit betreft zowel gemotoriseerd- als langzaam verkeer. Voor beide locaties geldt dat de bestemming 'Groen' is voorzien. Ook delen van de Lupinestraat en de Gladiolenstraat krijgen de bestemming 'Groen'. Voor deze wegen geldt dat het gemotoriseerd verkeer niet langer gebruik kan maken van deze route, maar dat voor langzaam verkeer wel een doorgang gerealiseerd wordt. De doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer wordt hiermee doorbroken. Door deze versnippering wordt de verblijfsfunctie binnen het plangebied verder versterkt.

Naast het onmogelijk maken van een aantal verkeersstromen, wordt ook nieuwe infrastructuur aangelegd. De Spireastraat wordt doorgetrokken en krijgt een aansluiting op de Gladiolenstraat. Daarmee wordt de nieuwbouw – welke is gepland aan deze nieuwe infrastructuur – toegankelijk gemaakt.

Verkeersbewegingen

De huidige bebouwing is intensiever dan de bebouwing die in het ontwerp van de planontwikkeling is voorzien. Hoogbouw Wonen maakt plaats voor laagbouw Wonen, MFA, speeltuin en openbare ruimte. Het aantal verkeersbewegingen zal door deze ontwikkeling in het hele gebied afnemen. Zeker omdat doorgaande richtingen onmogelijk worden gemaakt. Alleen op de wegen rondom het plangebied (Kaalheidersteenweg, Kampstraat, Akerstraat en Kasperenstraat) kan de intensiteit in beperkte mate toenemen omdat het verkeer niet langer gebruik kan maken van (een deel van) de Papaverstraat, Anemonenstraat, Lupinestraat en Gladiolenstraat.

Binnen de groenvoorziening wordt aparte infrastructuur voor langzaam verkeer aangelegd, waardoor de routes voor dit langzame verkeer behouden blijven en daarmee de omrijdafstand tot een minimum beperkt blijft.

Parkeren

Op basis van vastgesteld parkeernormbeleid gelden voor Kerkrade de parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden, gebaseerd op een indeling van de adressendichtheid van het CBS (CROW, 2004). Daarbij wordt, gezien het hoge autogebruik in Kerkrade, van de parkeerkencijfers van het CROW voor de Kerkrade situatie het maximum als minimum parkeernorm gehanteerd. Binnen de planontwikkeling is een goede combinatie van privé parkeerplaatsen (oprit, garage, etc) en openbare parkeerplaatsen voorzien op de locaties waar het meeste behoefte is aan de voorzieningen. In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is als regel opgenomen dat er per te bouwen woning op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien; ter zake van het parkeren geldt als parkeernorm dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de Visie parkeerbeleid en maatregelenpakket d.d. 22 augustus 2008. Deze Visie is als bijlage bijgevoegd.

Verkeersveiligheid

Als vigerend lokaal beleid geldt het Gemeentelijk VerkeersveiligheidsPlan Kerkrade (GVP1997). Het vigerende VerkeersveiligheidsPlan richt zich op de volgende onderdelen van het programma duurzaam veilig:

- het organiseren van de aanpak van verkeersveiligheid;
- het aanpassen van het wegennet (conform wegcategorisering);
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

Daarnaast is het regionaal beleid aangaande verkeersveiligheid opgesteld in het Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP; geactualiseerd 2011). Daarmee is ondermeer een actieplan opgesteld met

een jaarlijks programma verkeerseducatie. Hierbij wordt samengewerkt met het Regionaal Overleg Verkeersveiligheid Limburg (ROVL), politie en scholen.

2.4.6 Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer

Overgangsbeleid bodem

Voor hergebruik van grond is generiek beleid volgens het Besluit bodemkwaliteit op basis van een bodemfunctieklassenkaart van kracht. De bodemfunctieklassenkaart bestaat uit een tabel die de bestemming van een perceel koppelt aan een bodemfunctieklasse. Resultaten van bodemonderzoeken worden aan Achtergrondwaarden en Interventiewaarden volgens de Wet bodembescherming getoetst.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Kerkrade is voornemens een bodemkwaliteitskaart op te stellen die onderdeel is van een regionale bodemkwaliteitskaart. Doel van een bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden met een milieuhygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De deelgebieden zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden, het voormalig en huidig gebruik van het gebied en de resultaten van de bodemonderzoeken. Uit de kaart blijkt dat algemeen in de Kerkraadse bodem, ten opzichte van een natuurlijke door de mens onbelaste bodem, verhoogde achtergrondgehalten aan PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en verschillende zware metalen voorkomen.

Nota Bodembeheer

Welke gevolgen bovenstaande bodemkwaliteit voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied heeft, volgt uit een gemeentelijke Nota Bodembeheer. De gemeente Kerkrade is voornemens deze Nota op te stellen. In deze Nota worden de visie en doelstellingen van de gemeente Kerkrade verwoord om te komen tot een optimaal gebruik van de bodem. Het gemeentelijk bodembeheer is gericht op het behouden of realiseren van een veilige (geen risico's) en geschikte (duurzame) bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 3 Afstemming met andere relevante wetgeving

3.1 Bodem

Locatie

Het gebied omvat; Gladiolenstraat 79-173 en 76-204; Lupinestraat 36-76 en 39-53; Kampstraat 32-44; Salviaplein 1-104; Papaverplein 1-104; Anemonenstraat 38-84; Papaverstraat 2-54 en 33-51; Geraniumstraat 1-51, Spireastraat 33-85.

Relevante, milieuvergunningplichtige bedrijfsactiviteiten

Kaalheidersteenweg 219	houtbewerking (vervallen)
Kampstraat 34	mengvoederproductie (vervallen) en slagerij
Papaverstraat 28	consumptie-ijsfabriek (vervallen)

Bodem

Binnen en grenzend aan het gebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Over het algemeen wordt in de bodem en wegfunderingen geen tot lichte verontreiniging aangetroffen. In de fundering van weg en parkeerplaats Papaverplein werd incidenteel matige nikkel-verontreiniging aangetroffen, maar bij heranalyses van de deelmonsters bleek dit slechts om lichte verontreiniging te gaan. Ter plaatse van de woningen Papaverplein 110-121 / Gladiolenstraat 40-54 werd plaatselijk sterke lood-verontreiniging aangetroffen. Deze was mogelijk afkomstig van het voormalige houtbewerkingbedrijf aan Kaalheidersteenweg 219 en is bij de bouw van de woningen ontgraven. Bij de sloop van Gladiolenstraat 100-162 in 2003 heeft een calamiteit met asbest plaatsgevonden. Hierna is een verkennend en een nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Uit het nader onderzoek bleek dat in slechts 1 van de 8 analyses een gehalte asbest ver onder de interventiewaarde is aangetroffen. Er was geen reden voor verder onderzoek.

Gebiedseigen kwaliteit

Vooruitlopend op nieuwe Bodemkwaliteitskaart valt het plangebied "Kerkrade Heilust" geheel binnen de zone "Wonen <1970". De bovengrond van de zone "Wonen <1970" is gemiddeld licht verontreinigd en heeft de kwaliteit "Wonen". De ondergrond van de zone "Wonen <1970" is gemiddeld niet verontreinigd.

Conclusie

De gebiedseigen kwaliteit van de bovengrond overschrijdt de Maximale Waarde Wonen voor de stoffen zink en PAK. Dit kan aanleiding geven tot ontgraving bij nieuwbouw of bij aanleg van groen en speelterrein. Indien wegen en parkeerplaatsen vervallen dient met ontgraven van mogelijk verontreinigd funderingsmateriaal (bouwstof) rekening te worden gehouden. Bij aanleg van volkstuinen dient de bodem aan de Achtergrondwaarde (schoon) te voldoen en kan ontgraving aan de orde zijn.

De inhoud van de bodemparagraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van het aspect bodem.

3.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke beleid.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld: *“Een Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburggemeenten en de gemeente Nuth”*. Deze archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Een uitsnede van deze advieskaart is als bijlage bijgevoegd.

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is het uitgangspunt archeologisch erfgoed in situ te bewaren. Voorafgaand aan het ontwikkelen in het voorliggend plangebied is geadviseerd om een archeologisch onderzoek uit te voeren om de archeologische waarde van het terrein te bepalen.

In eerste instantie is door ArcheoPro in juli 2012 een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld (ArcheoPro Rapport 12006). Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Hieruit bleek dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de middeleeuwen met een accent op de Romeinse tijd. Op basis van de resultaten zijn binnen het plangebied een aantal deelgebieden (A t/m H) geselecteerd die voor vervolgonderzoek in aanmerking kwamen. Door de bevoegde overheid, de gemeente Kerkrade, is vervolgens beslist om een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O), verkennende fase, uit te voeren door middel van grondboringen (ArcheoPro Rapport 12076) met als doel vast te stellen in hoeverre de bodem binnen de geselecteerde gebieden nog intact is dan wel zodanig verstoord, dat hier geen behoudenswaardige resten meer verwacht kunnen worden. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat voor een aantal deelgebieden (B, C, G en H) de bodem nog dusdanig intact is dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog blijft. De gemeente Kerkrade heeft vervolgens beslist om op drie van de vier deelgebied (B, C en G) aanvullend karterend booronderzoek te verrichten (ArcheoPro Rapport 12114). Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat gezien het ontbreken van zowel sporen van bodemvorming of cultuurlagen als van archeologische indicatoren de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.

Naar het oordeel van de bevoegde overheid is de archeologische waarde van het plangebied in voldoende mate vastgesteld, waardoor het terrein kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Het terrein kent zodoende geen archeologische dubbelbestemming meer.

D.d. 8 januari 2013 is een 'Selectiebesluit archeologische waarden bestemmingsplan Heilust' genomen: in lijn met de conclusies uit het Archeoproraapport 12114 dient op basis van de resultaten van de bureau- en booronderzoeken binnen het plangebied geen verder archeologisch onderzoek meer uitgevoerd te worden. Hiermee wordt het plangebied vrijgegeven voor bebouwing. Het selectiebesluit is als bijlage bijgevoegd.

Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de minister van OCW, c.q. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De inhoud van de archeologie-paragraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van het aspect archeologie.

3.3 Water

Het plangebied kan worden aangeduid als infiltratiegebied; het betreft daarbij veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot in de grond wegzakt en daarmee de grondwatervoorraad aanvult. Beperking van de infiltratiecapaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, moet worden voorkomen. In deze infiltratiegebieden wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit (bij nieuwbouwprojecten: afkoppeling van hemelwater van het vuilwaterriool dat ter plekke infiltreert).

Uitgangspunten van het waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

- het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- de watersysteembenadering: de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- de waterketenbenadering: de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- de voorkeursvolgorde benutten: vasthouden, bergen, afvoeren;
- de voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- het meenemen van water als mede-orderend principe in ruimtelijke plannen (inclusief de watertoets);
- duurzaam stedelijk waterbeheer.

In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen of vijvers waar specifiek rekening mee dient te worden gehouden. Ook zijn er geen beken of andere watergangen in het plangebied gelegen, die apart geregeld moeten worden; c.q. zijn in het plangebied geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap gelegen.

Het gebied maakt rioleringstechnisch deel uit van twee stroomgebieden, te weten B (Vloedgraaf) en D (Struktuurweg).

In het gebied ligt een gemengd rioleringsstelsel dat zich tot voor kort kenmerkte door het veelvuldig overstorten op open water. In het kader van de basisinspanning zijn in het plangebied al grote gedeeltes afgekoppeld van het riool, conform het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van stedelijk waterbeheer, waardoor het aantal overstorten fors is afgenomen. Het gebied voldoet aan de basisinspanning.

Toekomstig te bouwen woningen met het verharde oppervlak mogen niet meer op het rioolstelsel worden aangesloten. Het huidige verharde oppervlak aangesloten op het rioolstelsel zal daarmee verder afnemen waardoor het aantal overstorten nog verder zal afnemen. Waar mogelijk wordt het water op perceelsniveau hergebruikt en/of geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, wordt het water zoveel mogelijk zichtbaar door de wijk afgevoerd naar centrale infiltratiezones.

Voor het afkoppelbeleid wordt daarnaast op deze plaats verwezen naar de brochure “Regenwater schoon naar beek en bodem”.

Door de toename van het aantal m2 onverhard gebied, zal het gebied benut worden om ook water van buiten het gebied te infiltreren.

De infiltratievoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd op een bui T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten) en een beschikbaarheid binnen 24 uur.

In de regels wordt in alle relevante bestemmingen, bij de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen, expliciet opgenomen ‘voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater’. Infiltratievoorzieningen zijn de -ondergrondse- tijdelijke buffers voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden. In de regels wordt in alle relevante bestemmingen bij de nadere eisen -regeling een regel met betrekking tot het aspect water toegevoegd aan de overige aspecten, namelijk dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding. Bij het stellen van nadere eisen c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de procedure gevolgd zoals omschreven in artikel 11.1.1 van het bestemmingsplan Heilust.

De inhoud van de waterparagraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van het aspect water. In de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming wonen zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van het wateraspect. In hoofdstuk 2.4.3 zijn deze aanvullende regels aangegeven; op deze plaats verwijzen wij naar hoofdstuk 2.4.3.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het aspect externe veiligheid. Hierbij dient te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanvaardbare dan wel onaanvaardbare risico's voor de diverse bestemmingen binnen het plangebied. De aandacht gaat hierbij uit naar het plaatsgebonden risico waarvoor een harde norm geldt, als ook naar het groepsrisico waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt.

Indien binnen of in de nabijheid van een plangebied risicodragende activiteiten plaatsvinden is een nader onderzoek noodzakelijk. Een nader onderzoek heeft betrekking op zowel stationaire objecten (bedrijven) als ook op dynamische objecten (transport gevaarlijke stoffen). Voor onderhavig plangebied is voor beide aspecten nader onderzocht in hoeverre er een onacceptabele overschrijding van risiconormen aan de orde is.

Vooronderzoek risicokaart gemeente Kerkrade

Het onderzoek is in eerste instantie uitgevoerd aan de hand van de risicokaart gemeente Kerkrade versie 3 van september 2010. Op deze risicokaart staan risico contouren weergegeven voor zowel de stationaire objecten als ook voor de dynamische objecten. Deze risicokaart is als bijlage bijgevoegd.

Blijkens de risicokaart zijn er binnen het plangebied dan wel in de directe nabijheid van het plangebied, géén transportroutes en géén transportleidingen gevaarlijke stoffen gelegen.

Blijkens de risicokaart zijn er binnen het plangebied dan wel in de directe nabijheid van het plangebied géén risicovolle bedrijven gevestigd.

Hieruit volgt dat een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk wordt geacht en het aspect externe veiligheid voor het onderhavige plangebied niet relevant is.

Eindconclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planherziening zoals voorgesteld.

De inhoud van de externe veiligheidsparagraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder zijn van belang het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

De 'Wet luchtkwaliteit' regelt tevens het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld.

In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze normen te worden getoetst. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgelegd in het besluit "Niet in betekende mate bijdragen".

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het begrip "nibm" van belang, dit bepaalt namelijk wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is en daarmee toetsing aan luchtkwaliteitsnormen niet aan de orde is. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof. Wanneer het besluit over het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met meer dan 1,2 microgram per kuub is geen toetsing aan luchtkwaliteitsnormen aan de orde.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in sterke vermindering van het aantal woningen in het plangebied (van 485 naar circa 65), hetgeen zal leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Er bestaat derhalve redelijkerwijs geen reden aan te nemen dat op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan noch in 2015 of 2020 overschrijding van normen zal plaatsvinden. De voorgestane vaststelling is derhalve niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

De inhoud van de luchtkwaliteitsparagraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

3.6 Openbaar groen, natuur en landschap

Het gemeentelijk beleid is gericht op vergroening van de 'stenigheid' alsmede de versterking van de groene zones de stad in. De groenzones en parken binnen de gemeente vormen een ondersteunende functie. Binnen deze gebieden kunnen op kleine schaal zeer waardevolle en kwetsbare biotopen aanwezig zijn. Het plangebied park Heilust maakt geen deel uit van een ecologische hoofdstructuur op gemeentelijk of hoger structuur niveau. Het park vormt een stapsteen tussen de twee grote landschapsparken, Park Gravenrode en het Pferdelandpark. Na de sloop van een aantal flats en woningen zal het gebied ingericht worden als buurtpark.

Het noordelijk deel wordt ingericht als parkbos met veel volwassen bomen. Het gebied bezit een natuurlijk en beschut karakter. Het zuidelijk deel is vrij open na de sloop van woningen en wordt ingericht als proeftuin voor initiatieven vanuit de buurt. Het open zuidelijk deel wordt gekenmerkt door haagstructuren.

In de Flora- en faunawet wordt de bescherming van soorten geregeld. Op de lijst van beschermde soorten staan alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze mogen bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen niet gedood, verjaagd, gevangen en/of verontrust worden. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring en/of vernietiging van leefgebieden. Van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke plant- en diersoorten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en/of verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor vrijstelling, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden. Een ontheffing wordt alleen onder bepaalde voorwaarden verstrekt. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde plant- en diersoorten.

Ten behoeve van voorontwerp bestemmingsplan heeft bureau Meervelt in 2011 een Quickscan Flora en Fauna opgesteld. Op basis van deze quickscan heeft in 2012 nader onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwoord in het rapport Heilust, Kerkrade, Inventarisatie beschermde flora en fauna 2012 (Bureau Meervelt, 2012). De rapportage beschrijft kort de resultaten van het nader natuurwaardenonderzoek. Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur zijn geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Uit de samengestelde gegevens blijkt niet dat er beschermde planten voorkomen.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van een klein aantal algemeen voorkomende zoogdieren. Voor de soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling van art. 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Wel is vastgesteld dat het plangebied foerageer- en migratiegebied is voor vleermuizen (Gewone dwergvleermuis). Vaste rust- en verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aangetroffen. De bestaande bomen in het noordelijk deel van het park bieden hoge potenties voor vleermuizen. In het uiteindelijke plan is meer groen en meer lijnvormige elementen voorzien. Daardoor worden vliegroutes versterkt en nemen foerageermogelijkheden toe. Ten aanzien van broedvogels (Huismus) is vastgesteld dat het plangebied deel uit maakt van het voortplantings-, broed- en foerageergebied. Het korte termijn effect is het (tijdelijk) verdwijnen van broedlocaties. Voor het verdwijnen van de vijf territoria wordt een ontheffing aangevraagd, daarnaast worden mitigerende maatregelen getroffen.

Wettelijk strenger beschermde (cat. 2 en 3) soorten amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Het Activiteiten-/mitigatieplan ruimtelijke ontwikkelingen Heilust, Kerkrade, 26 november 2012, Bureau Meervelt inclusief bijlage 1 Quickscan flora en fauna Heilust, Kerkrade 2011, 2 november 2011, Bureau Meervelt en inclusief bijlage 2 Inventarisatie beschermde flora en fauna Heilust, Kerkrade, 27 november 2012, Bureau Meervelt zijn als bijlagen toegevoegd.

De inhoud van de paragraaf Groen, natuur en landschap (flora en fauna) heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van het aspect Groen, natuur en landschap (flora en fauna).

3.7 Geluid

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, geluid waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In het plangebied heeft de Kaalheidersteenweg een geluidzone. Binnen deze zone zijn de volgende nieuwe woningen geprojecteerd:

- 1 wooncluster grondgebonden woningbouw, BK01 op kadasterperceel D 10084 G en D 10003 G.
- 1 wooncluster grondgebonden woningbouw, BK02 op kadasterperceel D 10084 G en D 10002 G.
- Grondgebonden woningen BK03 en BK04 op kadasterpercelen 9858 G en 8574 G.

Uit het geluidonderzoek "Akoestisch onderzoek 4 bouwkwavels Kerkrade Heilust ihkv actualisatie bestemmingsplan, rapportnummer Oranjewoud 259351.00 d.d. 16 januari 2013" blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kaalheidersteenweg meer dan 48 dB bedraagt ter plaatse van de gevels van 2 woonclusters (B1 en B2). Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Omdat de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt en maatregelen gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard, heeft het college van Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld zoals in onderstaand tabel weergegeven.

Bouwkavel/perceel	Bron	Vast te stellen hogere waarde [dB]
B1 wooncluster, grondgebonden woningbouw kadasterperceel D 10084 G en D 10003 G	Kaalheidersteenweg	57
B2 wooncluster, grondgebonden woningbouw kadasterperceel D 10084 G en D 10002 G	Kaalheidersteenweg	57

Geluid speeltuin en Cruyff Court

Voor het borgen van een goed woon- en – leefklimaat is voor het aspect geluidhinder aansluiting gezocht bij het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" afgekort (Barim). In het Barim is ter voorkoming van geluidhinder vastgelegd welke (maximale) geluidniveaus op de gevels van woningen toelaatbaar zijn.

Hieronder is een korte samenvatting van de geluidvoorschriften weergegeven.

Figuur 1: Overzicht voorschrift 2.17 uit het Barim

Artikel 2.17

- I. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A_{\text{d,LT}}}$) en het maximaal geluidniveau $L_{A_{\text{max}}}$ veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
- a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00- 19:00 uur	19:00- 23:00 uur	23:00- 07:00 uur
$L_{A_{\text{d,LT}}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A_{\text{d,LT}}}$ in in- en oorspronkelijke gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A_{\text{max}}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A_{\text{max}}}$ in in- en oorspronkelijke gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Om een reëel beeld te krijgen van het gecumuleerde geluidniveau ter plaatse van de woningen ten gevolge van de speeltuin en het Cruyff Court is een geluidonderzoek uitgevoerd.

Uit het "geluidonderzoek speelpark/Cruyff Court Heilust" d.d. 17 april 2013 (Oranjewoud projectnummer 130418 259351 MT rev 04), welke als bijlage is bijgevoegd, blijkt dat de geluidbelasting van de speeltuin en het Cruyff Court ter plaatse van woningen en dat de gecumuleerde (meest ongunstige) geluidniveaus van de speeltuin en het Cruyff Court voldoen aan (bovenstaande) eisen die het Barim stelt indien de afstand van speeltuin tot de woningen minimaal 30m bedraagt en de afstand van het Cruyff Court tot de woningen minimaal 60 m bedraagt. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat wordt ten behoeve van de Cruyff Court in het vast te stellen bestemmingsplan een functieaanduiding 'sportveld' opgenomen zodat er voldoende afstand ontstaat ten opzichte van omliggende woningen.

Ook voor de aanduiding 'speeltuin' wordt voldoende afstand tot de omliggende woningen in acht genomen.

De inhoud van de geluidparagraaf heeft ook betrekking op de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en deze bestemming maakt dan ook onderdeel uit van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van het aspect geluid.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Inleiding

Het juridische bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Onderhavige toelichting vormt, hoewel juridisch niet bindend, de basis voor het bestemmingsplan. Het beleid, dat ten grondslag ligt aan de bestemmingen en het –voorgenomen- gebruik van de gronden binnen het gebied, is hierin verwoord. Digitale planvorming is vanaf 2010 verplicht; naast een analoge versie, dienen nieuwe bestemmingsplannen ook digitaal raadpleegbaar te zijn en digitaal (langs elektronische weg) ter beschikking te worden gesteld. Bij onderlinge afwijking tussen de analoge en digitale versie van een bestemmingsplan ligt het primaat bij de inhoud van de digitale versie.

4.2 Hoofdpijnen van het plan

4.2.1 Functioneel

Groen

Groengebieden van substantiële omvang zijn onder een specifieke groenbestemming gebracht. Het vorenstaande neemt niet weg, dat binnen andere bestemmingsvlakken ook groenvoorzieningen kunnen zijn gelegen. Op grond van de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Groen' zijn naast de groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' een sportveld van kunstgras gericht op voetbal en andere sporten en spelen (Cruyff Court) toegestaan. Ook water- en vijverpartijen en verhardingen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' is een speeltuin toegestaan. Bij de begrippen is een definitie van speeltuin opgenomen.

Verkeer

De in het plan begrepen wegen met een uitgesproken dan wel overwegende verkeersfunctie worden onder een dienovereenkomstige bestemming gebracht.

Maatschappelijk

Maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Bij de begrippen is een definitie van maatschappelijke doeleinden opgenomen. Het horecabedrijf in de categorie Horeca F en kantoren zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staan met c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan deze maatschappelijke doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' is een speeltuin toegestaan. Bij de begrippen is een definitie van speeltuin opgenomen.

Wonen

De binnen het plangebied gelegen specifieke woongebieden worden onder een woonbestemming gebracht. Binnen deze bestemming 'Wonen' is de woonfunctie primair gesteld.

Uit te werken bestemming Wonen: 'Wonen - Uit te werken'

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde alsmede voorzieningen zoals tuinen, erven en terreinen, verhardingen, wegen en parkeervoorzieningen, straatmeubilair, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater. Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit, met dien verstande dat realisering van de genoemde voorzieningen dient te geschieden met inachtneming van de uitwerkingsregels. Deze uitwerkingsregels staan omschreven in hoofdstuk 2.4.3.

Op de voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Dit is niet van toepassing indien wordt gebouwd, overeenkomstig een door Burgemeester en wethouders uitgewerkt plan, dat voldoet aan de uitwerkingsregels en dat in werking is getreden. In hoofdstuk 3 (Afstemming met andere relevante wetgeving) is aangegeven dat met betrekking tot de aspecten bodem, archeologie, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, openbaar groen, natuur en landschap en geluid alle onderzoeken eveneens zijn uitgevoerd ten aanzien van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Bij het ontwerpen van de uitwerkingsconstructie moet reeds worden onderzocht of de gecreëerde mogelijkheden passen binnen een goede Ruimtelijke Ordening. In Hoofdstuk 3 is per aspect / per

onderwerp (milieu-aspecten, archeologie en water) aangegeven dat hieraan voldaan wordt. De milieu-aspecten, archeologie en water zijn derhalve reeds afgewogen en onderzocht in het moederplan; dit is niet uitgesteld tot de nadere uitwerking. Op die manier wordt de uitwerking niet afhankelijk gesteld van toekomstige onzekere gebeurtenissen en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.2.2 Ruimtelijk

Bouwvlakken

De ruimtelijke karakteristiek van het gebied wordt bepaald door de aangeduide bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Maatschappelijk'.

Ten aanzien van de woningen in de bestemming 'Wonen' geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' kunnen worden gebouwd. De situering van de woningen in de bestemming 'Wonen - Uit te werken' dient door middel van een bouwvlak te worden aangeduid op de verbeelding van het uitwerkingsplan. Er kan in maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd. Hiermede wordt in samenhang met de afzonderlijke regels de hoogte van de op te richten bebouwing aangegeven. Bij de bestemming 'Wonen' is in de regels de bijgebouwenregeling opgenomen. In de uitwerkingsregels is onder h opgenomen dat ten behoeve van de voor wonen bestemde hoofdgebouwen bijgebouwen kunnen worden opgericht overeenkomstig de regels in artikel 6 ('de bestemming Wonen' van het bestemmingsplan Heilust).

Ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat de hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' kunnen worden gebouwd. De hoofdbebouwing dient aaneengesloten te zijn. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid. Ook bij de bestemming 'Maatschappelijk' is in de regels de bijgebouwenregeling opgenomen.

4.3 Bestemmingsregels

Regels, in relatie tot de verbeelding, zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied / de verbeelding te sturen. Bij de opzet van de regels en verbeelding is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008, versie 18 oktober 2010).

In *Hoofdstuk 1* zijn de inleidende regels opgenomen; deze zijn van meer algemene aard en behandelen de “begrippen” en de “wijze van meten”:

-Artikel 1: 'Begrippen'

Hierin wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

-Artikel 2: 'Wijze van meten'

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

In *Hoofdstuk 2* zijn de onderscheiden bestemmingen in het plangebied beschreven. Deze bestemmingsregels, alfabetisch geordend, betreffen de enkelbestemmingen. Als enkelbestemming gelden:

-Artikel 3: 'Groen'

Groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen en groenstroken zijn opgenomen in deze bestemming. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' een sportveld van kunstgras gericht op voetbal en andere sporten en spelen (Cruyff Court) toegestaan. Ook water- en vijverpartijen en verhardingen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'speeltuin' opgenomen. Bij de begrippen is een definitie van speeltuin opgenomen.

-Artikel 4: 'Maatschappelijk'

Maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Bij de begrippen is een definitie van maatschappelijke doeleinden opgenomen. Het horecabedrijf in de categorie Horeca F en kantoren zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in directe relatie staan met c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan deze maatschappelijke doeleinden. Daarnaast is de aanduiding 'speeltuin' opgenomen. Bij de begrippen is een definitie van speeltuin opgenomen.

-Artikel 5: 'Verkeer'

De verkeerswegen in het plangebied die een uitgesproken functie voor de afwikkeling van het verkeer hebben, worden onder een specifieke verkeersbestemming gebracht.

-Artikel 6: 'Wonen'

Deze bestemming is toegekend ten behoeve van de woningbouw. Als nevenfuncties bij het wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen toegelaten alsmede, via afwijken kleinschalige ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

-Artikel 7: 'Wonen - Uit te werken'

Deze bestemming is toegekend aan de twee woonclusters waarvan de stedenbouwkundige invulling op dit moment (februari 2013) nog niet helemaal duidelijk is c.q. nog niet uitgewerkt is maar waarvoor te zijner tijd een uitwerkingsplan zal worden opgesteld. De uitwerkingsregels zijn in het moederplan (het bestemmingsplan Heilust) opgenomen. De milieu-aspecten en overige aspecten (archeologie en water) zijn reeds afgewogen in het moederplan (het bestemmingsplan Heilust).

In *Hoofdstuk 3* zijn de algemene regels opgenomen.

Artikel 8: 'Anti-dubbeltelregel'

Bij de anti-dubbeltelregel wordt bepaald, dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen. Deze bepaling betreft een verplichte standaardbepaling zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 9: 'Algemene afwijkingsregels'

Deze bevoegdheid, toegekend aan het bevoegd gezag, heeft tot doel onder voorwaarden enige flexibiliteit in de bestemmingsregels aan te brengen.

Artikel 10: 'Algemene wijzigingsregels'

Deze bevoegdheid betreft de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om in voorkomend geval onder voorwaarden het plan in beperkte mate te wijzigen.

Artikel 11: 'Algemene procedureregels'

Artikel 11.1 regelt de procedure die gevolgd moet worden indien van de diverse in overige regels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid, de uitwerkingsplicht alsook indien van de toepassing van het stellen van nadere eisen gebruik wordt gemaakt. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden alvorens tot afwijking, wijziging of uitwerking te besluiten worden in artikel 11.2 vermeld.

Artikel 12: 'Overige regels'

Hier wordt opgemerkt, dat indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, deze regelingen dienen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terzies legging van het ontwerpbestemmingsplan.

In *Hoofdstuk 4* tenslotte zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Artikel 13: 'Overgangsrecht'

Deze bepaling betreft een verplichte standaardbepaling zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en regelt het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik.

Artikel 14: 'Slotregel'

Deze bepaling omvat de officiële titel van het plan.

4.4 Verbeelding

In digitaal opzicht wordt de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) gevormd door geografisch bepaalde (plan)objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface (interactie met het kaartbeeld). Bij de opzet/opbouw van de verbeelding, 'analoog, c.q. op papier verbeelde wijze' alsook 'digitaal', wordt aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008; versie 18 oktober 2010). Op de op

papier verbeelde wijze, schaal 1 : 2000, zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arcering de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de (bestemmings)regels. Verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien. Onderhavig plan is in analoge versie alsook digitaal raadpleegbaar (gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. Deze nieuwe Wet ruimtelijke ordening is hier van toepassing, aangezien het ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 Wro wordt vermeld dat “in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- a.
het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b.
het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is, en
- c.
het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is”.

Gemeente Kerkrade, Woningstichting Hestia, Stadsregio Parkstad Limburg en Provincie Limburg hebben inzake de herstructurering Heilust een uitvoeringsovereenkomst gesloten. In deze uitvoeringsovereenkomst is in artikel 11.9 bepaald dat, volgens de Wet ruimtelijke ordening, hier van een anterieure overeenkomst sprake is als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. De uitvoeringsovereenkomst bevat een sluitende exploitatie. Tevens is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels niet aan de orde.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

5.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak of hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde ‘directe’ planschade).

Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan, waardoor de bouw mogelijkheden afnemen, wordt de kans op planschade klein geacht. In elk geval kan redelijkerwijs worden gesteld dat

eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade niet van een dusdanige omvang zijn dat daardoor het plan financieel niet haalbaar moet worden geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Procedure

Alvorens met betrekking tot het bestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure wordt opgestart, wordt het voorontwerp van het plan onderworpen aan inspraak. Gedurende de inspraakperiode bestaat voor een ieder de mogelijkheid, via het indienen van inspraakreacties, invloed uit te oefenen op het als beleidsvoornemen aan te merken voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de inspraak ontwikkelt het voorontwerp zich tot een ontwerpbestemmingsplan. De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase), welke voorafgaat aan de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan. Van deze inspraak wordt een eindverslag opgemaakt. Met betrekking tot de ingekomen inspraakreacties wordt in het eindverslag commentaar van burgemeester en wethouders opgenomen. Het eindverslag wordt ter kennis van de leden van de raad gebracht; het eindverslag wordt toegezonden aan de indieners van inspraakreacties en ligt tevens voor een ieder ter inzage.

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging (zes weken) kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht.

De ingediende zienswijzen worden, voorzien van commentaar, door het college in de vorm van een concept nota van toelichting en concept ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken. Hierbij zullen de zienswijzen worden beoordeeld en wordt vastgesteld of en, zo ja, in hoeverre het ontwerp nog aanpassing behoeft.

Vervolgens zal het college, middels een definitieve versie van de nota van toelichting en het ontwerpbesluit, de raad voorstellen het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde plan, vast te stellen. De raad besluit vervolgens het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

In de regel wordt binnen twee weken na vaststelling het plan en het vaststellingsbesluit bekend gemaakt alsmede ter inzage gelegd (beroepstermijn). De kennisgeving van de bekendmaking alsook het vaststellingsbesluit worden gelijktijdig toegezonden aan onder andere de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

Gedurende de beroepstermijn (zes weken) kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit treedt in de regel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Van de onderscheiden fasen in het bestemmingsplanproces alsook van de mogelijkheden inspraakreacties, zienswijzen en beroep in te dienen, vindt overigens bekendmaking plaats in de Staatscourant en in Het Stadsjournaal van weekblad De Trompetter / De Zuid Limburger alsmede via de gemeentelijke website en de site www.westwint.nl.

5.2.2 Inspraak

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Herstructurering Heilust is de inspraakprocedure gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan markeert de eerste fase in een traject dat dient te leiden tot een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan. Het gemeentebestuur hecht er belang aan burgers in een vroeg stadium te informeren en wil tevens kennisnemen van de opvattingen die bij de ingezetenen en belanghebbenden leven met betrekking tot een voorontwerpbestemmingsplan. Inspraak is hiervoor het geëigende middel. Een door burgemeester en wethouders op te stellen procedure regelt de wijze waarop de inspraak in concreto gestalte dient te krijgen. Ter afronding van de inspraakprocedure wordt in een op te stellen eindverslag het inspraakproces beschreven. De onderscheiden inspraakreacties worden gebundeld en van commentaar voorzien en vervolgens ter kennis van de leden van de raad gebracht. Het eindverslag ligt daarna voor een ieder ter inzage. Het 'Eindverslag inspraakprocedure beleidsvoornemen voorontwerp bestemmingsplan Herstructurering Heilust' is als bijlage bijgevoegd.

Burgemeester en wethouders hebben voor het voorontwerp bestemmingsplan Herstructurering Heilust de volgende inspraakprocedure vastgesteld:

Datum/periode:	actie
18 april 2012	• Bekendmaking van het beleidsvoornemen in het Stadsjournaal van de gemeente Kerkrade in weekblad De Trompetter / De Zuid-Limburger, alsmede in de Rubriek Stadsjournaal onder Nieuws & Publicaties op de gemeentelijke website www.kerkrade.nl; • Bekendmaking van het beleidsvoornemen op de gemeentelijke website www.kerkrade.nl onder de rubriek Wonen&Leven\ Projecten\ Ruimtelijke plannen; • Ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan in het stadskantoor en op de gemeentelijke website www.kerkrade.nl. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
vanaf 19 april 2012 tot en met 30 mei 2012	Ter inzage ligging beleidsvoornemen; mogelijkheid om gedurende 6 weken schriftelijke / mondelinge inspraakreacties in te dienen.
24 april 2012	De gemeente Kerkrade heeft in het kader van de herstructurering Heilust (onderdeel van Kerkrade West Wint) een informatieavond op dinsdag 24 april 2012 om 19.00 uur in De Auw Noeëdkirch, Ons Limburgstraat 57 in Kerkrade-West georganiseerd. Tijdens deze informatieavond is onder andere het ontwerp voor het park aan de orde gekomen. Daarnaast is ook het voorontwerp bestemmingsplan Herstructurering Heilust inclusief de te volgen planologische procedure aan de orde gekomen. Belangstellenden zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd.
6 weken na ter visie legging voorontwerp bestemmingsplan: 30 mei 2012	Einde termijn inspraak / indienen schriftelijke en/of mondelinge inspraakreacties.
Na 31 mei 2012	Inspraakreacties verwerken in een op te maken eindverslag; eindverslag ter kennis van raad brengen; eindverslag voor een ieder ter inzage leggen.

5.2.3 Overleg

Kennisgeving omtrent de ter visieligging van het voorontwerpbestemmingsplan is, mede gelet op artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan een aantal adviesinstanties. Het overleg met instanties in het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft derhalve plaatsgevonden.

Het betreft de navolgende instanties:

1. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling RO en Milieu, Postbus 412, 5000 AK TILBURG;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN;
3. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD SITTARD;
4. Nederlands Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling, Postbus 2025, 3500 HA UTRECHT;
5. Brandweer Parkstad Limburg, Bekkerweg 44, 6417 BW HEERLEN;
6. Regionale Brandweer Zuid-Limburg, Postbus 35, 6269 ZG MARGRATEN;
7. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT;
8. Essent Netwerk BV, Postbus 2712, 6030 AA WEERT;
9. WML, Postbus 1060, 6201 BB MAASTRICHT;
10. Waterschapsbedrijf Limburg, Unit Zuiveringsbedrijf, Postbus 1315, 6040 KH ROERMOND;
11. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT;
12. Rijkswaterstaat Limburg, Afdeling WPÁ, Postbus 25, 6200 MA MAASTRICHT.

Van een aantal adviesinstanties is een reactie ontvangen. Deze reacties worden hieronder weergegeven. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Van de navolgende instanties is een reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Herstructurering Heilust ontvangen, welke als bijlagen zijn bijgevoegd:

1. D.d. 24 april 2012; Rijkswaterstaat Limburg, Planvorming & Advies, wegen en verkeer, Postbus 25, 6200MA Maastricht (12i0005233)

Het plan is niet gelegen in het beheergebied van Rijkswaterstaat Limburg. Er wordt geen reactie van Rijkswaterstaat Limburg ontvangen.

2. D.d. 24 april 2012; Waterschapsbedrijf Limburg, Planologisch beheer en grondzaken, Postbus 1315, 6040KH Roermond (12i0005033)

Het Waterschapsbedrijf Limburg heeft geen zuiveringstechnische werken liggen in het bestemmingsplan.

3. D.d. 9 mei 2012; N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700MA Groningen (12i0005893)

Het bestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor hun aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

4. D.d. 12 juni 2012; Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202MA Maastricht (12i0007242)

De Provincie Limburg heeft via elektronische weg kennis genomen van het plan. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De Provincie Limburg deelt mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

5. D.d. 11 mei 2012; Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130AD Sittard (12i0005983)

Op 18 april 2012 heeft de gemeente Kerkrade een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas voor het geven van een wateradvies over het plan Herstructurering Heilust. De

voorgenomen ontwikkelingen betreffen onder andere woningbouw, een multifunctionele accommodatie, een speeltuin en een park.

In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Voor het plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. In de waterparagraaf is aangegeven dat het hemelwater op perceel niveau wordt hergebruikt en/of geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, wordt het water zoveel mogelijk zichtbaar door de wijk afgevoerd naar centrale infiltratieszones. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer.

Het plan geeft het Waterschap nog wel aanleiding tot het maken van opmerkingen:

- De richtlijnen van het Waterschap voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen zijn niet expliciet benoemd in de waterparagraaf. Het Waterschap verzoekt om in de waterparagraaf op te nemen dat de infiltratievoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd op een bui T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten) en een beschikbaarheid binnen 24 uur.
- Indien de locatie van de centrale infiltratievoorzieningen al bekend is, verzoekt het Waterschap om deze op de verbeelding op te nemen. Het Waterschap verwijst naar de notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Het Waterschap verwacht dat de genoemde punten verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente Kerkrade: De exacte plaats van de infiltratievoorzieningen zijn nog niet bekend. Wel hanteren wij de voornoemde richtlijnen. De richtlijnen zullen in het bestemmingsplan worden overgenomen.

5.2.4 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van rechtswege van toepassing op gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, waaronder de ontwikkeling en verwezenlijking van gebieden door middel van een bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. Zo ook het bestemmingsplan Heilust dus: het plan voorziet door middel van de bestemming 'Wonen' direct in het juridisch planologisch kader voor de bouw van meer dan 11 woningen (naast het aantal van 25 woningen van beide woonclusters welk aantal opgenomen is in de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'). Op basis van artikel 1.3 van de Crisis- en herstelwet is artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing op onderzoeken die aan een besluit ten grondslag zijn gelegd. Voor zover in casu in het bestemmingsplan Heilust onderzoeken zijn uitgevoerd op het gebied van onder andere milieuwetgeving en archeologie zijn deze onderzoeken beoordeeld door de desbetreffende vakdisciplines en de conclusies van de onderzoeken zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan Heilust verwoord.

Bijlagen toelichting bestemmingsplan

1. De Stadsdeelvisie De re-creatie van Kerkrade-West, met minder meer creëren, december 2010;
2. Definitief ontwerp Stedebouwkundig / Landschappelijk plan voor Park Heilust - Kerkrade West d.d. augustus 2012;
3. Structuurvisie "Kerkrade, Europees en Gastvrij 2010-2020" d.d. 30 maart 2011;
4. Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg; gemeenten en de gemeente Nuth (locatie van vindplaatsen; RAAP – rapport 1483);
5. ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 12006 Heilust Gemeente Kerkrade Bureauonderzoek, oktober 2012;
6. ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 12076 Heilust Gemeente Kerkrade Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Verkennend booronderzoek, december 2012;
7. ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 12114 Heilust Gemeente Kerkrade Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Karterend booronderzoek deelgebieden B, C en G, november 2012;
8. 'Selectiebesluit archeologische waarden bestemmingsplan Heilust' , d.d. 8 januari 2013;
9. Risicokaart gemeente Kerkrade, Invloedsgebieden van september 2010 (versie 3);
10. Activiteiten-/mitigatieplan ruimtelijke ontwikkelingen Heilust, Kerkrade, 26 november 2012, Bureau Meervelt inclusief bijlage 1 Quickscan flora en fauna Heilust, Kerkrade 2011, 2 november 2011, Bureau Meervelt en inclusief bijlage 2 Inventarisatie beschermde flora en fauna Heilust, Kerkrade, 27 november 2012, Bureau Meervelt;
11. Eindverslag inspraakprocedure beleidsvoornemen voorontwerp bestemmingsplan Herstructurering Heilust d.d. 5 februari 2013;
12. Akoestisch onderzoek 4 bouwkavels Kerkrade Heilust ihkv actualisatie bestemmingsplan, rapportnummer Oranjewoud 259351.00 d.d. 16 januari 2013;
13. Geluidonderzoek speelpark/Cruyff Court Heilust, Oranjewoud, projectnummer 130418 259351 MT rev 04 d.d. 17 april 2013;
14. D.d. 24 april 2012; Rijkswaterstaat Limburg, Planvorming & Advies, wegen en verkeer, Postbus 25, 6200MA Maastricht;
15. D.d. 24 april 2012; Waterschapsbedrijf Limburg, Planologisch beheer en grondzaken, Postbus 1315, 6040KH Roermond;
16. D.d. 9 mei 2012; N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700MA Groningen;
17. D.d. 12 juni 2012; Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202MA Maastricht;
18. D.d. 11 mei 2012; Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130AD Sittard;
19. Visie parkeerbeleid en maatregelenpakket d.d. 22 augustus 2008.