

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

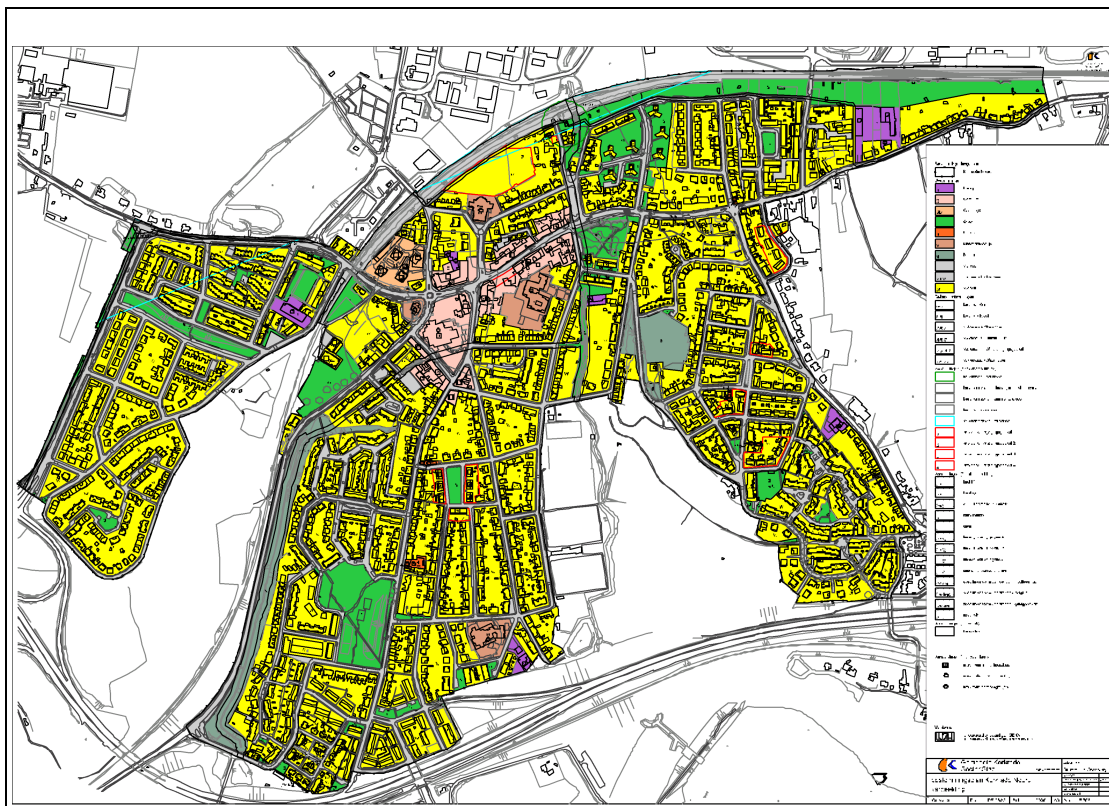
1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan regelt het gebruik van de ruimte in het gebied Kerkrade Noord (woongebied exclusief bos-, groen- en industriegebieden) van de gemeente Kerkrade. Een belangrijk doel van het plan is het verkrijgen van een passend beheerkader van de bestaande situatie. Het gaat daarbij om een regeling die de functies en de bebouwing in het plangebied juridisch vastlegt. Het plan dient verder ter actualisering van de vigerende, merendeels verouderde, bestemmingsplannen en regelt in voorkomend geval de onlangs plaatsgevonden nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat in de analoge –papieren- versie uit een *verbeelding* (schaal 1:2000) 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. Met betrekking tot de digitale versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar 1.3.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de woongebieden binnen de buurten Eyselshoven-Kom, Hopel, Waubacherveld en Vink. Het gebied wordt globaal begrensd door de N299 in het westen, de Eyselshovergracht in het zuiden, de spoorlijn Heerlen-Aken in het oosten en de Gravenweg in het noorden. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.



Plangebied Kerkrade Noord

De hoofdfunctie van het plangebied is wonen; een functie die zich voor Kerkrade Noord heeft ontwikkeld vanuit de historische nederzettingen Eygelshoven en Vink. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd in en rond de locatie Veldhofstraat/Laurastraat e.o. in Eygelshoven-kom. In de hoofdstukken 2 en 3 zal het plangebied nader worden beschreven.

1.3 Doel

Naast het streven te komen tot afstemming in en uniformering van de planologische regelgeving is de aanleiding tot herziening van de plannen ook gelegen in het feit, dat een aantal van de huidige vigerende bestemmingsplannen is verouderd. Hoewel deze plannen hun ruimtelijk juridische toetsfunctie behouden, dient actualisatie plaats te vinden.

In het licht van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening wordt overigens opgemerkt, dat voor de toekomst gemeenten bestemmingsplannen tijdig moeten actualiseren (planhorizon: 10 jaar).

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 worden gesteld. Bij onderlinge afwijking tussen de analoge en digitale versie van een bestemmingsplan ligt het primaat bij de inhoud van de digitale versie.

1.4 Aanpak

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Kerkrade Noord is het uitgangspunt geweest om de huidige, feitelijk voorkomende functies en de geldende bebouwingsmogelijkheden te regelen. Het plan kan gekarakteriseerd worden als een actuele beheers- en bebouwingsregeling van het bestaand stedelijk woongebied in Kerkrade Noord. Nieuwe ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk en hebben met name betrekking op de woonfunctie. Het bestemmingsplan betreft een globaal eindplan.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan Kerkrade Noord is sprake van een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens het jaartal van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

<i>plan:</i>	<i>vastgesteld:</i>	<i>goedgekeurd:</i>
- Uitbreidingsplan Hopel	10 augustus 1956	26 november 1956
- Uitbreidingsplan Hopel (bijzondere woonvorm)	19 februari 1957	8 juli 1957
- Hoofdzakenplan Nieuwenhagen	4 april 1956	25 maart 1957
- Monumentale woninggroep Hopel	17 februari 1982	8 maart 1983
- Eygelshoven I	15 maart 1972	25 juni 1973
- Eygelshoven II	16 juni 1972	21 januari 1974
- Eygelshoven III	14 juni 1972	21 januari 1974
- Waubacherveld	13 oktober 1970	6 september 1971
- Markt (Eygelshoven)	27 juli 1970	26 juli 1971
- Laura Mijnterrein Kerkrade	15 oktober 1976	10 oktober 1977
- Laura-mijnterrein Eygelshoven	16 april 1980	17 maart 1981

	<i>plan:</i>	<i>vastgesteld:</i>	<i>goedgekeurd:</i>
-	Carisborg 1 ^{ste} herziening	19 december 1979	27 januari 1981
-	Bosberg 1 ^{ste} herziening	30 oktober 1979	3 juni 1980
-	Panoramaplan Laura	27 september 2000	23 januari 2001
-	Buitengebied	21 februari 2001	2 oktober 2001
-	Laethof	25 april 2007	26 juni 2007

1.6 Eigendomssituatie

De in het plangebied voorkomende bebouwing is veelal in het bezit van de woningcorporaties, waarvan met name Wonen Heuvelsteden een substantieel aantal woningen in eigendom heeft (plm. 750). De overige bebouwing is in particulier bezit.

HOOFDSTUK 2 Plangebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving van het plangebied gegeven. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande wijk, zal dit hoofdstuk voornamelijk in gaan op de huidige ruimtelijke structuur. Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan (on)gewenste ontwikkelingen in de wijk kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt.

2.2 Historie

In z'n algemeenheid gesteld, bestond Kerkrade ruim een eeuw geleden uit bebouwing gelegen op een kruispunt van wegen en hier en daar een gebouw langs de weg. De beekdalen- en ruggen van de Worm en Anstel zijn bepalend geweest voor het nederzettingenpatroon. Tot de 19e eeuw heeft het gebied rond Kerkrade een agrarisch karakter gehad. De aanwezigheid van steenkool verschaftte vanaf ongeveer 1900 veel werk. De snelle opkomst van de mijn- en aanverwante industrie leidde tot een proces van snelle industrialisatie. De regio verstedelijkte in korte tijd. De gebieden tussen de lintstructuren werden opgevuld met stadsuitbreidingen en de gehuchten groeiden aan elkaar vast. Landgoederen e.d. vormden de groene 'uitsparingen'.

Op de historische kaart van omstreeks 1850 is te zien, dat er twee nederzettingen in het huidige Kerkrade Noord aanwezig waren: Eygelshoven en Vink. Het dorp Vink was gelegen aan de Vinkerstraat. Eygelshoven had zijn middelpunt op de Markt met het kerkje op de Kerkberg. Vanuit Eygelshoven liepen wegen in alle windrichtingen: de Putstraat, Waubacherweg en Rimburgerweg naar het noorden; de Torenstraat, Laurastraat en Molenweg naar het westen; de Veldhofstraat, Kerkraderstraat en St. Pieterstraat naar het zuiden en de Grote en Kleine Stegel, Berghofstraat en Wolfsweg naar het oosten. Deze wegen vormen nog steeds voor een belangrijk deel de hoofdroutes binnen Kerkrade Noord, waarlangs vaak nog typerende lintbebouwing dicht op de weg te vinden is. Het oude centrum van Eygelshoven is nog te herkennen aan het kerkje en de panden aan de Kerkberg. Aan de oude uitvalswegen staan nog enkele historische boerenhoeven, met name de Laethof. De Laethof is eigenlijk het historische centrum van Eygelshoven. Het oude Vink is langs de Vinkerstraat nog herkenbaar met een aantal historische panden.

De kolenwinning heeft niet alleen ruimtelijk de ontwikkeling van Kerkrade beïnvloed maar bracht ook met zich mee dat de bevolking en de welvaart toenamen. In 1965 is het startsein gegeven tot afbouw van de mijnindustrie in de regio. De voormalige mijnterreinen zijn grotendeels ontwikkeld tot woonwijken en recreatiegebieden: 'Van zwart naar groen'. Vervangende werkgelegenheid werd in de regio onder meer gevonden in de nieuwe industrieën en in grootschalige kantoorfuncties zoals ABP en CBS.

Ook in Kerkrade Noord is de mijnindustrie prominent aanwezig geweest en is het mijnverleden nog goed herkenbaar. Zo zijn er de voormalige mijnterreinen Julia en Laura, die na het sluiten van de mijnen lange tijd braak hebben gelegen. De monumentale villa Pierre aan de Torenstraat was de directeurswoning. In Hopel ligt een oude mijnkolonie met karakteristieke mijnwerkershuizen. Ook langs de Laurastraat zijn diverse mijnwerkershuizen gelegen. Op het voormalige Lauraterrein is inmiddels een park aangelegd en vindt woningbouw plaats.

2.3 Ruimtelijke structuur

Eygelshoven-Kom:

De ruggengraat van Eygelshoven-Kom wordt gevormd door de Veldhofstraat met lintbebouwing die direct aan de weg staat. Het marktplein, de plek waar de Veldhofstraat samenkomt met een aantal andere belangrijke wegen, zoals de Torenstraat en de Laurastraat, vormt van oudsher het hart van Kerkrade-Noord.

Dit is nog te zien aan de kerk en een aantal oude, monumentale panden en boerderijen, met name aan de Torenstraat en Kerkberg. Naast deze oude panden zijn in de loop der jaren winkelpanden en vrij grootschalige woongebouwen gerealiseerd. Deze wijken voor wat o.a. betreft maat, schaal en architectuur sterk af van de historische bebouwing. Hierdoor is er een rommelig geheel ontstaan, dat noch een stedelijke, noch een dorpse uitstraling heeft.

Op het marktplein staan de gebouwen van o.a. het Socio-project; zij vormen op zich zelf staande gebouwen die zich niets van de omliggende structuren aantrekken; het materiaalgebruik alsook de architectuur doet gedateerd aan. De inrichting van de omliggende openbare ruimte is sober, verouderd en oogt veelal versleten; het openbaar gebied nodigt niet uit tot verblijf.

Aan weerszijden van de Laurastraat is woonbebouwing die zonder duidelijke overgang overgaat in de bebouwing van Hopel/Kommerveld.

Op het binnenterrein, omsloten door de Anselderlaan, Veldhofstraat, Laurastraat en Op den Dries, is gesitueerd de basisschool Veldhof. Hoewel het een groot terrein betreft, is het alleen bereikbaar en zichtbaar vanaf een smalle toegang aan de Anselderlaan.

Aan de oostzijde van de Veldhofstraat liggen ten noorden van de Putstraat de flats aan de Laethof. Van deze vier flats zal er een worden gesloopt; ter plaatse zal naast het realiseren van diverse (levensloopbestendige) woningen een zorginfrastructuur ontstaan die plaats biedt aan diverse zorgfuncties.

Aan de Putsstraat, St. Jansstraat, Portbeemden, St. Hubertusstraat en de Grote en Kleine Stegel is een afwisseling van oude en nieuwe bebouwing te vinden met de kerk, in de zichtlijn van de Laurastraat, als meest opvallend gebouw. Aan de Berghofstraat staat een zevental hoge sterflats enigszins verborgen achter omringende laagbouw.

Op de hoek van de Anselderlaan en de Veldhofstraat ligt een groot grasveld (Veldhofpark) dat aan drie zijden begrensd wordt door achterkanten van de omringende bebouwing. Aan de westzijde staat een drietal portiekflat.

Tussen de Veldhofstraat en de Spoorstraat ligt de buurt De Baan, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen. Tussen de Spoorstraat en de spoorlijn ligt een zone met groen en volkstuinten.

Waubacherveld

Waubacherveld is de meest noordelijk gelegen woonwijk van Kerkrade en wordt door bos aan de zuidzijde, de provinciale weg N299 aan de westzijde en het buitengebied aan de noord- en oostzijde begrensd. De wijk ligt als het ware als een eiland in het groen wat versterkt wordt door het feit, dat er slechts een verbinding is met de rest van Kerkrade-Noord via het spoortunneltje in de Veldhofstraat. De wijk heeft wel een directe aansluiting op de N299 via de Gravenweg.

De wijk is vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd en heeft de laagste bebouwingsdichtheid van heel Kerkrade. Er zijn veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen te vinden. Alleen in de hoek Willem-Alexanderstraat/Waubacherweg staat een aantal portiekflats. Opvallend is een smalle bosstrook, op een steil talud, die de wijk in twee delen verdeelt.

Vink

De wijk Vink is vernoemd naar de oude kern Vink aan de Vinkerstraat. Voor zover de wijk onderdeel uitmaakt van onderhavig plangebied wordt opgemerkt, dat langs de Eygelshovergracht en Kerkraderstraat lintbebouwing is te vinden. De buurt ten noorden hiervan, rondom de Bongartsstraat, kent veel vooroorlogse woningbouw. Meer naar het zuiden ligt rondom de Bosberg een woonbuurt met woonerven en een aantal vrijstaande woningen die grenzen aan de bosrand. Opvallend is de steile helling met het Loosbos, dat de overgang naar het Anselderbeekdal vormt. De Marialaan is een fraaie route met aan weerszijden hellingbossen; hier is ook een kapelletje verscholen in het bos te vinden.

Hopel

De wijk Hopel ligt aan weerszijden van de Laurastraat/Zwaluwstraat en kent een aantal totaal verschillende woonbuurten. Laurastraat wordt, gezien vanaf het marktplein, aanvankelijk begeleid door wat oudere lintbebouwing, maar richting de Zwaluwstraat raakt de straat door nieuwere invullingen dit karakter kwijt. Het nieuwe middelpunt van de wijk vormt het aangelegde Laurapark.

De oudste bebouwing in Hopel is de mijnkolonie rondom de Meesstraat. De woningen zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ten noorden van deze mijnkolonie ligt een woonbuurtje uit de jaren 70/80 van de vorige eeuw. Aan de andere zijde van het Laurapark ligt een wat grotere woonbuurt uit dezelfde periode rondom de Wackerstraat.

De op- en afritten van de provinciale weg lopen dwars door de wijk en zijn in feite gewoon woonstraten van waaruit men plotseling op een autoweg belandt.

Ook de Dentgenbachweg, een belangrijke uitvalsweg richting Landgraaf en Kerkrade-West, loopt dwars door deze woonwijk. Aan de Dentgenbachweg ligt het NS-station Eygelshoven. De zone tussen de woonbebouwing Hopel en de provinciale weg/N299 heeft een onduidelijke inrichting wat wordt

veroorzaakt door de op- en afritten van deze weg; een aantal abrupt doodlopende straten en een aantal functies die in het bos weggestopt lijken te zijn, zoals de speeltuin en het voormalig jeugdthoek. Ten zuiden van de Laurastraat ligt de buurt Kommerveld met eengezinswoningen langs een aantal lange, rechte straten met een breed straatprofiel.

Rondom het Burg. Dohmenplein staat een aantal verouderde portiekflats en eengezinswoningen. Aan de Kommerveldlaan ligt de basisschool de Schatkist. Ten zuiden van de Anselderlaan, buiten het plangebied, grenst de wijk aan het Anselderbeekdal met daarin de sportvelden van de Laura/Hopelcombinatie, een speeltuin en tennisvelden.

2.4 Woningbouw

De ruimte rondom de oude nederzettingen en de mijnen is in de loop der tijd volgebouwd met woonwijken, waarbij alleen de steile hellingen en een gedeelte van de beekdalen gevrijwaard zijn gebleven van bebouwing. De buurten Hopel, Eygelshoven en Vink zijn inmiddels aan elkaar gegroeid en door de in ontwikkeling zijnde woningbouw rondom de oude kernen van Vink zal Kerkrade Noord ook met Kerkrade Oost vergroeien. Alleen Waubacherveld heeft dan nog een solitaire ligging.

Kerkrade Noord heeft een hoger percentage eengezinswoningen in de koopsector dan het gemiddelde in de gemeente Kerkrade als geheel. Waubacherveld kent het hoogste aandeel eigen woningen van Kerkrade, namelijk bijna 80%. Dit zijn met name eengezinswoningen, gebouwd in de jaren 1966-1975. Ook Vink heeft relatief veel eengezinswoningen in de koopsector. Typisch voor Vink is dat eenderde van de woningvoorraad uit vooroorlogse woningen bestaat. In Hopel bestaat ruim 90% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen, waarvan tweederde eigen woningen zijn. Bijna de helft van de woningen is gerealiseerd in de jaren 1946 tot met 1965. Eygelshoven-Kom echter heeft een hoog aandeel meergezinswoningen in de huursector, waarvan een relatief hoog percentage (36%) kleine woningen (max. twee slaapkamers). Ruim eenderde van de woningen is gebouwd in de periode 1966 tot en met 1975.

2.5 Bedrijvigheid/voorzieningen

Met betrekking tot de economische dimensie van Kerkrade Noord wordt opgemerkt, dat het aanliggend het plangebied gelegen bedrijventerrein Julia het grootste economische cluster is voor het gebied Kerkrade Noord.

In en om het centrum van Eygelshoven bevindt zich de meeste economische activiteit: circa 3.000m² verkoopvloeroppervlak. Sprake is evenwel van een verbrokkeld winkelcentrum langs de oude wegen vanaf het marktplein: Veldhofstraat, Laurastraat en Torenstraat.

Basisscholen bevinden zich in Hopel en Eygelshoven-Kom. Verspreid binnen het plangebied bevinden zich diverse speeltuinen, c.q. speelvoorzieningen. Parkachtige groenvoorzieningen betreffen met name het nieuwe park in het panoramaplan Laura alsmede het in 2005 heringerichte Veldhofpark. In de Anselderlaan bevindt zich een sportparkcomplex.

Het Socio-project betreft een maatschappelijke voorziening van substantiële omvang, dienend voor elke leeftijdsgroep. De wekelijkse markt in Eygelshoven-Kom heeft een (inter)regionale uitstraling en heeft aantrekking op een groot kooppubliek.

Het plangebied is gesitueerd in, c.q. aanliggend een omgeving met recreatieve uitloopmogelijkheden (Anselderbeekdal, Strijthagerbeekdal en Wormdal). deze gebieden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied.

2.6 Verkeer

Ten westen van het plangebied vormt de provinciale weg S23 de stedelijke stroomweg die loopt van Brunssum via Landgraaf naar Kerkrade. Het plangebied vindt via het knooppunt Gravenweg alsook via het knooppunt Hopel/Laurastraat aansluiting op deze weg. De Eygelshovergracht, Kerkraderstraat, Veldhofstraat, Laurastraat, Torenstraat, Waubacherweg en Gravenstraat maken onderdeel uit van het netwerk van gebiedsontsluitingswegen. Deze straten zijn veelal oude radiale wegen die de vroegere dorpen verbonden. De overige wegen in het plangebied betreffen woon/buurtwegen, die ingericht zijn c.q. geschikt zullen worden gemaakt voor 30 km/uur zone-wegen. De meeste woonstraten in het plan hebben een breed profiel, zodat het autobezit in principe redelijk goed kan worden opgevangen. Parkeerproblematiek valt evenwel te constateren rond de markt, met name in de Torenstraat alsook in de Anselderlaan vanwege het aanliggend gelegen sportveldencomplex.

Voor de markt op zaterdag is voorzien in een speciaal parkeerterrein aan de Hermanstraat. Via de Putstraat en het tunneltje onder het spoor is dit terrein te bereiken. Door de onduidelijke routing tussen markt en dit parkeerterrein, de afgelegen ligging in combinatie met het feit dat er betaald moet worden, is het gebruik maar matig. In plaats hiervan wordt door marktbezoekers in de omliggende

straten van de markt een parkeerplaats gezocht, hetgeen op de marktdagen parkeeroverlast voor omwonenden oplevert.

Op de grens van het plangebied ligt het NS-station Eygelshoven, waarvan men met de trein richting Heerlen of Kerkrade-Centrum kan reizen. Het binnen het plangebied gelegen spoorwegtraject Heerlen – Aken fungeert als “lightrail”, ten behoeve waarvan ter plaatse van de hoek Waubacherweg/Nieuwenhagerstraat een extra halteplaats (Eygelshoven Markt) is gerealiseerd. Deze halteplaats is in december 2007 in gebruik genomen. Door het plangebied heen liggen op diverse gebiedsontsluitingswegen enkele busroutes en -haltes. De routes voor het fietsverkeer vallen voor het grootste gedeelte samen met de hoofdroutes voor het autoverkeer.

2.7 Landschap en groen

Het landschap waarin het plangebied ligt, wordt bepaald door de beekdalen van de Anselderbeek, de Strijthagerbeek en het Wormdal.

In het plangebied loopt de Anselderbeek, na de kruising met de Bosweg, tussen de achtertuinen van de aangrenzend gelegen woningen. Aan weerszijden van de beek is een strook groen van plm. vier meter breed aanwezig die dienst doet als schouwpad. Bij de flats aan Op de Roskamp verdwijnt de beek ondergronds om pas na de kruising met de spoorlijn Heerlen-Aken weer bovengronds te komen. Gelegen in een groenstrook loopt parallel aan de Torenstraat de Strijthagerbeek (onderdeel POL 2006: Perspectief 1: Ecologische Hoofdstructuur (EHS): bos en natuurgebied). De woonbebouwing is met de achterzijde dicht bij deze beek gesitueerd. Bij de Kanariestraat kruist de beek ondergronds de provinciale weg/spoorlijn.

Op de plaats waar de Torenstraat in zuidoostelijke richting afbuigt verdwijnt de beek ondergronds om bij de achterzijde van de flat aan Terbruggen kortstondig boven te komen; daarna mondt de Strijthagerbeek ondergronds uit in de Anselderbeek.

Doordat het bedrijventerrein Julia en de spoorlijn Heerlen-Aken tussen het Wormdal en het woongebied van Kerkrade-Noord liggen, is er maar een beperkte relatie tussen het riviertje Worm en het plangebied.

Binnen het plangebied is een qua omvang substantieel groengebied gelegen aan de Laurastraat. Dit Laurapark vormt een groene plek met een duidelijke gebruikswaarde voor het plangebied. In de wijk Waubacherveld ligt tussen de Churchillaan en de Kennedylaan een bosstrook die de buurt in twee delen verdeelt. In het najaar van 2005 heeft in Eygelshoven-Kom het trapveld/groengebied aan de Veldhofstraat een forse herinrichting ondergaan. Dit Veldhofpark vormt binnen de kom het enige (openbaar) groen van formaat.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het toekomstige rijksbeleid inzake de ruimtelijke ordening, als opvolging van de 'Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)', werd in eerste instantie geformuleerd in de 'Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020; Ruimte maken, ruimte delen (Vijno)'. Deel 3 van deze planologische kernbeslissing was door de toenmalige ministerraad vastgesteld op 23 november 2001 en werd vervolgens aan de Tweede Kamer verzonden. Dit derde deel bevatte het -toenmalige- kabinetsstandpunt over het nationaal ruimtelijk beleid en was tot stand gekomen na inspraak, bestuurlijk overleg en advies (deel 2). De parlementaire behandeling van de Vijfde Nota werd stopgezet.

Bij zijn aantreden heeft het kabinet Balkenende II (2003) één nota Ruimte aangekondigd. Eén nota voor alle beleidsterreinen die beslag leggen op de beperkte ruimte in Nederland. Het kabinet heeft op 27 april 2004 deel 3 van de pkb nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) de Tweede Kamer aangeboden. De 'Nota Ruimte' is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer vastgesteld; vaststelling door de Eerste Kamer heeft plaatsgevonden op 17 januari 2006. De tekst van de nota geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid is ondergebracht. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu (2006) en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota zijn de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet ruimte voor ontwikkeling schept en uitgaat van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit betekent dat gemeenten alsook provincies al dan niet gezamenlijk de ruimte krijgen om binnen de door het rijk gestelde kaders uit de Nota Ruimte aan de slag te gaan, hun eigen verantwoordelijkheid op te pakken en ruimtelijke ontwikkelingen vorm te geven. Met de Nota Ruimte verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen ('toelatingsplanologie') naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen ('ontwikkelingsplanologie'). Daarmee ondersteunt de nota een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen).

Het nationaal ruimtelijk beleid haakt in op de algemene beleidsdoelen van het kabinet, zoals die in het Hoofdlijnenakkoord zijn verwoord. Voor de Nota Ruimte worden deze doelen uitgewerkt op basis van de begrippen: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

Met de Nota Ruimte krijgen gemeenten, zoals gezegd, meer ruimte voor ontwikkeling. Gelijktijdig streeft het kabinet naar bundeling van een groot deel van de verstedelijking. Dat draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in de verkeers- en vervoersinfrastructuur) en versterkt het draagvlak voor de diverse stedelijke voorzieningen. Dit beperkt tegelijkertijd de druk op de meer landelijke gebieden. Om die reden heeft het kabinet bundelingsgebieden (bundeling van verstedelijking en economische activiteiten) in de Nota Ruimte opgenomen voor zes stedelijke netwerken: Randstad Holland, Brabantstad, Zuid-Limburg, Twente, Arnhem-Nijmegen en Groningen-Assen; netwerken met een eigen economische signatuur. Om de problemen op korte termijn aan te kunnen pakken, wijst het kabinet op de noodzaak van herstructurering, stedelijke vernieuwing en afspraken tussen steden en randgemeenten. Samenwerking in de nationale stedelijke netwerken is vooral gericht op benutting van kansen op de langere termijn.

Het kabinet wil nieuwe huizenbouw voor een groot deel in de bestaande steden realiseren. Grootschalige verstedelijking in bijvoorbeeld het Groene Hart past daar niet bij. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke

bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat een substantieel deel van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

Vooraf in eenzijdig samengestelde woonwijken met veel achterstandsgroepen en een lage woningkwaliteit moet ook de komende jaren worden vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de uitbreidingsproductie binnenstedelijk te realiseren. In voorkomend geval kunnen sociale spanningen en integratieproblemen daardoor worden verminderd en ontwikkelingskansen vergroot. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen.

In het licht van het vorenstaande gaat het rijksbeleid uit van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden. Onderhavig bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Kerkrade. Het gebied maakt bovendien deel uit van de stadsregio Parkstad Limburg, een bestuurlijk samenwerkingsverband tussen de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken.

3.2 Provinciaal beleid

De totstandkoming van het bestemmingsplan Kerkrade Noord vindt plaats onder de vigerende werking van het Provinciaal ontwikkelingsplan Limburg (POL), vastgesteld op 22 september 2006 (actualisatie januari 2010). Het plangebied maakt hoofdzakelijk onderdeel uit van het gebied "Stedelijke bebouwing" (POL, kaart 1: Perspectieven; P9). Het groengebied langs de Torenstraat maakt onderdeel uit van de "Ecologische hoofdstructuur (EHS)" (P1). De in het plangebied doorstromende Anselderbeek vormt binnen het POL (kaart 4c: Blauwe waarden) een beek met een specifiek ecologische functie hetgeen betekent, dat deze beek een natuurfunctie heeft (onderdeel van de EHS en het POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen). In dergelijke SEF-beken (=beken met een specifieke ecologische functie) wordt met prioriteit het hoogste kwaliteitsniveau nagestreefd via de realisatie van natuurlijke, systeemeigen processen.

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. Daarbij wordt gedacht aan bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Versterking van de architectonische kwaliteit van woning en woonomgeving is hierbij van groot belang.

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. Mede in het licht van vorenstaande streeft het POL voor een dergelijk stedelijk gebied naar realisatie van hoogwaardige nieuwe woningen op inbreidings-, uitbreidings- en herstructureringslocaties, waarbij voorrang moet worden gegeven aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de bescherming van de schaarse open ruimte en het ondersteunen van het stedelijk voorzieningsniveau.

In de POL-aanvulling 'Nieuwe Wet ruimtelijke ordening', vastgesteld door provinciale staten op 17-18 december 2008, zijn de provinciale belangen verwoord die, in voorkomend geval, (mede) vertaling dienen te vinden in de door de gemeenten op te stellen bestemmingsplannen

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Wonen

Parkstad Limburg kent een keur aan woonmilieus, die een sterke relatie hebben met de sociale structuur, de leefgebieden van mensen en het onderliggende cultuurlandschap. Voor het eerst sinds lange tijd krimpt de bevolking van Parkstad. Het rapport van Wim Derks (2005) heeft deze discussie hoog doen oplopen. Daarin is aangegeven dat het inwoneraantal in Parkstad Limburg (volgens het middenscenario) zal dalen van 244.100 inwoners in 2005 naar 200.300 in 2035.

Krimp van de bevolking betekent echter niet gelijktijdig dat de vraag naar woningen afneemt. Ten gevolge van vergrijzing, extramuralisering en individualisering en de onder meer daarmee samenhangende dalende gemiddelde woningbezetting, blijft er zeker tot 2015 een vraag bestaan naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een kwalitatieve vraag naar andere woonmilieus en comfortabele woningen.

Gegeven deze context, is in Parkstadverband in 2006 vastgesteld de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen die op het gebied van wonen drie doelen nastreeft:

- a. Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
- b. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imago versterking en de regio als een activerende kracht die goede initiatieven stimuleert.
- c. Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Met de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen wordt duidelijk de keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar is gekozen voor een strategie van kwalitatieve groei. Dat betekent dat er voor de periode 2006 – 2010 een netto uitbreiding (dus minus sloop) is toegestaan van 2.000 nieuwbouwwoningen (vernieuwen) en circa 1.200 zorgwoningen. Gelijktijdig is er sprake van een herstructureringsopgave (verbeteren).

Ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie (2006) is er voorzien in een netto uitbreiding van de woningvoorraad van 8.500 woningen en 1.700 koplopers-zorgwoningen. Selectie en prioritering in deze overmaat aan plannen is de opgave waar deze Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen richting aangeeft. Daartoe is een aantal generieke en locatiespecifieke ordeningsprincipes opgesteld.

Parkstad Limburg, de Parkstad gemeenten, de corporaties en marktpartijen hebben sinds de vaststelling van de Regionale Woonvisie gezocht naar een wijze om te komen tot prioritering, zodat een woningbouwprogrammering tot en met 2010 kon worden vastgesteld. Deze prioritering zou gaan plaatsvinden middels de selectiecriteria (de zogeheten 'zeefconstructie'), waarbij alle plannen in de 'zeef' zouden belanden, waarna vervolgens op kwaliteit zou worden geprioriteerd.

Gedurende het traject van overleg, dataverzameling en –analyse is gebleken dat een zeefconstructie als zodanig niet nodig is om te komen tot een woningbouwprogrammering voor de periode tot en met 2010. Na inventarisaties zijn de plannen onderverdeeld in categorie A, B, C, D en E. De plannen in de categorie A, B en C zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals deze is vastgesteld (aanbodprogrammering). Er wordt derhalve ook niet meer gesproken van 'selectiecriteria' om te selecteren in een overmaatsituatie maar van 'sturingsprincipes', om juist te sturen op kwaliteit ('kwaliteit aanzwengelen'). Dit document kenschetst de transformatie van een aanbodprogrammering naar een vraaggestuurde woningmarkt.

De Regionale Woningbouwprogrammering 2006 – 2010 is vastgesteld door het Parkstad Bestuur op 26 september 2007. De programmering gaat uit van een totale netto toevoeging van circa 3.500 reguliere woningen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat circa 70% (circa 2.450 woningen) daadwerkelijk wordt gerealiseerd in het betreffende tijdsbestek. Dat betekent dat er nog een diversiteit aan plannen zal zijn na 2010 met een uiteenlopende planologisch juridische status.

De doelstelling van het document "Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt; van Zeef naar Zwengel" is om planontwikkeling in de regio Parkstad Limburg te kunnen sturen voor wat betreft regionale ambities op de woningmarkt. Deze ambities betreffen een kwalitatieve opwaardering van de woningmarkt en de woonomgeving.

Een volgende stap in het proces van anticiperen op de ingezette bevolkingsdaling is de in september 2008 door de stedelijke gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, actief in die gemeenten, afgesloten intentieovereenkomst. Daarbij is afgesproken om samen een gemeenschappelijke visie te ontwikkelen op de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010-2020. De landelijke gemeenten volgden in het voorjaar van 2009.

Een herstructureringsvisie voor de periode na 2010 moet duidelijk maken waar en op welke wijze de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingsopgave plaats dient te vinden. Pas als dat inzicht er is, kan gestuurd worden op stadsdeelniveau vanuit een samenhangende, integrale en afgestemde visie. Herstructurering, sloop en nieuwbouw moeten met elkaar in verband gebracht worden.

In december 2009 heeft de Parkstadraad de betreffende Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg vastgesteld. Doel van deze visie is onder meer inzicht bieden in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte. Het is een visie die duidelijk maakt wat de overheid en de corporaties willen in Parkstad voor de periode tot en met 2020.

In het "Uitvoeringsplan Actieprogramma zorgwoningen –2009–" van Parkstad Limburg (juli 2009) wordt opgemerkt, dat naast een aanzienlijke daling van het aantal inwoners en huishoudens tevens de samenstelling van de bevolking van Parkstad Limburg de komende jaren zal veranderen. Het aandeel inwoners 65+ stijgt van 19% naar 34% en het aandeel huishoudens 65+ stijgt van 27% naar 45%. de bevolkingsgroep wil steeds vaker hun eigen woning en woonomgeving zelfstandig (kunnen) blijven wonen.

Door de veranderende huishoudenssamenstelling, woningbehoefte en door de extramuralisering van de zorg zal de vraag naar zorggeschikte woningen toenemen. Naast de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad, in het kader van de herstructureringsopgave, kan voor een deel in deze vraag worden voorzien door nieuwbouw.

De ambitie van Parkstad Limburg is om een evenwichtige woningmarkt te creëren voor onze huidige en toekomstige inwoners. Voor wat betreft het woningaanbod van senioren wil Parkstad Limburg inzetten op het creëren van voldoende woningen die geschikt zijn om op lange termijn (on)planbare zorg te kunnen ontvangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale gebiedsvisie Kerkrade-Noord

De gemeente tezamen met de wooncorporaties Wonen Zuid en Balans hebben begin deze eeuw gezamenlijk een integrale gebiedsvisie voor Kerkrade-Noord gemaakt. De opdracht daartoe luidde als volgt: "Het ontwikkelen van een samenhangende visie voor Kerkrade-Noord met betrekking tot de fysieke, sociale en economische structuur van de wijk. Deze visie dient gebaseerd te zijn op een nader te bepalen, herkenbare identiteit voor de buurten en/of de wijk".

De "Integrale gebiedsvisie Kerkrade-Noord" is op 28 mei 2003 door de gemeenteraad als richtinggevend beleidsinstrument en toetsingskader vastgesteld.

De gebiedsvisie heeft op een groter gebied betrekking dan het onderhavig plangebied: naast de in onderhavig plangebied gelegen Eygelshoven-Kom, Hopel, Waubacherveld en Vink (ged.) omvat de gebiedsvisie ook het aangrenzende bedrijventerrein Julia, het plangebied Villapark Holzkuil, Vink (ged.), Kaffebergsweg alsmede de groengebieden Bergbos en Burg. Boyensbos. Bij het tot stand komen van de gebiedsvisie zijn diverse instanties alsook de inwoners betrokken. In de gebiedsvisie wordt in gegaan op de toestand van het gebied op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied, zoals die zich thans manifesteert, c.q. zoals die thans door de inwoners en andere belanghebbenden wordt ervaren. Aan de hand van geformuleerde randvoorwaarden en uitgangspunten wordt de toekomstige structuur voor het gebied Kerkrade-Noord geschetst. De toekomstige structuur, die met name wordt gevormd door de functies verkeer, groen, bebouwing en voorzieningen, is richtinggevend voor het na te streven woon- en leefklimaat in Kerkrade-Noord.

Onderstaand wordt een aantal aspecten uit de gebiedsvisie nader belicht en zonodig aangevuld met gegevensinformatie van dit moment. In het licht van de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wro, wordt momenteel overigens gewerkt aan het opstellen van gemeentelijke structuurvisies. In een structuurvisie worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijk grondgebied verwoord.

Onderhavige integrale gebiedsvisie geldt als vertrekpunt voor de voor Kerkrade Noord op te stellen structuurvisie.

3.4.2 Verkeer

N299:

De Provinciale weg no. 23 (N299), direct aanliggend buiten het plangebied gelegen, heeft een functie van stadsas en maakt onderdeel uit van de Tracénota-MER Buitenring parkstad Limburg. Naast een direct door te voeren aansluiting op de Dentgenbachweg (herinrichting knooppunt Hopel), gold het huidige wegvak in zuidelijke richting vanaf de afslag Dentgenbachweg als een van de alternatieven in het kader van de definitieve tracékeuze van de buitenring Parkstad Limburg. Het bestuurlijk voorkeurs-tracé van Gedeputeerde Staten van Limburg gaat thans uit naar een doorgetrokken Dentgenbachweg. De na te streven tracékeuze zal invloed uitoefenen op de ontsluiting/uitvalsweg aan de westzijde van het plangebied. In het plangebied zijn binnen het zoekgebied betreffende de tracévoering van de voortzetting van de buitenring overigens geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, daaronder met name begrepen woningbouw, voorzien. De Buitenring Parkstad Limburg zal door de provincie via een inpassingsplan ruimtelijk-juridisch mogelijk worden gemaakt.

Gebiedsontsluitingswegen IIa:

De Gravenweg en Waubacherweg zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg IIa, hetgeen betekent dat beide wegen als hoofdontsluitingswegen worden gezien. Op de Gravenweg, waar langs de zuidkant woningen zijn gelegen, is sprake van overlast van vrachtverkeer richting bedrijventerrein Julia en van te hoge rijsnelheden. Om de rijsnelheid terug te dringen is een flitspaal geplaatst. Mogelijk kan via herinrichting (insnoeringen van de rijweg) een verdere bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de rijsnelheid, c.q. aan het voorkomen van overlast.

Gebiedsontsluitingswegen IIb:

De Torenstraat, Zwaluwstraat/Laurastraat, Veldhofstraat/Haanraderstraat, Rimburgerweg, Kerkraderstraat/Eygelshovergracht dienen als wijkontsluitingswegen. Op deze wegen doen zich diverse problemen voor, waarbij vooral hard rijden en de positie van fietsers naar voren springen. Het stratenpatroon rondom het marktplein (o.a. rotonde Veldhofstraat/Torenstraat) scheidt een onduidelijke verkeerssituatie en doet afbreuk aan de verblijfskwaliteit ter plaatse. Ook hier kan mogelijk door herinrichting van betreffende rijweggedeelten een bijdrage worden geleverd aan het creëren van een meer verkeersveiliger situatie alsook aan het opwaarderen van de verblijfskwaliteit. De gebiedsontsluitingswegen hebben, gelet op hun verkeersfunctie, een verkeersbestemming (Verkeer).

Woonstraten:

De overige straten betreffen woonstraten en zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Voor deze wegen geldt dat ze ingericht en toegerust dienen te worden als 30km-zonewegen.

Lightrail:

Het binnen het plangebied gelegen spoorwegtraject Heerlen – Aken wordt onder de bestemming 'Verkeer, railverkeer' gebracht. Op het bestaande baanvak geldt een "lightrail"-dienstregeling.

Parkeren:

Op basis van vastgesteld parkeernormbeleid gelden voor Kerkrade de parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden, een indeling van het CBS op basis van adressendichtheid (CROW; ASVV2004). Daarbij wordt, gezien het hoge autogebruik in Kerkrade, van de parkeerkencijfers van het CROW voor de Kerkradse situatie het maximum als minimum parkeernorm gehanteerd.

3.4.3 Wonen

Mede in het licht van hetgeen hierboven (3.3.1) ten aanzien van het regionaal beleid betreffende het wonen is verwoord, kan ter zake van het wonen in het plangebied nog het volgende worden opgemerkt.

Krimpscenario: kwantiteit en rechtszekerheid

De bevolkingskrimp waarmee Zuid-Limburg en met name Parkstad Limburg wordt geconfronteerd, vraagt onder meer om een beleid dat gericht is op het creëren van een woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. De aandacht zal daarbij vooral moeten uitgaan naar het verkleinen en veranderen van de woningvoorraad, en wel door het matigen en aanpassen van nieuwbouw en het

stimuleren van sloop en herstructurering. Gezien de bevolkings- en huishoudensprognoses lijkt deze transformatieopgave structureel.

Het vorenstaande betekent dat binnen Parkstad Limburg, dus ook in de gemeente Kerkrade, ter zake van het kwantitatieve aspect, restrictief omgegaan dient te worden met het creëren van –nieuwe-woningbouwmogelijkheden. In het licht van het krimpscenario geldt dan ook als principieel uitgangspunt ter zake van de woningbouw in bestaande woongebieden: toevoeging aan de woningvoorraad: = 0 .

Het vorenstaande houdt in, dat in bestaande woongebieden geen nieuwe (directe) bouwtitels gecreëerd dienen te worden. Anderzijds vereist het rechtszekerheidsbeginsel, dat wel rekening dient te worden gehouden met reeds bestaande bouwtitels die evenwel –nog- niet geëffectueerd zijn. Met andere woorden bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor bestaande woongebieden (herzienings- c.q. beheerplannen) moet voor wat betreft het ‘wonen’ daarbij betrokken worden enerzijds het aspect ‘kwantiteit’ en anderzijds het aspect ‘rechtszekerheid’.

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 in combinatie met bouwregels en het aanduiden van een geometrisch bepaald bouwvlak. In samenhang met de andere regels is vervolgens binnen dit bouwvlak (woon)bebouwing mogelijk.

Nieuwe bestemmingsplannen (herzieningsplannen)

De nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor bestaande woonwijken/-buurten hebben tot doel het verkrijgen van een passend beheerkader voor de bestaande situatie. Indachtig deze doelstelling wordt bij het opstellen van dergelijke herzieningsplannen, met betrekking tot het voorhanden woningbestand, de huidige feitelijk bestaande hoofdbebouwing voorzien van een bouwvlak. Daartoe worden de woningbouwmogelijkheden zoals deze thans zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen tegen het licht gehouden. Binnen deze vigerende bestemmingsplannen is nog een aantal woningbouwlocaties (bouwvlakken) opgenomen ter plaatse waarvan geen concrete woningbouwinvulling heeft plaats gevonden, c.q. de betreffende woningbouwmogelijkheden zijn binnen deze bouwvlakken –nog- niet geëffectueerd.

Indachtig het krimpscenario zouden deze nog openstaande woningbouwmogelijkheden niet overgenomen moeten worden in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Het aspect rechtszekerheid noopt anderzijds rekening te houden met bestaande rechten (bouwtitels).

Omwille van de economische uitvoerbaarheid van de op te stellen plannen wordt vooralsnog aan de rechtszekerheid doorslaggevende betekenis toegekend. Dit betekent dat de in de vigerende bestemmingsplannen nog openstaande woningbouwmogelijkheden overgenomen worden in de nieuwe plannen. Dit gebeurt evenwel niet integraal maar betreft uitsluitend de bestaande, reële woningbouwmogelijkheden (reële bouwtitels). Voor de onderscheiden percelen wordt voor deze reële bouwtitels een bouwvlak opgenomen. De niet meer als reëel aan te merken woningbouwmogelijkheden komen te vervallen; voor de betreffende percelen, c.q. perceelsgedeelten wordt dan ook niet –meer- voorzien in een bouwvlak.

‘Gaten in de straatwand’; wijzigingsbevoegdheid:

Om te voorkomen dat het beleid ter zake van het krimpscenario (uitgangspunt: toevoeging aan woningvoorraad = 0) verlamrend werkt op realisatie van zich in beperkte mate aandienende incidentele woningbouwaanvragen (bv. opvulling gat in de straatwand) wordt in het plan een aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in, dat ter plaatse van expliciet in de straatwand aangeduide locaties met een reële potentiële woningbouwmogelijkheid, naar aanleiding van bijvoorbeeld een gemotiveerd verzoek van de rechthebbende, in een later stadium een bouwvlak kan worden gecreëerd en een woning kan worden gerealiseerd door het vaststellen van een wijzigingsplan (wro-zone – wijzigingsgebied 1 en 4). Voor een dergelijk wijzigingsplan is het vaststellen van een grondexploitatieplan voorwaarde, tenzij via een privaatrechtelijke –anterieure- overeenkomst het kostenverhaal met betrokkene heeft plaatsgevonden.

Het via planwijziging creëren van een dergelijk bouwvlak wordt uit stedenbouwkundig oogpunt in principe verantwoord geoordeeld; de op basis van dit bouwvlak op te richten woonbebouwing betreft enkel invulling, afronding en/of voorzetting van de bestaande straatwandvorm. Aangezien deze wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een beperkt aantal locaties, heeft eventuele toepassing van deze overigens discretionaire bevoegdheid slechts een marginale invloed op de toevoeging aan de woningvoorraad en zal een dergelijke toevoeging het krimpscenario niet wezenlijk negatief beïnvloeden.

Herstructureringslocaties; wijzigingsbevoegdheid:

Met betrekking tot het kwaliteitsaspect voldoet, globaal gesteld, de woningvoorraad in Kerkrade-Noord veelal niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit komt met name door de eenzijdigheid van het woningbestand. Er bestaat, c.q. ontstaat een tekort aan seniorenwoningen en duurdere eengezinswoningen en –koopwoningen. Ouderen en hogere inkomensgroepen kunnen moeilijk een geschikte woning vinden. Differentiatie van de woningvoorraad en woonmilieus is nodig om bewoners in het plangebied te behouden en aan te trekken. Dit is overigens ook in het belang van het instandhouden van dan wel het bevorderen van een goede buurtconomie.

Voor het plangebied gelden de locaties “Burgemeester Dohmenplein e.o.” [48 woningen], “Holtskuilenstraat” [20 woningen], “Kommerveldlaan/Laurastraat” [16 woningen] en “Op de Bossen” [88 woningen] in principe als herstructureringslocaties. Het woningbestand op deze locaties betreft met name verouderde portiekflats en eengezinswoningen die zich kenmerken door een slechte kwaliteit en matige architectonische uitstraling. Kortweg beschouwd voldoen de meeste woningen in kwalitatief opzicht niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Wonen Heuvelsteden is eigenaar van een belangrijk deel van het op deze locaties aanwezige woningbestand en onderkent de noodzaak ter plaatse te komen tot herstructurering, c.q. herontwikkeling.

Mede op basis van de binnen Parkstad Limburg onderzochte woningbehoefte, dit in relatie met de geconstateerde structurele bevolkingsdaling, is in de loop van 2006, in Parkstad Limburgverband, gewerkt aan de totstandkoming van een Regionale Woonvisie. In het licht van deze ontwikkeling is Wonen Heuvelsteden gelijktijdig gestart met een, voor zover hier van belang, heroriëntatie op haar woningbezit in Eygelshoven. Dit heeft geleid tot een eerste aanzet om te komen tot een herstructurerings- en renovatieprogramma. Dit programma ziet er vooralsnog voor de onderscheiden locaties globaal als volgt uit.

-Burgemeester Dohmenplein e.o.

Betreffende locatie omvat momenteel (2010) globaal de woonblokken (meergezinswoningen) gesitueerd rondom het Burgemeester Dohmenplein/Debijestraat [48 woningen] alsmede enkele woonblokken (eengezinswoningen) aan de Juliastraat/Molenweg.

Met betrekking tot de woonblokken gelegen aan de Juliastraat/Molenweg dient renovatie (grootonderhoud) plaats te vinden; behoud van de huidige woonblokken is daarbij uitgangspunt. Ten aanzien van de meergezinswoningen rondom het Burgemeester Dohmenplein/Debijestraat dient herontwikkeling plaats te vinden. Nieuwbouw, hoofdzakelijk in de vorm van grondgebonden woningen voor een brede doelgroep: van jongeren/starters tot senioren. Minimale oppervlakte van de woning: 90 m². Bij herontwikkeling van het gebied rekening houden met de onderscheiden parkeernormen.

-Holtskuilenstraat

De locatie Holtskuilenstraat omvat een zestal verouderde portiekflats. Naast renovatie (grootonderhoud) van een woonblok gesitueerd hoek Holtskuilenstraat/Kerkraderstraat, dient ten aanzien van de overige woonblokken [20 woningen] herontwikkeling plaats te vinden. Nieuwbouw in de vorm van grondgebonden (koop)woningen voor de doelgroep gezinnen. Gedeeltelijk (20%) te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Van particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier grond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (bv. architect, aannemer) de bestemming (woning) gerealiseerd wordt; er zijn twee basisvarianten van particulier opdrachtgeverschap: individuele kavelluitgifte en collectief particulier opdrachtgeverschap.

-Kommerveldlaan/Pastoor van Arsstraat/Laurastraat

De locatie hoek Kommerveldlaan/Pastoor van Arsstraat omvat drie woonblokken die gerenoveerd, c.q. aangepast/gemoderniseerd (grootonderhoud) dienen te worden. Behoud van de huidige woonblokken is daarbij uitgangspunt.

De locatie hoek Kommerveldlaan/Laurastraat omvatte vier woonblokken [16 woningen]. Deze locatie dient herontwikkeld te worden. Nieuwbouw, in de vorm van grondgebonden woningen, voor met name huishoudens met kinderen alsmede jonge senioren. De locatie is, gelet op de afstand tot het centrumgebied, niet geschikt voor specifieke huisvesting voor ouderen. Minimale oppervlakte woning: 90 m². Bij herontwikkeling van het gebied rekening houden met de onderscheiden parkeernormen en met realisatie van groenvoorzieningen van substantiële omvang. De herontwikkeling van dit gebied is inmiddels (voorjaar 2010) opgestart.

-Op de Bossen

De locatie Op de Bossen betreft een viertal woongebieden verspreid gesitueerd in de wijk Vink. Ten aanzien van deze woongebieden dient een herontwikkeling plaats te vinden. Deze herontwikkeling dient gelet op de omvang van het gebied alsmede in verband met herhuisvesting gefaseerd plaats te vinden. Woningbouwinvulling (nieuwbouw) voor de onderscheiden woongebieden wordt als volgt nagestreefd:

- Woongebied 1: Gulikstraat/Russelstraat/Bongartstraat [46 woningen]:

Woonmix van huisvesting voor eenpersoonshuishoudens, jonge gezinnen en senioren.

Woonbebouwing afstemmen op groen en openbare ruimte met als doel gemeenschapsstructuur te versterken; uitnodigend woon- en leefklimaat. Rekening houden met de parkeernormen. De herontwikkeling van dit woongebied is eind 2009 daadwerkelijk opgestart.

- Woongebied 2: Bongartstraat/Gulikstraat [14 woningen]:

Qua na te streven woonmix onderscheidt dit woongebied zich niet van woongebied 1. Gelet op aan te houden fasering dient realisatie plaats te vinden na realisatie nieuw woongebied 1.

- Woongebied 3: Van Meertenstraat [20 woningen]:

Nieuwbouw in de vorm van grondgebonden (koop)woningen voor de doelgroep jonge gezinnen, c.q. zgn. zelfaantwikkelaars. Rekening houden met parkeernorm. Realisatie na realisatie nieuw woongebied 1.

- Woongebied 4: Henckenstraat/Terheidenstraat [8 woningen]:

Nieuwbouw in de vorm van grondgebonden (koop)woningen voor de doelgroep jonge gezinnen, c.q. zgn. zelfaantwikkelaars. Rekening houden met parkeernorm. Realisatie na realisatie nieuw woongebied 1.

- Willem-Alexanderstraat/Nieuwenhagerweg

Met betrekking tot een drietal woonblokken gelegen aan de Willem-Alexanderstraat/Nieuwenhagerweg dient renovatie (grootonderhoud) plaats te vinden; behoud van de huidige bouwblokken is daarbij uitgangspunt.

Overige -potentiële- woonlocaties:

-Locatie R.K. Johannes de Doper kerk

Vermelding verdient de locatie aan de oostzijde van de R.K. Johannes de Doper kerk. Ter plaatse geldt de vigerende bestemming 'Industriële doeleinden'; deze bestemming is evenwel nimmer gerealiseerd. Het gebied manifesteert zich als een onbebouwde min of meer schrale groenstrook, gelegen achterliggend een woongebied, nabij het wijkcentrumgebied. De locatie wordt onder de bestemming 'Wonen' gebracht, zonder bouwtitels, evenwel met een aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheid (wro-zone – wijzigingsgebied 3), inhoudende het ter plaatse kunnen creëren van bouwvlakken, dit ten behoeve van het realiseren van woningen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien elders binnen het plangebied, ter plaatse van de herstructureringslocaties, een ten opzichte van de in regionaal verband afgesproken toedeling van woningen (regionaal woningbouwprogramma) extra afname van woningen is dan wel wordt bewerkstelligd. Ook in het kader van kwaliteitsverbetering (kwaliteitsimpuls) of, gelet op de planhorizon, bij een eventuele in de toekomst aantrekkende vraag naar – bijzondere vormen van – woningen kan betreffend gebied als alternatieve woningbouwlocatie, c.q. als 'overloop/uitruillocatie' dienen. Een voorgenomen wijziging ten gevolge van voornoemde omstandigheden is alleen toegestaan indien de bouwplannen waarop de wijziging betrekking heeft passen binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwinvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

-Slooplocatie Veldhofstraat 42-50

In de Veldhofstraat, globaal ter hoogte van de percelen 42-50, bevond zich tot begin 2010 verpauperde lintbebouwing. De locatie, inzichtelijk gelegen langs een belangrijke wijkontsluitingsweg, kenmerkte zich door leegstand en verkrotting en had negatieve uitstraling op het omliggend centrum-woongebied. In het voorjaar 2010 is de bebouwing gesloopt. Ter plaatse wordt voorzien in het

langs de Veldkuilstraat oprichten van woonbebouwing in de vorm van appartementen in maximaal drie bouwlagen (17 wooneenheden). parkeren geschiedt op het achterterrein conform parkeernorm (minimaal 1.4 pp per appartement). De voorgenomen woonbebouwing past binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw, c.q. ter zake is instemming verkregen van het Parkstadbestuur.

-Voormalig tankstation Veldhofstraat 69

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a. aan de Veldhofstraat 69 is sinds eind 2001 niet meer operationeel. De locatie/het terrein verkeert thans in een matige tot slechte onderhoudsstaat. De beëindiging van de exploitatie is destijds mede ingegeven vanwege het streven een niet-passende bedrijfsactiviteit (tankstation) vanuit de woonomgeving te verplaatsen naar een meer geschikte locatie (industrieterrein Locht). De alsdan vrijkomende bedrijfsgronden kunnen vervolgens overeenkomstig een door te voeren bestemmingsplanwijziging een meer passende invulling verkrijgen: woningbouw en winkels. Ter zake van de voorgenomen verplaatsing van het tankstation in samenhang met de ter plaatse te realiseren winkel- en woonbestemming is tussen de eigenaar, c.q. exploitant van het tankstation en de gemeente in 2005 een daartoe strekkende overeenkomst afgesloten. In het licht van hetgeen is overeengekomen en indachtig een gepresenteerd bebouwingsvoorstel [Grondmij, nr. 113809, 9 april 2002: begane grondlaag: winkelruimte; 1ste en 2e bouwlaag: wonen (maximaal 10 wooneenheden) met op achterterrein, bereikbaar via een onderdoorgang, ruimte voor (overdekt) parkeren] wordt op het perceel parallel aan de Veldhofstraat en in het verlengde van de bestaande straatwandvorm een bouwvlak opgenomen. Conform de geldende bestemming (Centrum) is ter plaatse detailhandel alsmede wonen op verdieping mogelijk.

(Woning)bouwmogelijkheden plangebied:

Voor zover ten aanzien van de onderscheiden (herstructurerings)locaties voldoende inzicht bestaat over de voorgestane nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling alsmede afstemming over het daarmee samenhangend financieel aspect, kunnen in voorkomend geval voor deze locaties nieuwe bouwvlakken op de verbeelding worden opgenomen. Bij voorgenomen sloop van de aanwezige wooneenheden bieden deze nieuwe bouwvlakken rechtstreekse bouwtitels voor de nieuwe te realiseren woningen. Daarbij geldt dan wel dat per locatie de netto toevoeging aan woningen gelijk is aan of kleiner is dan 0. In de praktijk betekent dit dat het aantal woningen in de regel minimaal dient te sporen met de aantallen die in regionaal verband zijn overeengekomen dan wel waarvoor instemming is verkregen van het Parkstadbestuur.

Herstructureringslocaties waarvan onvoldoende inzichtelijk is, stedenbouwkundig noch financieel, hoe de invulling van de herstructurering concreet gestalte zal vinden, kunnen daarentegen niet worden voorzien van nieuwe bouwvlakken. Indien in de planperiode voor deze locaties omtrent de na te streven herstructurering meer inzicht ontstaat, is het wel zaak dat hierop adequaat kan worden gereageerd. Voor deze locaties wordt dan ook in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, inhoudende dat burgemeester en wethouders, in het licht van een zich concreet aandienende herstructurering, c.q. vernieuwbouw, bevoegd zijn het plan (verbeelding en planregels), te wijzigen (wro-zone – wijzigingsgebied 2 en 3). Het spreekt voor zich dat ook hierbij zal gelden, dat per locatie de netto toevoeging aan woningen gelijk is aan of kleiner is dan 0.

(Woning)bouwmogelijkheden plangebied:

	Bestemmingsvlak:	Bouwlocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden: o.a.
1	Wonen -W-	bouw woning (onbebouwd perceel)	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
		sloop met terugbouw woning ter plaatse van een bouwvlak met maximaal 2 bouwlagen	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
		herstructureringslocaties: -Kommerveldlaan/Laurastraat [16]; -Gullikstr./Russelstr./Bongartsstr [46]	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (12.2)

	<i>Bestemmingsvlak:</i>	<i>Bouwlocatie:</i>	<i>Bouwtitel:</i>	<i>Voorwaarden: o.a.</i>
	Wonen -W- [vervolg]	bouw incidentele woning(en), ter plaats van 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (gaten in/opvulling straatwand)	eventueel via wijzigingsbevoegdheid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak, ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: gelijk is aan 1, met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
		herstructureringslocaties: ter plaatse van 'wro-zone - wijzigingsgebied 2': -Burg. Dohmenplein [48]; -Holtskuilenstraat [20]; -Bongartstr./Gulikstraat [14] *; -Van Meertenstraat [20]; -Henckenstr./Terheidenstraat [8] [*= zie pag. 18 onder NB.]	eventueel via wijzigingsbevoegdheid (12.8)	in het kader van herstructurering, binnen nieuw te creëren bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
		bouw meerdere woningen, ter plaats van 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', (oostzijde R.K. Johannes de Doper)	eventueel via wijzigingsbevoegdheid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak(ken), ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen; maximaal 20 reguliere woningen dan wel maximaal 40 zorgwoningen; evenwel slechts indien een extra afname van woningen ter plaatse van de herstructureringslocaties in plangebied is dan wel wordt bewerkstelligd, of in kader van kwaliteitsverbetering, c.q. aantrekkende vraag naar –bijzondere- vormen van wonen; en mits met instemming Regio Parkstad Limburg, en met inachtneming geldende bouwregels (12.2)
		sloop met terugbouw meergezins- woningen; splitsen woning; bouw meergezinswoningen ter plaatse van een bouwvlak met 3 of meer bouwlagen	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met aanduiding 3 of meer bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/woningen gelijk is aan aangegeven aantal bouwlagen, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)

	<i>Bestemmingsvlak:</i>	<i>Bouwlocatie:</i>	<i>Bouwtitel:</i>	<i>Voorwaarden: o.a.</i>
2	Centrum -C-	sloop met terugbouw woning ter plaats van een bouwvlak met maximaal 2 bouwlagen	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (4.2)
		sloop en terugbouw meergezins- woningen; splitsen woning; bouw meergezinswoningen ter plaatse van een bouwvlak met 3 of meer bouwlagen	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met aanduiding 3 of meer bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/woningen gelijk is aan aangegeven aantal bouwlagen, met inachtneming geldende bouwregels(4.2)
		bouw incidentele of meerdere woning(en), c.q. hoofdgebouw(en), ter plaatse van 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'	eventueel via wijzigingsbevoegd- heid (4.7)	binnen nieuw te creëren bouwvlak, ten behoeve van uit maximaal drie bouwlagen bestaande woningen/ hoofdgebouwen, waarbij de toe- voeging aan woningvoorraad: groter of gelijk is aan 1, met inachtneming geldende bouwregels (4.2)

Bestemmingsvlak:	Bouwlocatie:	Bouwtitel:	Voorwaarden o.a.
Centrum -C- [vervolg]	sloop hoofdgebouw, anders dan woning, met terugbouw hoofdgebouw, anders dan wonen	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak met inachtneming geldende bouwregels (4.2)
	Veldhofstraat 42-50 (slooplocatie)	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, maximaal 3 bouwlagen, maximaal 17 wooneenheden; parkeren op achterterrein; met inachtneming geldende bouwregels (4.2)
	Veldhofstraat 69 (voormalig tankstation)	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, maximaal 3 bouwlagen, maximaal 10 wooneenheden; parkeren achterterrein; met inachtneming geldende bouwregels (4.2)

NB: herstructureringslocatie Bongartstraat/Gulikstraat

Ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van onderhavig bestemmingsplan (juli 2010) gold voor de herstructureringslocatie Bongartstraat/Gulikstraat de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2'. Gedurende en na de terinzagelgging van het ontwerp is voor deze locatie voldoende inzicht ontstaan aangaande de voorgestane nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling. Ter plaatse van de te slopen 14 woningen wordt nieuwbouw voorzien in 10 grondgebonden woningen van het type twee-onder-een-kap. Dit vernieuwbouwplan vindt qua opzet nauwe aansluiting met aanliggende locatie Gulikstraat/Russelstraat/Bongartstraat alwaar momenteel (najaar 2010) de werkzaamheden betreffende de vernieuwbouw in de laatste fase verkeren. De ten behoeve van de vernieuwbouw van laatst genoemde locatie opgestelde ruimtelijke onderbouwing (m.n. ruimtelijke en milieuaspecten) is inhoudelijk van overeenkomstige toepassing voor de vernieuwbouw ter plaatse van de locatie Bongartstraat/Gulikstraat. De specifiek nog voor deze locatie benodigde en verrichte onderzoeken hebben uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn voor realisatie van de vernieuwbouwplannen. Met betrekking tot het financiële aspect is met woningcorporatie Wonen Heuvelsteden ter zake van het verhaal van kosten overeenstemming bereikt. In het licht van het vorenstaande is onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp dan ook gewijzigd vastgesteld, in die zin dat ter plaatse van de locatie Bongartstraat/Gulikstraat op de verbeelding, onder weglating van de wijzigingsbevoegdheid, nieuwe bouwvlakken zijn opgenomen die directe bouwtitels opleveren.

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 zogenaamd "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 op onder andere administratief, juridisch, medisch of hiermee gelijk te stellen terrein.

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 omvang in activiteiten zodanig is dat activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen 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.

De uitoefening van een dergelijk ambachtelijk bedrijf, respectievelijk consument-verzorgende activiteit binnen de onderscheiden woonbestemmingen kan via afwijken door burgemeester en wethouders worden toegestaan. De woonfunctie dient daarbij zoals gezegd als overwegende functie te worden gehandhaafd. De te ontplooiende activiteit dient verder:

- een kleinschalig karakter te dragen;
- geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu op te leveren; een activiteit die valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer is niet toegestaan;
- geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt;
- geen nadelige invloed te hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

Bij de (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kan detailhandel beperkt en enkel als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden voor zover deze detailhandel verband houdt met betreffende bedrijfsactiviteit c.q. deze detailhandel zelf vervaardigde producten betreft.

Bijgebouwen:

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

per bouwperceel:

1. gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen: maximaal 70m², mits
2. bebouwingspercentage totale bouwperceel niet meer dan 50 bedraagt;
3. goothoogte maximaal 3m.

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 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 het planvoorschrift 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; een afwijking 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 een binnenplanse afwijking 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 afwijken 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 afwijkingsbevoegdheid. 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 de huidige bestemmingsplannen van de gemeente Kerkrade is geen expliciete regeling opgenomen betreffende de functie 'bed and breakfast' noch is deze functie als zodanig binnen de bestemming wonen (woondoeleinden) toelaatbaar gesteld. 'Bed and breakfast' is derhalve uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Horeca.

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.

In het licht van het vorenstaande 'gelden voor een 'bed and breakfastvoorziening' de navolgende voorwaarden:

- het pand waarin de voorziening is opgenomen, heeft een woon- of agrarische bestemming, dan wel een naar aard daarmee gelijk te stellen bestemming, waarbij de minimale inhoud van het pand 750m³ bedraagt, met in acht name van een afwijking van 15%, dan wel betreft een karakteristiek pand, zoals bijvoorbeeld een (rijks)monument;
- de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- de hoofdfunctie (primaire bestemming) van het pand dient gehandhaafd te blijven; de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te zijn;
- de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering van het pand niet functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- het maximaal aantal personen per nacht dat per voorziening gebruik maakt van bed and breakfast bedraagt 6;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;
- sprake dient te zijn van kortstondig verblijf; de maximumverblijfsduur behelst één aaneengesloten week.

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. Karakteristieke panden hoeven niet te voldoen aan een minimale maatvoering; deze panden zijn door hun veelal cultuurhistorische, c.q. belevingswaarde geliefde locaties bij klanten die gebruik willen maken van een bed and breakfastvoorziening. 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.

3.4.4 Voorzieningen

Buurtcentrum

Met betrekking tot de economische structuur heeft Kerkrade een stadsdeelverzorgende functie, waarbij Heerlen een bovenregionaal cluster vormt. Binnen het plangebied is een buurtverzorgend centrum verbrokkeld gesitueerd aan de Veldhofstraat/Laurastraat e.o.; winkels, dienstverlenende bedrijven en horeca worden afgewisseld met woningen.

Gezien het aantal inwoners binnen het plangebied (c.a. 8.000) is binnen de wijk ruimte voor een buurtcentrum, waarbij het met name gaat om winkels in de dagelijkse sector. Andere sectoren zijn onder meer in het stadscentrum van Kerkrade vertegenwoordigd. Om een levensvatbaar en aantrekkelijk buurtcentrum te verkrijgen, wordt, rekening houdende met de bestaande situatie ter plaatse, de centrumfunctie, c.q. het centrumgebied geconcentreerd aan de hoek Veldhofstraat/Laurastraat (bestemming 'Centrum').

Om het centrum voor de wijk daadwerkelijk een 'hart' te laten zijn, worden aan het buurtcentrumgebied maatschappelijke functies toegevoegd hetgeen de basis verschaft voor het realiseren van accommodatie voor jongeren, ouderen en verenigingen. In dit verband gezien, vervult het Socio Project met zijn diverse maatschappelijke activiteiten een uitgesproken centrumfunctie. De bestemming 'Centrum' herbergt o.a. ook de functies horeca, kantoren en dienstverlening.

Geconstateerd is dat het centrumgebied en met name de markt een gedateerde inrichting heeft met diverse niveauverschillen die het gebruik beperken maar ook op een aantal plaatsen bijdragen aan een gevoel van sociale onveiligheid. Het Socio Project heeft als gemeenschapshuis annex sportzaal

zoals gezegd een aantal bindende functies binnen de wijk maar de uitstraling van het pand is achterhaald. De zaterdagmarkt heeft een grote aantrekkingskracht maar zorgt daarnaast voor overlast. Het vorenstaande heeft mede aanleiding gegeven te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling voor het centrumgebied van Eygelshoven. Dit heeft geleid tot het formuleren van gewenste oplossingsrichtingen en verbetertrajecten ter zake van een herinrichting en opwaardering van de openbare ruimte alsmede van de buitenzijde van het Socio Project. Het ontwerp met betrekking tot de opwaardering van de openbare ruimte is eind 2009 gepresenteerd en besproken met onder meer belanghebbenden en de werkgroep verkeer. Begin 2010 is de daadwerkelijke uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied opgestart.

Buiten het bestemmingsvlak 'Centrum' worden bedrijven in enge zin, positief bestemd ('Bedrijf') dan wel, voor zover gelegen binnen de bestemming 'Wonen', als zodanig (b) aangeduid. Ook detailhandel buiten de bestemming 'Centrum' wordt binnen de bestemming 'Wonen' als zodanig (dh) aangeduid en binnen voornoemde bestemming voorzien van regelgeving.

De in het plangebied aanwezige horecalocaties en maatschappelijke voorzieningen, gelegen buiten de het buurtcentrum, worden als zodanig expliciet bestemd ('Horeca', 'Maatschappelijk').

Horeca

Onder horeca wordt in zijn algemeenheid verstaan: een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodaties.

In diverse, vigerende bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tussen winkelgebonden en niet-winkelgebonden horeca, daarmee tot uitdrukking brengend, dat bij winkelgebonden horeca de openingstijden gebonden zijn aan de openingstijden van de (omliggende) winkels. Hierbij kan worden gedacht aan lunchrooms. Een café is daarentegen een voorbeeld van niet-winkel-gebonden horeca.

Voornoemd onderscheid binnen horeca is met name binnen het centrumgebied van Kerkrade ingevoerd: voor het kernwinkelgebied (Hoofdstraat/ Niersprinkstraat e.o.; Centrumdoeleinden I) geldt de winkelgebonden horeca; voor het aanliggend gelegen gebied rondom de Markt (Centrumdoeleinden II) geldt de niet-winkelgebonden horeca. Met dit onderscheid werd destijds gepoogd de complementaire functies van Markt (primair horeca) en kernwinkelgebied (primair detailhandel) mede tot uitdrukking te brengen.

Gelet op de ervaringen en wensen vanuit de praktijk werkt voornoemd onderscheid evenwel niet steeds bevredigend. In dit licht bezien wordt er voor gekozen in nieuw op te stellen bestemmingsplannen een andere ruimtelijk-planologische onderverdeling voor horeca te hanteren. Aan de hand van deze indeling wordt bepaald of een bepaalde vorm van horeca binnen een bepaalde bestemming wordt toegestaan. Bij de gemaakte onderverdeling heeft overigens de door het bedrijf Horeca & Catering gehanteerde indeling als leidraad gediend.

Horeca:

omvattend, c.q. nader onder te verdelen in navolgende categorieën:

- 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, koffie-corner, croissanterie, 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 gespreksfrequentie 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).

Binnen de bestemming 'Centrum' is, vanwege het multifunctionele karakter van deze bestemming, een ruim aanbod aan horecacategorieën toegestaan. De buiten het centrumgebied in de expliciete woonomgeving gelegen horecavoorzieningen worden daarentegen als 'Horeca' conform hun huidige, feitelijk aanwezige, categorie bestemd.

Bedrijven

In het plangebied bevindt zich naast wonen, horeca en maatschappelijke functies (functiemenging) ook een beperkt aantal bedrijven, c.q. bedrijfslocaties in enge zin. Het betreft een aantal kleinschalige bedrijfjes, c.q. bedrijfspanden op achterterreinen van woonbebouwing alsmede bedrijven van meer substantiële omvang. Deze laatste groep bedrijven/bedrijfspanden is gesitueerd aan:

- Eygelshovergracht 65, perceel L 1444:autoreparatiebedrijf;
- Haanraderstraat 56, perceel P 566:bedrijfsunits, hobbymatig sleutelen;
- Haanraderstraat 64, perceel P 561:bedrijfshal, opslag/stalling;
- Nieuwenhagerweg 41, perceel N 399:textielver- en bewerkingsbedrijf c.a.;
- Putstraat 22, perceel P776: agrarisch bedrijf;
- Tuytstraat 10, perceel N 399, 676:autoreparatiebedrijf;
- Wimmerstraat, gelegen achter nr. 30, perceel N 2717:stalling; (leegstaande) bedrijfsunits.

Vorengenoemde bedrijven, c.q. bedrijfspanden van meer substantiële omvang worden als 'Bedrijf' bestemd; de meer kleinschalige bedrijfspanden op de achterterreinen van woonbebouwing worden binnen de bestemming 'Wonen' als bedrijf (b) aangeduid.

Ten aanzien van de toegelaten bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in regelgeving. Bepaalde categorieën van bedrijfsactiviteiten kunnen immers binnen een gebied met een overwegende woonfunctie milieuhygiënische knelpunten op leveren.

In "Bedrijven en milieuzonering", 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtlijnen opgenomen van bedrijven en instellingen die op de een of andere manier hinder kunnen veroorzaken in hun omgeving. Voor onderhavig bestemmingsplan is, gelet op het karakter van het plangebied, aansluiting gezocht bij een specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten geldend voor een gebied met functiemenging. Daarbij geldt dat voor bedrijvigheid uit de categorieën A en B, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, in de regel geen knelpunten zijn te verwachten; deze bedrijven zijn in principe in, c.q. nabij een woonomgeving inpasbaar (dus zowel bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' als bedrijven binnen de bestemming 'Wonen' met aanduiding bedrijf (b) .

Verder kan, afhankelijk van o.a. de situering, aard, omvang en uitstraling, overwogen worden via afwijken een beperkt aantal "zwaardere" bedrijfsactiviteiten uit de categorie C toe te staan. Kortom, in een incidenteel geval kan via het leveren van maatwerk, daarbij de belangen van alle betrokkenen afwegende, een dergelijke bedrijfsactiviteit via afwijken toelaatbaar worden gesteld. Afwijken is evenwel uitsluitend mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf' en gaat derhalve niet op voor de binnen de bestemming 'Wonen' aangeduide bedrijfslocaties (b).

De bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan, c.q. die via afwijken kunnen worden toegestaan, en waarnaar in de planregels wordt verwezen, zijn opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten".

Coffeeshopbeleid

Met betrekking tot coffeeshops geldt als beleidsuitgangspunt dat enerzijds negatieve effecten op het woon- en leefklimaat beheersbaar moeten blijven en anderzijds tegemoet wordt gekomen aan de in onze maatschappij aanwezige en niet meer uit te bannen behoefte aan verkoop- en gebruikspunten van softdrugs. Daartoe zijn in de gemeentelijke Nota Coffeeshopbeleid, mei 2000, doelstellingen geformuleerd die met een limitering van het aantal coffeeshops, gecombineerd met een geografische spreidingsregeling en stringente vestigings- en exploitatie-eisen, dienen te worden verwezenlijkt.

Indachtig de landelijk veelal gehanteerde norm van één coffeeshop per 15.000 tot 20.000 inwoners, betekent dit voor Kerkrade dat drie coffeeshops kunnen voorzien in de behoefte voor wat betreft het softdrugvoorzieningsniveau.

Om daarbij een evenwichtige spreiding over het Kerkrade grondgebied te verwezenlijken is gekozen voor een indeling in wijken zoals die wordt gehanteerd in het kader van het wijk- en buurtbeheer. Met een dergelijke spreiding wordt nagestreefd het bestrijden en voorkomen van negatieve effecten op het woon-, werk-, en leefmilieu. Het vorenstaande betekent voor het gebied wijk Noord, waarvan onderhavig plangebied geheel deel uitmaakt, het toestaan van maximaal één coffeeshop, feitelijk aanwezig ter plaatse van het pand Veldhofstraat 79.

Prostitutiebeleid

Het beleid met betrekking tot prostitutie is neergelegd in de Beleidsnota prostitutiebeleid Kerkrade (september 2000). Daarbij geldt als een van de uitgangspunten de bescherming van de openbare orde en veiligheid en het woon- en leefklimaat in ruime zin; overlast voor omwonenden moet worden voorkomen, c.q. worden bestreden.

Mede onderwerp met betrekking tot prostitutiebeleid is de vestiging van seksinrichtingen, bijvoorbeeld naar aard, omvang en aantal. Ter zake van de vestiging van seksinrichtingen wordt in de beleidsnota een maximumstelsel, met spreiding over de wijken gehanteerd. Voor prostitutiebedrijven, daaronder mede begrepen thuisprostitutie, geldt een maximaal aantal van zeven. Het vorenstaande betekent voor het gebied wijk Noord, waarvan onderhavig plangebied geheel deel uitmaakt, het toestaan van maximaal één prostitutiebedrijf (bordeel), dit ter plaatse van het pand Veldhofstraat 128. Ten aanzien van andere vormen van seksinrichtingen, zoals parenclubs en seksbioscopen c.a., geldt een nulbeleid; deze inrichtingen kunnen binnen Kerkrade dan ook niet gevestigd worden.

3.4.5 Groen

Met betrekking tot het groen geldt als uitgangspunt het creëren van een leefbare stedelijke omgeving. De huidige gemeentelijke hoofdgroenstructuur heeft een hoge visueel-ruimtelijke en ecologische kwaliteit (beekdalen en hellingbossen, beukenbeplanting langs wegen, beboste taluds langs de spoorwegen e.d.). Veiligstelling en doorontwikkeling van deze hoge kwaliteit is aan de orde door onder meer de realisatie van een duidelijke bomenstructuur, gerelateerd aan de ontsluitingsstructuur.

De openbare ruimte en het buurtgroen verdienen een sociaal veilige (her)inrichting en (her)ontwikkeling. Daarbij dient de aandacht uit te gaan naar verlichting, overzichtelijkheid en beheer. Ook de mogelijkheid voor het creëren van speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken dienen daarbij in de overwegingen betrokken te worden.

In dit verband dient vermelding de zogenaamde '3%-norm voor buitenspeelruimte', inhoudende dat bij de inrichting van nieuwe woonwijken en bij herinrichting van bestaande buurten drie procent van de ruimte wordt gereserveerd als speelruimte voor kinderen. Het hoeft daarbij niet per se te gaan om terreintjes met speeltoestellen, het kunnen ook andersoortige pleinen, parkjes of trapveldjes zijn. Ook openbaar toegankelijke sportvelden en schoolpleinen kunnen dienen als buitenspeelruimte maar trottoirs tellen niet mee. Dergelijke speelplekken kunnen tegelijkertijd dienen als ontmoetingsplek voor volwassenen en zijn daardoor een kwaliteitsverhogend element voor de openbare ruimte.

Het vorenstaande zal met name binnen de bestemming 'Woondoeleinden' vertaling vinden door het opnemen van ruimtelijk-juridische mogelijkheden tot het inrichten, c.q. realiseren van buitenspeelruimte, openbaar groen dan wel andere vormen van openbare ruimten met een verblijfsfunctie. Indachtig het hierboven genoemde heeft onlangs in Eygelshoven-Kom het groengebied aan de Veldhofstraat een forse herinrichting ondergaan.

Om een ecologische verbindingzone langs de Spoorstraat, c.q. via het spoortalud mogelijk te maken, wordt voor de gronden langs het spoorwegtracé aan de oostzijde van het plangebied een bestemming 'Groen' opgenomen. Mede in dit licht bezien worden ook de als substantiële groengebieden aan te merken tuinen en bossages gesitueerd tussen het spoorwegtracé en de Torenstraat en Schovetweg onder de overeenkomstige bestemming 'Groen' gebracht.

Met betrekking tot het aspect groen verdienen in het licht van het door de gemeenteraad vastgestelde 'Bomenbeleid 2005', ook de bomen aandacht; met name bomen die vanwege hun vorm of grootte een bijzondere betekenis hebben. Deze bomen zijn binnen Kerkrade geïnventariseerd en opgenomen in de lijst 'waardevolle en monumentale bomen'.

De in de lijst opgenomen bomen verdienen bijzondere bescherming in die zin dat hiervoor geen kapvergunning wordt verleend behoudens bij gevaarstelling of vanwege een groot maatschappelijk belang. Om de in onderhavig plangebied gesitueerde monumentale bomen te beschermen tegen oprukkende bebouwing en infrastructuur, althans te beschermen tegen beschadiging, c.q. teloorgang zijn, naast de van kracht zijnde Bomenverordening, in het plan regels opgenomen ('beschermzone monumentale boom'; straal 7,5m vanuit het hart van de stam monumentale boom).

3.5 Afstemming met andere relevante wetgeving

3.5.1 Bodem

Het aspect bodem wordt in voorkomend geval steeds getoetst aan het vigerend gemeentelijk bodembeleid. De gemeente Kerkrade beschikt over een Bodemkwaliteitskaart (n.b: laatstelijk vastgesteld 21 november 2006). Net als in veel andere stedelijke gebieden komt ook in de gemeente Kerkrade in de bodem verhoogde achtergrondgehalten aan PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstof) en verschillende zware metalen voor. Op landelijk en provinciaal niveau is middels het zogenaamde Actief Bodembeheer, beleid vastgesteld hoe met verhoogde achtergrondgehalten in de bodem om kan worden gegaan. Om met dit beleid te kunnen werken zijn een goed inzicht in de bodemkwaliteit en het vastleggen van deze informatie op een bodemkwaliteitskaart nodig. De bodemkwaliteitskaart heeft tot doel de begrenzing en vaststelling van de gebiedseigen kwaliteit (achtergrondgrenswaarde) vast te leggen.

In de bodemkwaliteitskaart zijn, gedetailleerd, de achtergrondgrenswaarden bepaald per homogeen deelgebied. In deze achtergrondgrenswaarden is de kwaliteit c.q. verontreiniging van de bodem op dat moment vastgelegd. De achtergrondgrenswaarden geven de verwachte concentraties van stoffen weer in een gebied zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. Voorliggend plangebied valt onder de homogene deelgebieden Eyselshoven, Vink, Waubacherveld en Laura.

De gemeente Kerkrade beschikt over een Bodembeheerplan. Het Bodembeheerplan (vastgesteld 9 oktober 2000; geactualiseerd 12 december 2006) vormt de nadere uitwerking van de Bodemkwaliteitskaart, ten einde met Actief Bodembeheer handen en voeten te geven aan het gemeentelijke bodembeleid. In het Bodembeheerplan wordt voor de komende jaren de visie en doelstellingen van de gemeente Kerkrade verwoord om te komen tot een optimaal gebruik van de bodem. Het scheidt binnen en buiten de gemeentelijke organisatie duidelijkheid over wat wel en niet mag op het gebied van bodem.

Het bodembeheerplan bestaat uit drie delen: een beschrijvend deel, een beheerdeel en een procedureel deel.

Het beschrijvend deel kent een informatief karakter waarin het beheergebied van de gemeente Kerkrade met haar deelgebieden wordt geschetst. Hierin wordt onder meer een beeld gegeven van de historische diffuse verontreinigingen, de oorzaken en de eventuele risico's voor mens en milieu (verspreiding en ecosysteem). Daarnaast wordt ingegaan op de bodemkwaliteitskaart. Het beheerdeel bevat met name richtlijnen en criteria die door de gemeente gehanteerd dienen te worden bij het vaststellen van gebruiksbestemmingen, saneringsvariant, hergebruiksmogelijkheden etc. Het beheersdeel heeft een normatieve werking en heeft tot doel eenduidigheid te geven in de beoordeling van bodemkwaliteit en gebruiksmogelijkheden van locaties of grond. Het procedureel deel beschrijft "wie wat doet" bij bodembeheer en is evenals het beheerdeel bindend voor de gemeente. In dit deel worden onder meer procedures voor meldingen, registraties en handhaving van het bodembeleid beschreven.

Het gemeentelijk bodembeheer is gericht op het behouden of realiseren van een veilige (geen risico's) en geschikte (duurzame) bodemkwaliteit. De gemeente Kerkrade hanteert en committeert zich aan navolgende uitgangspunten:

-Doelmatig gebruik van bodem:

- stagnatie van gewenste ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen voorkomen door bodemverontreinigingsproblematiek vroegtijdig bij ruimtelijke planvorming te betrekken;
- stimuleren van hergebruik van grond waar mogelijk en daarmee een reductie van gebruik en winning van primaire grondstoffen.

-Saneringsinspanningen:

- bij bestaande situaties gaat de gemeente Kerkrade verder dan alleen het opheffen van actuele risico's. Het streefbeeld is een herstel van de gebiedseigen kwaliteit in de contactzone of bodemgebruikswaarde indien deze hoger ligt;
- in nieuwe situaties dient de bodem in beginsel te voldoen aan de achtergrondgrenswaarden of bodemgebruikswaarde indien deze hoger ligt;

- Informatievoorziening:

- gemeente Kerkrade vervult een spilfunctie in de informatievoorziening over de bodemkwaliteit;
- goede interne en externe communicatie is noodzakelijk voor adequaat bodembeheer.

Het ontstaan van een te toetsen situatie bepaalt of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn in bodemhygiënisch opzicht (Actief Bodembeheer). In het bodemsaneringsbeleid vormen echter potentiële en actuele risico's van een bodemverontreiniging de aanleiding tot het beginnen met saneren. Het bodembeheerplan van de gemeente Kerkrade is bedoeld voor alle activiteiten waar, vanuit het compartiment bodem bezien, een te toetsen situatie ontstaat. Hieronder vallen:

-verandering van gebruiksfunctie/bestemmingswijziging;

-bouwvergunning;

-milieuvergunning;

-grondverzet:

- ontgraven van grond;
- toepassen van grond als bodem (ophogen, aanvullen, dempen).

In deze te toetsen situaties worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem:

-In beginsel moet de bodem bij nieuwe situaties een kwaliteit hebben die beter is of gelijk is aan de gebiedseigen kwaliteit of bodemgebruikswaarde indien deze hoger ligt.

-In geval van een wijziging van gebruiksfunctie of bestemming moet daarnaast gekeken worden of de bodemkwaliteit geen risico's oplevert bij de beoogde functie. Indien in de nieuwe situaties risico's ontstaan, dienen deze minimaal teruggebracht te worden tot beneden het aanvaardbare risiconiveau ("saneren").

Uitgaande van de meest gevoelige functies zoals deze nu in de homogene deelgebieden worden onderscheiden vormen de achtergrondgrenswaarden geen actueel risico in bestaande situaties. Op grond van de achtergrondgrenswaarden zijn geen grootschalige sanerende maatregelen noodzakelijk.

De achtergrondgrenswaarden uit de Bodemkwaliteitskaart vormen bij hergebruik van licht verontreinigde grond de minimale kwaliteitseis. Indien bij nieuwe situaties de bodemkwaliteit niet voldoet aan de achtergrondgrenswaarden zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Wanneer bij nieuwe situaties de aangetroffen gehalten het aanvaardbaar risiconiveau voor de toekomstige functie overschrijden of in meer dan 25 m³ de interventiewaarden overschrijden (geval van ernstige verontreiniging) is sanering vereist.

Uit de berekeningen blijkt dat de representatieve parameters voor antropogene belasting (cadmium, koper, lood, nikkel, zink, PAK en minerale olie) in de bovengrond (0-0,5 m-mv) duidelijk in concentraties boven de streefwaarde aanwezig zijn. De gebieden kunnen als licht verontreinigd beschouwd worden en worden op basis van de berekeningen ingedeeld in kwaliteitsniveau 2 (lage mate van diffuse verontreiniging).

Ook kennen de gebieden wat betreft de achtergrondgrenswaarden voor zink, PAK en minerale olie in de ondergrond (0,5-2 m-mv) een overschrijding van de streefwaarde en is derhalve ingedeeld in kwaliteitsniveau 2 (lage mate van diffuse verontreiniging).

Geconcludeerd wordt dat in de gebieden Eygelshoven, Vink en Waubacherveld lichte bodemverontreiniging aanwezig is die geen belemmering vormt voor het huidige gebruik. het Laura mijnterrein is gesaneerd; hier geldt een nazorgplan.

Met betrekking tot de herstructureringslocaties Holtskuilenstraat, op de Bossen, Burgemeester Dohmenplein e.o en Kommerveldlaan/Laurastraat heeft een historisch bodemonderzoek (Afd. Milieu&Bouwen, d.d. 15 augustus 2007) uitgewezen, dat deze locaties voor wat het aspect bodemverontreiniging betreft, als onverdacht kunnen worden aangemerkt.

3.5.2 Wet geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid, *wegverkeerslawaaï*, is artikel 76 van de Wet geluidhinder van toepassing. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, of een herziening daarvan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74 WGH, worden ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen, van andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen binnen die zone

de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 82 en 100 als ten hoogste toelaatbaar worden aangemerkt.

De navolgende wegen in het plangebied hebben een geluidzone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder: N299 (Provinciale weg no. 23), Gravenweg, Waubacherweg, Torenstraat, Zwaluwstraat/Laurastraat, Veldhofstraat/Haanraderstraat, Rimbürgerweg, Kerkraderstraat/Eygelshovergracht

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheerplan is waarin geen rechtstreekse, nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Voor eventueel nieuw op te richten woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen in het plangebied binnen de wettelijke zones dient in voorkomend geval nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde L_{den} van 48 dB niet overschreden wordt. Daar waar overschrijding plaatsvindt, kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde worden verleend door de gemeente.

Met betrekking tot het *spoorweglawaaï* valt een klein deel van het plangebied binnen de zone van de spoorlijn Heerlen – Aken. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheerplan is waarin geen rechtstreekse, nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Voor nieuw op te richten woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen in het plangebied binnen de wettelijke zone dient in voorkomend geval nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van L_{den} 55 dB niet overschreden wordt. Daar waar overschrijding plaatsvindt, kan onder omstandigheden een hogere grenswaarde worden verleend door burgemeester en wethouders.

Het aspect *industrielawaaï* is binnen, c.q. in relatie tot het plangebied niet aan de orde.

3.5.3 Archeologie; rijksmonumenten

Archeologie

De gemeente rekent het tot haar taak aan het aspect archeologie genoegzaam aandacht te besteden en ter zake, in voorkomend geval, beschermende voorschriften in de bestemmingsplanregels op te nemen. Op de archeologische verwachtings- en advieskaart van de Parkstad Limburg gemeenten en Nuth (RAAP rapport 1483, 2007) worden de verwachte en bekende archeologische en historische resten in het betreffende gebied gevisualiseerd. In, c.q. aanliggend het plangebied komen blijkens het kaartmateriaal in samenhang met de Archisnummers de volgende archeologische vindplaatsen voor: 232209: metaalvondst nieuwe tijd;

39077/39107: fragmenten (2 stuks) van mijlpalen/Romeins bouwpuin;

39113: Rimbürgerweg, bebouwingsporen middeleeuws;

301: (amateur-waarneming): Neolitische vuursteen werktuig;

232209: metaalvondst nieuwe tijd;

39052: resten Romeinse villa;

39080: resten Romeinse villa;

39132: Romeins grafveld.

Om deze archeologische vindplaatsen te beschermen tegen beschadiging, c.q. teloorgang zijn in het plan beschermingsregels opgenomen ('beschermzone archeologische vindplaats'; straal 50m vanuit de feitelijke locatie van dergelijke vindplaats).

Het plangebied kent volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart grotendeels een lage verwachting. Voor deze gebieden gelden, behoudens voor de aangetroffen archeologische vindplaatsen, in principe geen planologische restricties.

Door een deel van het plangebied stromen de Stijthagerbeek en de Anselderbeek. Deze beekdalen hebben een lage verwachting maar omdat het een natte omgeving is, is de kans op gave vindplaatsen groot.

In het zuid westen van het gebied is een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor een dergelijk gebied geldt als uitgangspunt, de archeologische waarden 'in situ' te bewaren.

In het plangebied zijn verder twee historische dorpskern gelegen; het gebied rondom het "oude kerkje" (meerdere rijksmonumenten) alsmede het gebied rondom "de Stegel". Deze gebieden hebben een hoge archeologische verwachting en ook hiervoor geldt het uitgangspunt de archeologische waarden 'in situ' te bewaren.

De gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachting (en met bijzondere dataset) hebben op basis van de verwachtings- en advieskaart in onderhavig bestemmingsplan vertaling gekregen in

de vorm van een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie, WR-A). Betreffende gebieden, daaronder mede begrepen de als zodanig aangeduide historische (dorps-)kern(en), zijn daarbij voorzien van een beschermingsregel.

De beschermingsregels zijn gebaseerd op de bij besluit van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2008 vastgestelde schema ondergrenzen archeologisch onderzoeksplicht gemeente Kerkrade". Deze bescherming houdt in eerste instantie kortweg in, dat bij voorgenomen bouwwerken en werkzaamheden onderzoek dient te plaats te vinden naar de archeologische waarde van het terrein dat door de voorgenomen bebouwing zal worden verstoord.

Voor zover het betreft de bebouwing (bv. woningen) op basis van een ontwikkelingsplan (bv. uitleggegebied) waarbij een substantieel aaneengesloten grondoppervlak wordt benodigd, geldt als ondergrens voor het archeologisch onderzoek in:

-een historische dorpskern: een perceeloppervlak >250m²;

-overige gebieden: perceeloppervlak >2500m²;

alsmede geldt als ondergrens:

-50m van een archeologische vindplaats.

Voor zover het betreft het oprichten van bebouwing nabij reeds bestaande bebouwing, c.q. binnen een bestaande woonwijk (bv. een beheersgebied zoals bij onderhavig bestemmingsplan) is niet het perceeloppervlak maatgevend maar het oppervlak van de op te richten bebouwing. Alsdan geldt als ondergrens voor archeologisch onderzoek in:

-een historische dorpskern: omvang bebouwingsoppervlak >100m²;

-overige gebieden: omvang bebouwingoppervlak >150m²;

alsmede geldt als ondergrens:

-50m van een archeologische vindplaats: omvang bebouwingsoppervlak >35m².

De laatstgenoemde ondergrenzen zijn in onderhavig bestemmingsplan in de planregels van de onderscheiden enkelbestemmingen met een aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats' alsmede in de planregels bij de dubbelbestemming (Waarde – Archeologie) opgenomen.

(Rijks)monument

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich op navolgende adressen monumenten (Monumentenregistratie gemeente Kerkrade, monumentnr.)

-Laurastraat 60 t/m 82; monumentnr. 23584.

De woningen zijn in 1901 door de mijn Laura & Vereeniging gebouwd ten behoeve van de beambten van de mijn Laura en vormen door de eenheid in architectuur, gelijk kleur- en materiaalgebruik tezamen een gaaf voorbeeld van de woningbouw voor mijnbeambten.

-Laurastraat 21; monumentnr. 23583.

Hoeve, waarschijnlijk uit 1631, met merkwaardige vakwerkgevel. In de nog oorspronkelijke oostgevel een kruisarm.

-Torenstraat 2-4; monumentnr. 23591.

Huis Henckens; bakstenen herenhoeve, ankerjaartal 1796 en links sluitsteen 1796/IHK/IBM.

-Torenstraat 12; monumentnr. 23592.

Hoeve Valkenberg; in baksteen opgetrokken omsloten binnenplaats; 1797. In middengedeelte links van de poort in metselwerk uitgevoerd A O7, daaronder twee dichtgemetselde hardstenen schietgaten.

-Torenstraat 28; monumentnr. 513745.

Villa Pierre; in koloniale stijl in 1901 in opdracht van de mijn Laura & Vereeniging gebouwde directeurswoning, gesitueerd in een geaccidenteerd terrein met een parkachtige tuin. De bewoner van de villa, ir. R. Pierre, wenste een soortgelijke villa die hij bewoonde tijdens zijn werk in Nederlands-Indië, op het eiland Sumatra. [De diverse na 1901 gerealiseerde aan- en bijbouwen zijn uitgesloten van bescherming.]

-Kerkberg 7,9,11; monumentnr. 23581/23578.

Eenvoudige huisjes van baksteen/vakwerk (plm.1800); van belang in verband met situering t.o.v. aanliggend gelegen kerkje (zie hierna).

-Putstraat 17; monumentnr. 23590.

Laethof; woonhuis/complex, van baksteen om een binnenplaats; ankerjaartal 1764.

-St. Janstraat 5 t/m 15; monumentnr. 513731.

In traditionele stijl in 1922 naar een ontwerp van architect A. Bartels uit Heerlen gebouwde beambtenwoningen. Gebouwd in opdracht van de mijn Laura & Vereeniging, bestemd voor mijnopzichters en een hoofdopzichter

-Kerk aan de Kerkberg; monumentnr. 23579.

RK kerk. Laatgotisch hallenkerkje met oudere toren, schilderachtig gelegen op verhoogd terrein. In het kerkje bevinden zich eiken zit- en knielbanken, driezitskoorbanken en een biechtstoel (plm. 1800)

-Kerk aan de Portbeemden; monumentnr. 513744.

Kerk H. Johannes de Doper. Expressionisme, 1922, ontwerp: architecten A. Boosten en J. Ritzen uit Maastricht; Rooms-katholieke kerk. [Ontwerp heeft hoogwaardige kwaliteiten; bijzondere materiaalgebruik; architectonische gaafheid van ex- en interieur en architectuurhistorische, bouwtechnische en typologische zeldzaamheid kerk.]

-Mijnkolonie Hopel: Kanariestraat, Merelstraat, Meesstraat, Lijsterstraat (monumentnr. 23563).

De woongroep wordt gevormd door een carré van straten met – behalve in het noorden – de huizen aan weerskanten hiervan. De eengezinswoningen, in baksteen opgetrokken, dateren uit de jaren 1907-1909. De woningen zijn ontworpen door A. Rechpietsch en vormen deel van de mijnwerkerskolonie “Hopel”, die in opdracht van de mijn Laura & Vereeniging is gebouwd.

De bij de woningen behorende schuurtjes (lessenaarsdak, gedekt met pannen) liggen direct erachter. Het gebied heeft een grote visuele samenhang door het regelmatige plan van aanleg en de gelijke afwerking van de bebouwing met wit gepleisterde gevels, zwartgeteerde plinten en dakbedekking van rode dakpannen. In de eerste helft van de 80-jaren van de vorige eeuw heeft in nauw overleg met de bewoners een grootschalige restauratie met betrekking tot de woongroep plaatsgevonden.

Via een dubbelbestemming (Waarde – Cultuurhistorie) wordt een separate (beschermings)regeling opgenomen voor onderhavige mijnkolonie.

3.5.4 Energiezuinig bouwen

Het Convenant Energiebesparing 2009 - 2011 is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Kerkrade, de woningcorporaties die actief zijn in Kerkrade en de Kerkradse huurdersfederatie de Koepel met als onderwerp: ‘Samen energie besparen’. SenterNovem en de provincie Limburg hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit convenant. Het Convenant Energiebesparing 2009 – 2011 is een vervolg op het Convenant Energiebesparing 2004-2007 en is een op de gemeente Kerkrade afgestemde uitwerking van het landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

In het convenant zijn afspraken gemaakt over energiebesparing, kennisuitwisseling en verantwoording, zoals:

- de ambitie om nieuwbouwwoningen 10 tot 25 procent energiezuiniger te bouwen dan de wet voorschrijft;
- bij grootschalig onderhoud of renovatie van bestaande woningen streven naar het energielabel B of minimaal een verbetering van twee klassen;
- gemeente en corporaties stemmen projecten zoveel mogelijk op elkaar af;
- bewoners structureel informeren over het belang en de meerwaarde van energiebesparing, bijvoorbeeld door middel van websites en bewonersbladen.

In een in het leven geroepen stuurgroep vindt de monitoring en sturing van de naleving van de afspraken plaats. In de ingestelde projectgroep worden de afspraken uitgewerkt en staat de kennisuitwisseling centraal.

3.5.5 Water

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: 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 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) van september 2006 is op kaart 4c: Blauwe waarden, de Anselderbeek aangeduid als een beek met een specifieke ecologische functie (SEF-beek), hetgeen betekent dat sprake is van een watersysteem met een actuele of potentiële natuurfunctie dat onderdeel uitmaakt van de "Ecologische hoofdstructuur (EHS)" en "Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)". Conform het beleid voor SEF-beken betekent dit dat ten aanzien van de Anselderbeek aantasting ten behoeve van economische functies in principe niet is toegestaan. Inrichting en beheer van deze beken zijn gericht op de ecologische hoofdfunctie. Het gaat dan om het bereiken van de ecologische doelen en de bijbehorende waterkwaliteit, mogelijkheden voor vismigratie en natuurlijke systeemeigen processen, zoals het laten meanderen, het toestaan en soms reactiveren van natuurlijke inundaties en natuurlijk oeverbeheer dat mede bijdraagt aan het herstel van de sponswerking (vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van water).

Ten behoeve van de Anselderbeek en Strijthagerbeek wordt in de bestemmingsregels, via een dubbelbestemming (Waterstaat – Waterlopen), een beschermingsregeling opgenomen.

Het plangebied geldt verder als infiltratiegebied, waarbij het neerslagoverschot in de grond wegzakt en daarmee de grondwatervoorraad aanvult. Beperking van de infiltratiecapaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, moet worden voorkomen terwijl de infiltratiecapaciteit optimaal dient te worden benut (bij nieuwbouwprojecten: afkoppeling van hemelwater van het vuilwaterriool dat ter plekke infiltreert).

Het gebied maakt riolerings technisch deel uit van vier stroomgebieden, te weten E (Haanrade), F (de Bossen, de Baan), G (Hopel, Berghof) en I (Eygelshoven) 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. Naar verwachting voldoet het gebied momenteel aan de basisinspanning; het monitoren van de gevallen neerslag in combinatie met het registreren van de overstorten moet hier op den duur uitsluitend over geven. Bovendien is in de bouwverordening opgenomen dat toekomstig te bouwen woningen met het verharde oppervlak niet meer op het rioolstelsel mogen 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 geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, wordt het water zoveel mogelijk zichtbaar door de wijk afgevoerd (zie bv. waterpartijen in het Veldhofpark). Voor het afkoppelbeleid wordt daarnaast op deze plaats verwezen naar de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem".

De in het plangebied aanwezige rioolwatertransportleidingen 'Haanrade - Eygelshoven' (79.53) en 'Eygelshoven - zuiveringsinstallatie (RWZI) Rimborg' (79.55) worden tezamen met een daarbij behorende beschermzone ondergebracht in een dubbelbestemming (Leiding - Riool). Een beschermingsregeling is opgenomen in betreffende dubbelbestemmingsregel.

Het rioolgemaal Eygelshoven ter plaatse van het groengebied gelegen aan Grote Stegel wordt in de regels als zodanig aangeduid alsmede voorzien van een milieu(geur)cirkel van 50m. Met dit gemaal wordt het afvalwater uit de directe omgeving verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Rimborg.

In de planregels wordt in alle relevante bestemmingen, bij de onderscheiden doeleindenomschrijvingen, expliciet opgenomen 'voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater'. Infiltratievoorzieningen zijnde -ondergrondse- tijdelijke buffers voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden.

Recente jurisprudentie betreffende bestemmingsplannen heeft overigens uitgewezen, dat in de planregels verwijzing naar "duurzaam bouwen" (convenant DUBO) onvoldoende rechtszekerheid biedt. In het bestemmingsplan kan, kortweg gesteld, geen verplichting worden opgelegd; sprake is

enkel van toelatingsplanologie. Het convenant DUBO Parkstad Limburg heeft overigens op zich zelf beschouwd voldoende dwingende rechtskracht.

Ter zake van het aspect water wordt volledigheidshalve ook verwezen naar hoofdstuk 5 (5.2.3. Overleg).

3.5.6 Externe veiligheid

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.

Risicokaart gemeente Kerkrade

Het onderzoek is in eerste instantie uitgevoerd aan de hand van de risicokaart gemeente Kerkrade versie oktober 2008, gewijzigd juli 2009. Op deze risicokaart staan risico contouren weergegeven voor zowel de stationaire objecten als ook voor de dynamische objecten.

Blijkens de risicokaart valt het plangebied binnen het invloedsgebied (risicozone 'groen') van:

- de route gevaarlijke stoffen die loopt over de Roderlandbaan/provinciale weg N299;
- de hogedruk gasleiding, globaal gelegen langs de Gravenweg, Waubacherweg en de spoorlijn Heerlen - Herzogenrath (Dld.);
- de spoorlijn Heerlen -Herzogenrath (Dld.).

Stationaire objecten

Bij stationaire objecten richt zich het onderzoek naar:

a risicovolle bedrijven en/of activiteiten binnen of in de omgeving van het plangebied;

b buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;

c elektrische hoogspanningsleidingen bovengronds.

ad a: Risicovolle bedrijven en activiteiten

Voor de toetsing van risicovolle bedrijven in de omgeving geldt als wettelijke basis artikel 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voorts is gebruik gemaakt van de inventarisatie " Risico Register Gevaarlijke Stoffen" (RGGs) voor de gemeente Kerkrade.

Bij de opzet van het Risicoregister gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Kerkrade onderzocht welke bedrijfsmatig uitgevoerde activiteiten als risicovol kunnen worden aangemerkt. Hierbij zijn o.a. de activiteiten: LPG tankstations, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen, opslag munitie, opslag van ontplofbare stoffen en opslag van vuurwerk nader onderzocht. Het risicoregister bevat de relevante activiteiten op dit gebied en dient als grondslag voor verdere toetsing in het kader van beoordeling van bestemmingsplannen.

Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van ofwel binnen het plangebied géén risicovolle bedrijven zijn gelegen welke in aanmerking komen voor een nadere toets in het kader van Externe Veiligheid.

ad b: Buisleidingen

Binnen de gemeente Kerkrade zijn uitsluitend buisleidingen voor het transport van aardgas gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding (K1, K2 of K3) vindt niet plaats. In de nabijheid van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding (40 bar) gelegen, welke relevant is voor het aspect externe veiligheid.

Voor risico-afstanden ten aanzien van buisleidingen voor aardgastransport gelden thans (nog) de afstanden opgenomen in de VROM-publicatie "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

De gemeente Kerkrade anticipeert echter op nieuwe regelgeving (Besluit buisleidingen) welke binnen afzienbare tijd van kracht zal worden. Zo zal de norm voor het plaatsgebonden risico 10 -6 worden gerespecteerd. Verder heeft een toetsing plaatsgevonden van het groepsrisico in relatie tot de buisleiding.

-Toetsing plaatsgebonden risico bestaande situaties

In de nabijheid van het plangebied (Gravenweg en Waubacherweg) verloopt een hoge druk aardgas transportleiding. Door de Gasunie is een indicatieve berekening doorgevoerd naar de ligging van de 10-6 contour van de aanwezige gasleiding. Uit de berekening blijkt dat de 10-6 contour op de leiding ligt.

Het bovenstaande betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de planherziening.

Ten behoeve van de bescherming van deze transportleiding wordt overigens via een in de bestemmingsregels opgenomen dubbelbestemming (Leiding – Gas) een beschermingsregeling opgenomen.

-Groepsrisicobeoordeling

Voor een groepsrisicobeoordeling buisleidingen is thans geen juridisch kader beschikbaar. Vermoedelijk zal in de loop van 2008 het besluit Buisleidingen worden gepubliceerd, waarin verdere uitwerking van een beoordeling is opgenomen. De strekking zal echter niet (veel) afwijken van de methodiek welke bij transport over de weg (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) gebruikelijk is. In de tussengelegen tijd kunnen GR berekeningen via de Gasunie worden uitgevoerd.

In het advies van de Gasunie is opgenomen dat de 1% letaliteitsgrens is gelegen op ca. 70 meter van het hart van de gasleiding.

Binnen dit invloedsgebied zullen géén wijzigingen van bestemmingen gaan plaatsvinden en is een uitgebreide groepsrisico analyse niet noodzakelijk. Het aspect groepsrisico vormt aldus geen belemmering voor het plan.

ad c: Elektrische hoogspanningsleidingen bovengronds

Binnen het plangebied verlopen géén elektrische hoogspanningsleidingen en vormen deze aldus geen belemmering voor het plan.

2. Transport gevaarlijke stoffen: weg, spoor en water (dynamische objecten)

De beoordeling van transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats aan de hand van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Transport van gevaarlijke stoffen binnen Kerkrade kan plaatsvinden over de weg en per spoor.

Vervoer over de weg

-Plaatsgebonden risico

Langs de grens van het plangebied verloopt de Provinciale weg N299, welke is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg binnen de Provincie Limburg is in 2001 nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de AVIV rapportage "Risico's in Limburg" van februari 2002. Volgens betreffende rapportage bestaan er in Kerkrade v.w.b. transport van gevaarlijke stoffen over de weg, geen overschrijdingen van de norm voor het plaatsgebonden risico.

-Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico dient binnen een zone van 140 meter (aan weerszijden van de weg) een inventarisatie van kwetsbare bestemmingen plaats te vinden. Indien het om een planvernieuwing gaat zonder significante ruimtelijke ontwikkelingen binnen de 140 m zone, volstaat de inventarisatie en is verdere verantwoording niet noodzakelijk.

Aangezien sprake is van een planherziening en geen significante wijzigingen van bestemmingen gaan plaatsvinden vormt het aspect groepsrisico transport over de weg, geen belemmering voor het plan. Verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

-Spoorwegvervoer

Het plangebied wordt doorkruist door het spoorwegtraject (Heerlen - Landgraaf – Kerkrade – Herzogenrath (D)). Betreffend spoorwegtraject wordt o.a. gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

en zal onderdeel uit gaan maken van het zogenaamde basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

In 2006 is in opdracht van de gemeente Kerkrade door adviesbureau Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar o.a. het plaatsgebonden risico in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het betreffende spoorwegtraject (rapport Oranjewoud nr 157356 van februari 2006). Uit de rapportage volgt dat langs het spoortraject de norm voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Hierbij is tevens rekening gehouden met een toename van transporten naar de toekomst.

Voorts is door adviesbureau AVIV een indicatieve groepsrisico analyse uitgevoerd langs het gehele spoorwegtraject Kerkrade – Herzogenrath. Blijkens de rapportage (rapportnr. P071207-BV-6, d.d. 25 augustus 2008) kan worden geconcludeerd dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde niet aan de orde is. Op basis van het uitgangspunt van een gemiddelde dichtheid aan personen ligt het Groepsrisico op 0,012 maal de oriëntatiewaarde.

Aangezien sprake is van een planherziening en geen significante wijzigingen van bestemmingen gaan plaatsvinden vormt het aspect groepsrisico transport per spoor geen belemmering voor het plan. Verdere verantwoording is niet noodzakelijk.

Conclusie transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het plangebied.

-Eindconclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor wat betreft de getoetste elementen geen belemmering voor de planherziening (beheerplan).

3.5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn 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 langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Aanleiding voor de wijziging was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit.

De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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) gevolgen hebben voor 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 de algemene maatregel van bestuur "niet in betekende mate bijdragen".

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het begrip "nibm" van wezenlijk 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 nu (na de in werking treden van het NSL) 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 (beheerplan) voorziet niet in (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied die kunnen leiden tot een significante toename van verkeer. Uit de resultaten van de berekeningen met de landelijke Saneringstool 2007 blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van overschrijdingen van normen. Er bestaat derhalve redelijkerwijs geen reden aan te nemen dat op moment van vaststelling van dit Bestemmingsplan noch in 2015 overschrijding van normen aan de orde zal zijn. De voorgestane vaststelling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

3.5.8 Ecologie

Door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden binnen het plangebied (projectnr. KE-137.701; 15 oktober 2009).

Het plangebied ligt op een afstand van plm. 3 km van Natura2000-gebied Brunssummerheide en op plm. 7 km van Natura2000-gebied Kunderberg. Van gebiedsbescherming in het kader van Natura2000 is geen sprake; de actualisatie van het bestemmingsplan kent geen wijzigingen die zullen leiden tot effecten op een van deze beide Natura2000-gebieden.

Op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) wordt praktisch het gehele plangebied, c.q. onderzoeksgebied geassocieerd als perspectief P9: Stedelijke bebouwing. Daarnaast is een qua omvang zeer gering gebied aangeduid als P8: Stedelijke Ontwikkelingszone. Binnen deze ontwikkelingsperspectieven hebben natuurwaarden geen bijzondere positie; gebiedsbescherming in het kader van (mogelijk) aanwezige natuurwaarden is hier niet aanwezig.

Voor het onderzoeksgebied geldt verder perspectief P1: Ecologische hoofdstructuur (EHS) alsmede voor een zeer gering gebied perspectief P2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Met betrekking tot deze EHS en POG vormt het Stimuleringsplan (Provincie Limburg 2002) een nadere gebiedsgerichte uitwerking. Het onderzoeksgebied grens deels aan enkele door het Stimuleringsplan begrensde gebieden.

De Strijthagerbeek aan de rand van de EHS vormt tezamen met aanliggende gronden een gebied aangeduid als multifunctioneel bos. De beschermende bestemming is 'Natuur'.

Aan de Marialaan vormde een bosgebied, globaal een uitloper van het Burgemeester Boyensbos, geen onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan was verder een aanliggend dit bosgebied aan de Marialaan gelegen perceel, dat onderdeel uitmaakt van de EHS, bestemd als 'Wonen'. Voornoemd bosgebied alsmede het perceel aan de Marialaan (exclusief de feitelijke woonbebouwing) worden in het bestemmingsplan alsnog opgenomen onder de bestemming 'Natuur'.

Naast de bestemming 'Natuur' worden groengebieden van substantiële omvang onder de bestemming 'Groen' gebracht. De in het plangebied aanwezige monumentale bomen worden in het bestemmingsplan voorzien van een beschermingsregel.

Voor het gebied dat niet als Ecologische hoofdstructuur is aangewezen, bestaat geen noodzaak bijzondere gebiedsbescherming op te nemen in onderhavig conserverend bestemmingsplan.

Het vorenstaande neemt niet weg, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot een voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de aanwezige flora en fauna, achterwege moeten blijven. Verder is van belang te vermelden, dat indien op of rond de vindplaats van een door de Flora- en faunawet beschermde plantensoort werkzaamheden plaatsvinden, waarbij de standplaats van de betreffende plantensoort kan worden geschaad, een verplantingsplan dient te worden opgesteld alsmede een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet dient te worden aangevraagd.

3.5.9 Leidingen, straalpaden

Ten behoeve van de in het plangebied gelegen hogedrukaardgastransportleiding is via een dubbelbestemming (Leiding - Gas) een beschermingsregeling opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier met een beschermingszone rekening gehouden te worden. Zie hierboven onder 3.5.6 Externe veiligheid: buisleidingen. Een dergelijke dubbelbestemming is eveneens opgenomen voor het in het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding (Leiding - Riool).

Een straalzenderpad van en naar het regionale hoofdkwartier van de NAVO in Brunssum AFNORTH doorsnijdt het plangebied in het noord-westen. Ter voorkoming van zenderstoring mag ter plaatse van dit straalzenderpad (zone) geen hoogbouw worden opgericht (vrijwaringszone -straalpad). Gelet op de toegestane bebouwing ter plaatse ligt het niet in de rede, dat de voorgeschreven maatvoering (bouwhoogte: maximaal twee bouwlagen) bedoelde zenderstoring kan dan wel zal veroorzaken.

HOOFDSTUK 4 Juridische vormgeving

4.1 Inleiding

Het juridische bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels (in de analoge versie: de op papier verbeelde wijze (verbeelding), getekend op schaal 1:2.000 en regels). Onderhavige toelichting vormt, hoewel juridisch niet bindend, de basis voor het bestemmingsplan. Het beleid, dat ten grondslag ligt aan de bestemming en het –voorgenomen- gebruik van de gronden binnen het plangebied, 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 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 Hoofdlijnen van het plan

4.2.1 Functioneel

a. *Bedrijf (B)*

Dit bestemmingsvlak wordt gehanteerd voor de grootschalige percelen/panden waarop/waarin bedrijfsactiviteiten van meer substantiële omvang plaatsvinden. c.q. kunnen plaatsvinden.

b. *Centrum (C)*

Het bestemmingsvlak 'Centrum' betreft globaal de bebouwing aan de Veldhofstraat vanaf de Anselderlaan tot aan de Torenstraat alsmede globaal het gebied Laurastraat vanaf de Veldhofstraat tot aan de Bosstraat. In onderhavig bestemmingsgebied zijn de centrumvoorzieningen zoals winkels, horeca, zakelijke dienstverlening, kantoren met baliefunctie en (kleinschalige) maatschappelijke doeleinden alsmede wonen toelaatbaar. Ten aanzien van 'gaten in de straatwand' is in voorkomend geval bebouwing mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 4).

c. *Gemengd (GD)*

Dit bestemmingsvlak omvat globaal het gebied rond de Laethof en schept het ruimtelijk-juridisch kader voor het ter plaatse ontwikkelen van groepswoningen, zorginfrastructuur, mede ten behoeve van de extramuraal zorg alsmede levensloopbestendige woningen. De bestemming is integraal overgenomen uit het in 2007 vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan "Laethof".

d. *Groen (G)*

Groengebieden van substantiële omvang zijn onder een specifieke groenbestemming gebracht. Het vorenstaande neemt niet weg, dat binnen andere bestemmingsvlakken ook groenvoorzieningen kunnen zijn gelegen.

e. *Horeca (H)*

De bestaande horecavestigingen buiten het bestemmingsvlak Centrum in de woongebieden worden onder een expliciete horecabestemming gebracht met vermelding van de toegestane categorie.

f. *Maatschappelijk (M)*

Onder 'Maatschappelijk' zijn begrepen de diverse in het plangebied voorkomende gronden alwaar toegestaan zijn maatschappelijke voorzieningen met een min of meer openbaar karakter in min of meer grootschalige gebouwen. De maatschappelijke functie kan worden ondersteund door kantoor- en horecafuncties uitsluitend voor zover deze in relatie c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de toegestane functie.

g. *Natuur (N)*

Het groengebied globaal gelegen ten zuiden van de Torenstraat vertegenwoordigt een specifieke waarde. Het maakt onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur (bos- en natuurgebied; Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en verdient derhalve overeenkomstige bescherming.

h. *Verkeer (V)*

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

i. *Verkeer, railverkeer (V-RV)*

De in het plan begrepen wegen met een uitgesproken railverkeersfunctie worden onder een dienovereenkomstige bestemming gebracht. De Spoorwegwet (1875), meer bepaaldelijk de artikelen 36 t/m 40, betreffende onder andere de aan te houden afstanden van de bebouwing tot de spoorweg, is van toepassing.

j. *Wonen (W)*

De binnen het plangebied gelegen specifieke woongebieden worden onder een woonbestemming gebracht. Binnen deze bestemming 'Wonen' is de woonfunctie primair gesteld. Andere functies zijn alleen toegestaan ter plaatse waar deze als zodanig zijn aangeduid.

Met betrekking tot het woningbestand is de huidige feitelijk bestaande hoofdbebouwing voorzien van een bouwvlak. Verder zijn de vigerende woningbouwmogelijkheden, voor zover deze als reëel zijn te beschouwen, via een bouwvlak voorzien van een bouwtitel. Ten aanzien van 'gaten in de straatwand' is in voorkomend geval woningbouw mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1).

Met betrekking tot de herstructureringslocatie *Op de Bossen* zijn voor de deellocaties Kommerveldlaan/Laurastraat, Gulikstraat/Russelstraat/Bongartstraat alsmede Bongartstraat/Gulikstraat nieuwe bouwvlakken opgenomen. Bij voorgenomen sloop/afbraak van de ter plaatse gesitueerde wooneenheden bieden deze nieuwe bouwvlakken rechtstreekse bouwtitels voor nieuw te realiseren hoofdgebouwen ten dienste van het wonen. Daarbij geldt dan wel, dat de netto toevoeging aan woningen (woningvoorraad) gelijk dan wel kleiner is dan 0.

Met betrekking tot de overige woongebieden binnen de locatie *Op de Bossen* (Van Meertenstraat en Henckenstraat/Terheidenstraat), alsmede met betrekking tot de locatie *Holskuilenstraat* alsook de locatie *Burgemeester Dohmenplein e.o* wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, inhoudende dat burgemeester en wethouders, in het licht van een zich concreet aandienende herstructurering, c.q. vernieuwbouw, bevoegd zijn het plan (verbeelding en/of planregels), te wijzigen (wro-zone - wijzigingsgebied 2). Ook hierbij geldt, dat de netto toevoeging aan woningen gelijk dan wel kleiner zal moeten zijn dan 0.

Een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsgebied 3) is ook opgenomen voor het gebiedsdeel gelegen oostzijde R.K. Johannes de Doper kerk. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan eventueel gebruik worden gemaakt indien elders binnen het plangebied in het kader van herstructurering een ten opzichte van de in regionaal verband afgesproken toedeling van woningen (regionaal woningbouwprogramma) extra afname van woningen is dan wel wordt bewerkstelligd. Ook in het kader van kwaliteitsverbetering (kwaliteitsimpuls) of, gelet op de planhorizon, bij een eventuele in de toekomst aantrekkende vraag naar – bijzondere vormen van – woningen kan betreffend gebied onder voorwaarden als alternatieve woningbouwlocatie, c.q. als 'overloop/uitruillocatie' dienen. Een voorgenomen wijziging ingevolge voornoemde omstandigheden is evenwel alleen toegestaan indien de bouwplannen waarop de wijziging betrekking heeft, passen binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwinvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

k. *Dubbelbestemmingen*

De Anselderbeek, Strijthagerbeek die het plangebied open dan wel overluid doorstromen, alsmede de waterbergingsloop in de Gravenweg/Waubacherweg worden in het licht van de aan hun toegekende waterhuishoudkundige doeleinden geregeld in een dubbelbestemming (*Waterstaat – Waterlopen*). Voor de waterbergingsvoorzieningen langs de Gravenweg geldt de dubbelbestemming (*Waterstaat - Waterbergingsgebied*).

Een dubbelbestemming is tevens van toepassing op de hogedruk aardgastransportleiding (*Leiding – Gas*) en het stamriool (*Leiding - Riol*).

Ook voor de monumentale woongroep Hopel is, via een dubbelbestemming (*Waarde – Cultuurhistorie*), een op het behoud van het monumentale karakter gerichte bebouwingsregeling opgenomen.

Ter plaatse van plandelen met een hogere archeologische verwachting, daaronder mede begrepen de historische dorpskernen, geldt de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie*.

Ingeval van strijdigheid van regels gaan de regels van de dubbelbestemmingen voor de regels die ingevolge de enkelbestemmingen op de betreffende gronden van toepassing zijn. Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ook een voorrangregeling opgenomen; daarbij hebben de archeologische- en cultuurhistorische waarden voorrang op de 'water'-waarden, die op hun beurt voorrang hebben op de 'leiding'-waarden.

4.2.2 Ruimtelijk

Bouwvlakken en bouwhoogten

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied wordt bepaald door de in voorkomend geval aangeduide bouwvlakken alsmede het aantal bouwlagen, c.q. de bouwhoogten. Hoofdgebouwen kunnen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht. Het aangeduide aantal bouwlagen, c.q. aantal meters geeft in samenhang met de afzonderlijke regels de hoogte van de op te richten bebouwing aan. Daarbij geldt dat pas vanaf drie bouwlagen meergezinswoningbouw is toegestaan, dit tot een, in relatie tot de minimale maatvoering (breedte) voor meergezinswoningen, maximaal aantal wooneenheden/woningen gelijk aan het aangegeven aantal bouwlagen. Ten behoeve van hoofdgebouwen kunnen bijgebouwen, ook buiten de bouwvlakken, conform de onderscheiden bouwregels worden opgericht.

Groen / Openbare ruimte

Het ruimtelijk beeld zoals dit wordt gevormd en ervaren door de verspreid over het plangebied voorkomende groenelementen dient behouden te blijven en waar mogelijk, eventueel door herinrichting, te worden versterkt en/of verbeterd. Het behoud en waar mogelijk creëren van een ruimtelijke begeleiding van wegen en straten met beplanting alsmede groenaankleding van woonstraten en pleinen wordt gestimuleerd. Doel hiervan is om het verblijfskarakter van de openbare ruimte te versterken. Ondersteuning van het verblijfskarakter is tevens de aanleg, c.q. het creëren van speelgelegenheid van de jeugd alsook hondenuitlaatplaatsen. Bij de inrichting van de openbare ruimte dienen overigens sociale veiligheidsaspecten alsmede aspecten inzake de criminaliteitspreventie mede betrokken te worden. Met betrekking tot de binnen het plangebied aanwezige monumentale bomen wordt in de van toepassing zijnde voorschriften een expliciete beschermingsregeling opgenomen.

4.3 Bestemmingsregels

Regels, in relatie met de verbeelding, zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te sturen. Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht met de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008, versie 24 december 2008).

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 enkel- en dubbelbestemmingen. Als enkelbestemming gelden:

-Artikel 3: 'Bedrijf' [B]

De onderscheiden meer grootschalige bedrijfspanden/-percelen worden onder een expliciete bedrijfsbestemming gebracht.

-Artikel 4: 'Centrum' [C]

Deze bestemming is van toepassing op het winkelcentrumgebied in de Veldhofstraat/Laurastraat e.o. (concentratiegebied). Binnen dit bestemmingsvlak zijn, naast wonen, op de begane grond de gebruikelijke centrumfuncties, c.q. –voorzieningen toegestaan, zoals, winkels, horecagelegenheden, kantoren met een baliefunctie (publieke dienstverlening). Daarbij mag op verdieping worden gewoond.

-Artikel 5: 'Gemengd' [GD]

Binnen deze bestemming zijn opgenomen de woongebouwen alsook de dienstverlenende, c.q. maatschappelijke instellingen, een en ander conform het in april 2007 vastgestelde bestemmingsplan Laethof. Opname van deze bestemming draagt ertoe bij dat geen 'gaten of witte vlekken' in het plangebied vallen, c.q. beperkt het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente.

-Artikel 6: 'Groen' [G]

Groengebieden, c.q. –voorzieningen van substantiële omvang zijn opgenomen in deze bestemming. Dit 'groen' heeft primair een functie als plantsoen (recreatief gebruik), speelplek en/of een extensieve recreatiefunctie.

-Artikel 7: 'Horeca'[H]

de onderscheiden horecavestigingen in de woongebieden worden onder een expliciete horecabestemming gebracht.

-Artikel 8: 'Maatschappelijk' [M]

Binnen deze bestemming zijn verschillende instellingen en voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld scholen, kerken, welzijns-, medische en sociale voorzieningen.

-Artikel 9: 'Natuur' [N]

Dit gebied, globaal gelegen ten zuiden van de Torenstraat, maakt mede deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Via een expliciete natuurbestemming wordt rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige groen-, c.q. natuurwaarden.

-Artikel 10: 'Verkeer' [V]

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

-Artikel 11: 'Verkeer, railverkeer' [V-RV]

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de spoorlijn Heerlen-Aken, gelegen in het oostelijk plangebied. Naast het railverkeer zijn de gronden ook bestemd voor geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en bus- en nutsvoorzieningen.

-Artikel 12: 'Wonen' [W]

Deze bestemming is toegekend aan de van oudsher in het plangebied aanwezige woningen en woongebouwen c.a. (expliciete woongebieden) en omvat derhalve het grootste bestemmingsvlak. Als nevenfuncties bij het wonen zijn ook aan huis verbonden beroepen toegelaten alsmede, via afwijken kleinschalige ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Dubbelbestemmingen

Artikel 13: 'Leiding – Gas' [L-G]

Dit betreft de beschermingszone van de binnen het plangebied tevens binnen de bestemming 'Verkeer' gelegen hogedruk aardgastransportleiding.

Artikel 14: 'Leiding – Riool' [L-R]

Dit betreft de beschermingszone van de binnen het plangebied tevens binnen de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer' gelegen stamriool.

Artikel 15: 'Waarde – Archeologie' [WR-A]

De plandelen met een hogere archeologische verwachting worden onder deze dubbelbestemming gebracht.

Artikel 16: 'Waarde – Cultuurhistorie' [WR-C]

Dit betreft de tevens binnen de bestemming “woondoeleinden” gelegen monumentale woningen, gelegen in de buurt Hopel.

Artikel 17: 'Waterstaat – Waterlopen' [WS-WL]

Dit betreft de tevens binnen de diverse bestemmingen (o.a 'Wonen', 'Verkeer', 'Natuur') gelegen waterhuishoudkundige doeleinden: de watergangen Anselderbeek en Strijthagerbeek.

Artikel 18: 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'

Deze dubbelbestemming geldt voor de noordelijk van de Gravenweg gelegen waterbergingsvoorzieningen.

In *Hoofdstuk 3* zijn de algemene regels opgenomen.

Artikel 19: 'Anti-dubbeltelbepaling'

Bij de zgn. anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald, dat gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, buiten beschouwing blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen. Deze bepaling betreft een verplichte standaardbepaling zoals opgenomen in het Bro.

Artikel 20: 'Algemene afwijkingsregels'

Deze bevoegdheid, toegekend aan burgemeester en wethouders, heeft tot doel enige flexibiliteit in de bestemmingsregels aan te brengen.

Artikel 21: 'Algemene wijzigingsregels'

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

Artikel 22: 'Algemene procedureregels'

Dit artikel regelt de procedure die gevolgd moet worden indien van de diverse in overige regels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden alsook van het aanleg-vergunningstelsel gebruik wordt gemaakt.

Artikel 23: 'Overige regels'

Hier wordt opgemerkt, dat indien in de voorschriften wordt verwezen naar - andere - wetten/regelingen e.d., deze regelingen dienen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van dit ontwerpbestemmingsplan.

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

Artikel 24: 'Overgangsrecht'

Bouwwerken die op het moment van ter visielegging van het ontwerpplan bestaan (of waarvoor bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Deze bepaling betreft een verplichte standaardbepaling zoals opgenomen in het Bro.

Artikel 25: 'Slotregel'

Deze bepaling omvat de officiële titel van het plan en de vaststellingsdatum.

Bijlagen:

Bijlage 1:

Deze bijlage betreft een in relatie met de regels te lezen opsomming van al dan niet via afwijken toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Bijlage 2:

Deze bijlage betreft informatie over bouwkundige aspecten van de monumentale woongroep Hopel

waarnaar wordt verwezen in artikel 16: 'Waarde – Cultuurhistorie'.

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). Op de op papier verbeelde wijze, schaal 1 : 2000, tek.nr. BP06, zijn via een combinatie van letter aanduidingen en arcering de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de (bestemmings)regels (zie 4.3). 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

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft met name tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger ten aanzien van de bouw mogelijkheden voldoende rechtszekerheid te bieden. Er zijn binnen het plangebied geen grootschalige ruimtelijk-planologische ontwikkelingen gepland. Alleen ten aanzien van een aantal woongebieden, eigendom van een woningstichting, is herstructurering voorzien. Deze gebieden (herstructureringslocaties) zijn op de verbeelding als wijzigingsgebied aangeduid. De op deze locaties voorhanden woningvoorraad kan worden gesloopt en vervangen worden door een, ten opzichte van het aantal gesloopte woningen, lager aantal nieuwbouwwoningen. Met betrekking tot de door te voeren herstructurering en het via planwijziging creëren van bouwvlakken wordt er van uitgegaan, dat via het aangaan van zgn. anterieure overeenkomsten in de beginfase van het planproces ter zake van de wijziging het kostenverhaal wordt afgedekt. Indien evenwel mocht blijken dat met betreffende eigenaar een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst niet wordt bereikt, dan zal kostenverhaal dwingend plaatsvinden via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan in procedure zal worden gebracht. Vaststelling van het exploitatieplan vindt vervolgens gelijktijdig plaats met de vaststelling van het wijzigingsplan. Het vorenstaande gaat uiteraard ook op voor de wijzigingsbevoegdheid betrekking hebbende op het creëren van bouwvlakken dit om in incidenteel geval woningbouw mogelijk te maken.

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 zienswijzen, c.q. 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.

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 de daarbij behorende stukken worden gelijktijdig toegezonden aan o.a. provincie- en waterschapsbesturen.

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 zienswijzen in te dienen, vindt overigens bekendmaking plaats in de gemeentelijke informatierubriek

van de Trompetter/De Zuid Limburger, de gemeentelijke website alsmede via het Digitaal Loket.

5.2.2 Inspraak

De inspraak heeft tot doel de bevolking te betrekken bij de planvorming in een fase (vormgevingsfase), welke voorafgaat aan de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan. De wijze waarop de inspraak concrete vorm aanneemt, vloeit voort uit de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde inspraakprocedure. De inspraak heeft als volgt gestalte gekregen:

Datum/periode:	actie
4 maart. 2009	- <i>Bekendmaking</i> beleidsvoornemen in de gemeentelijke informatierubriek Zuid-Limburger en gemeentelijke website; - <i>terinzagelegging</i> beleidsvoornemen (voorontwerpbestemmingsplan) in stadskantoor en op gemeentelijke website.
5 maart t/m 15 april 2009	<i>Ter inzage ligging</i> beleidsvoornemen; mogelijkheid om gedurende 6 weken schriftelijke / mondelinge (inspraak)reacties in te dienen.
31 maart 2009	<i>Algemene informatie- / inloopbijeenkomst</i> Wijkpunt Kerkrade Noord, Socioproject, Terbruggen 16 te Eygelshoven
16 april 2009	Einde termijn inspraak / indienen schriftelijke en/of mondelinge reacties.
<i>aansluitend</i>	Inspraakreacties verwerken in een op te maken eindverslag; eindverslag ter kennis van raad brengen; eindverslag voor een ieder ter inzage leggen.

Inspraak:

Van de inspraak is een eindverslag opgemaakt (30-06-2009) dat ter kennis is gebracht van de leden van de raad. Het eindverslag is toegezonden aan de indieners van zienswijzen en heeft tevens voor een ieder ter inzage gelegen (09-07-2009). Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen is in het eindverslag commentaar van burgemeester en wethouders opgenomen. Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van het eindverslag. In voorkomend geval is met de zienswijzen rekening gehouden en is het ontwerp dienovereenkomstig aangepast.

5.2.3 Overleg

Met betrekking tot het voorontwerpplan heeft op enigerlei wijze overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaats gevonden met:

- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
- Inspectie VROM Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
- Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard;
- Gemeente Landgraaf, Postbus 3100, 6370 AA Landgraaf

Het voorontwerp is tevens toegezonden aan:

- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort;
- Brandweer Zuid-Limburg, Postbus 35, 6269 ZG Margraten;
- NV Nederlandse Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling, Hoofdgebouw IV, kamer 18.K.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht;
- Wonen Heuvelsteden, Postbus 122, 6400 AC Heerlen;
- Wijkplatform Kerkrade-Noord, p.a Terbruggen 16, 6471 JV Eygelshoven;
- Bewonersplatform Kerkrade-Noord, p.a. Wolfsweg 1, 6471 CP Eygelshoven;
- Ondernemersvereniging Ondernemend Eygelshoven, p.a. Terbruggen 27, 6471 JS Eygelshoven.

Reacties:

Met betrekking tot het voorontwerp is door een aantal instanties schriftelijk gereageerd:

- Provincie Limburg

Bij schrijven van 7 mei 2009 (09i0006248) deelt de provincie mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze zal worden voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

- Inspectie VROM Regio Zuid

Bij schrijven van 23 april 2009 (09i0005650) merkt de inspectie op, dat op de verbeelding het straalzenderpad met de bijbehorende zone niet juist is weergegeven. Verder wordt erop gewezen, dat het Besluit Luchtkwaliteit 2005 op 15 november 2007 is ingetrokken en vervangen is door de inwerkingtreding van Hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Met de reactie van de Inspectie is in het ontwerp rekening worden gehouden. Het straalzenderpad is conform verkregen informatie van het Ministerie van Defensie, directie Zuid, op de verbeelding aangepast. Ook de paragraaf Luchtkwaliteit in de toelichting is aangepast.

- Waterschap Roer en Overmaas

Bij schrijven van 29 april 2009 (09i0006106) wijst het Waterschapsbedrijf Limburg erop dat de aanwezige riooltransportleidingen niet in het plan zijn opgenomen. Verder is op de verbeelding geen milieucirkel opgenomen voor het aangeduide gemaal en is in de regels geen bescherming opgenomen van de aanwezige rioolwatertransportleidingen. Verder maakt de toelichting geen melding van de zuiveringstechnische werken.

Het waterschap spreekt de voorkeur uit de Strijthagerbeek, Anselderbeek, de Gravenweglossing en de regenbuffer Gravenweg Oost positief te bestemmen (Water).

Met betrekking tot herstructureringslocaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dienen de beperkingen en kansen voor water te worden onderzocht en voor advies aan het waterschap worden voorgelegd (watertoets).

De regenwaterbuffer Gravenweg Oost met bijbehorende in- en uitstroomvoorzieningen is niet op de verbeelding weergegeven. dit geldt ook voor de Gravenweglossing aan de oostzijde van de Waubacherweg richting Rimburgerweg.

Voor de dubbelbestemming betreffende de Strijthagerbeek en Anselderbeek wordt overal een breedte van 12 meter aangehouden. Verzocht wordt deze breedte te verruimen (15 tot 20 meter) en de verbeelding hier op aan te passen.

Met waardering wordt geconstateerd dat in de regels in de bestemmingsomschrijving alsmede in het artikel "Waterstaat- Waterlopen" de waterbelangen correct zijn opgenomen.

Met betrekking tot de toelichting wordt opgemerkt het beleid van het waterschap kort te verwoorden.

Het waterschap concludeert dat, met name vanwege het ontbreken van de zuiveringstechnische werken en enkele primaire wateren, zij zich genoodzaakt ziet een negatief wateradvies af te geven.

Naar aanleiding van het schrijven is het aspect water binnen onderhavig bestemmingsplan diverse keren onderwerp van bespreking geweest in het regulier overleg met het waterschap.

In het plan (regels, verbeelding) is de situering/verloop van de riooltransportleiding onder een dubbelbestemming opgenomen (Leiding - Riool). Tevens is het gemaal Grote Stegel op de verbeelding voorzien van een stankcirkel van 50m. De regels alsmede de toelichting zijn in overeenkomstige zin aangevuld en aangepast.

Mede gelet op het karakter, omvang en verloop binnen het plangebied worden de Strijthagerbeek, Anselderbeek, de Gravenweglossing alsmede de regenbuffer Gravenweg Oost onder een dubbelbestemming gebracht (Waterstaat - Waterlopen; Waterstaat - Waterbergingsgebied). Met het opnemen van deze dubbelbestemmingen worden de waterbelangen dezerzijds geacht voldoende te zijn beschermd, c.q. geregeld.

Terzake van een voorgenomen planwijziging (bv. bij herstructureringslocaties) is in de regels, onder de algemene procedureregels (art. 20) expliciet opgenomen dat alvorens tot wijziging wordt besloten onder meer een watertoets dient plaats te vinden. In het voorontwerp gold in betreffende algemene procedureregels (art. 19) deze verplichting overigens impliciet.

De regenwaterbuffer Gravenweg Oost, met bijbehorende in- en uitstroomvoorzieningen, alsmede de Gravenweglossing, voorzover gelegen binnen onderhavig plangebied is op de verbeelding weergegeven. Ook de breedte van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen is aan de hand van de door het waterschap verstrekte gegevens/kaartmateriaal op de verbeelding aangepast.

- NV Nederlandse Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling

Bij schrijven van 24 april 2009 (09i0005719) deelt NS Reizigers mede dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- Wonen Heuvelsteden:

Bij schrijven van 28 april 2009 (09i006101) verzoekt Wonen Heuvelsteden de plancapaciteit voor de locatie aan de oostzijde van de St. Johannes de Doperkerk te verhogen naar 40. Het realiseren binnen de huursubsidiegrens van grondgebonden woningen ten behoeve van senioren, met alle voorzieningen op de begane grond, is slechts mogelijk indien een dergelijke capaciteit kan worden benut. Verder verzoekt Wonen Heuvelsteden ten behoeve van de herstructurering van locatie Burg. Dohmenplein, in plaats van grondgebonden woningen, het -bestaande- aantal bouwlagen van 3 te handhaven.

Conform het verzoek van Wonen Heuvelsteden wordt in het kader van de financiële uitvoerbaarheid met betrekking tot het kunnen bouwen van woningen ten behoeve van ouderen, voor de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' een maximaal aantal woningen van 40 toegestaan. Dit aantal geldt evenwel uitsluitend voor zover het betreft het realiseren van zorgwoningen; voor andere toegestane (reguliere) woningen blijft het maximaal aantal van 20 onverkort gehandhaafd. Met betrekking tot de locatie Burg. Dohmenplein geldt dat zowel in de huidige situatie als bij herstructurering (wijzigingsbevoegdheid: wro-zone - wijzigingsgebied 2) het maximaal aantal bouwlagen 3 bedraagt.

Bijlagen

- Historisch bodemonderzoek herstructureringslocaties, 2007;
- Integrale gebiedsvisie Kerkrade-Noord, 2003;
- Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstad Limburg gemeenten en Nuth, 2007;
- Bestaande groepsrisicosituaties transport gevaarlijke stoffen spoor Herzogenrath-Kerkrade, 2008;
- Risicokaart Externe Veiligheid, 2009;
- Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan, juni 2009;
- Schriftelijke reacties i.k.v. overleg ex art. 3.1.1 Bro, 2009
- Verkennend natuurwaardenonderzoek, 2009.