Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 4
1.3 Juridische status 5
1.4 Planvorm 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planologischbeleidskader **8**
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 12
2.3 Regionaal beleid 15
2.4 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **25**
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 25

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **27**
4.1 Het programmatisch kader 27
4.2 De bebouwingsmogelijkheden 28

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **30**
5.1 Milieueffectrapportage 30
5.2 Akoestiek 34
5.3 Water 37
5.4 Bodem 43
5.5 Natuurwaarden 45
5.6 Verkeer en parkeren 49
5.7 Luchtkwaliteit 50
5.8 Externe veiligheid 52
5.9 Technische infrastructuur 55
5.10 Bedrijfshinder en gebruik parkeervoorzieningen 55
5.11 Archeologie 59
5.12 Cultuurhistorie 59
5.13 Explosievenonderzoek en na-ijleffecten mijnbouw 59

Hoofdstuk 6 Juridischeplanopzet **60**
6.1 Inleiding 60
6.2 Opbouw van de regels 60
6.3 Toelichting van de bestemmingsregels 62
6.4 Bijzondere regelingen 63

Hoofdstuk 7 Handhavingen uitvoerbaarheid **65**
7.1 Handhavingsbeleid 65
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 65

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg **66**
8.1 Procedurestappen 66
8.2 Vooroverleg 66
8.3 Overleg omgeving 67
8.4 Zienswijzen 67

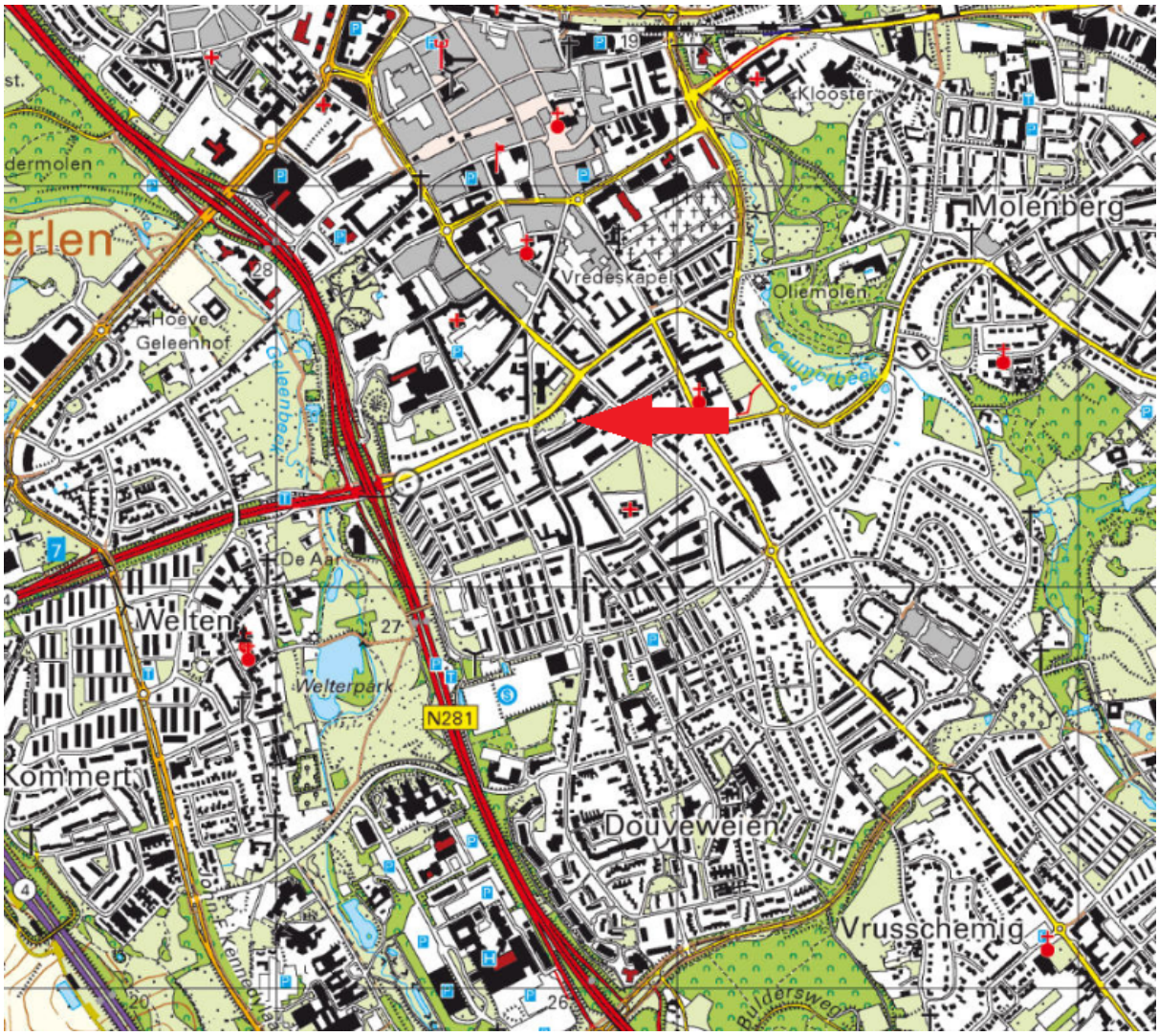
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heerlen heeft de voormalige HTS aan het Bekkerveld omgevormd tot Kindcentrum Tarcisius. Hiertoe is de voormalige HTS van Wonen Limburg Accent verworven. Een gevolg van deze verwerving is dat de gemeente het braakliggende perceel aan de Burgemeester Gijzelslaan (voormalig politiebureau) bouwrijp maakt ten behoeve van de realisatie van woningbouw.

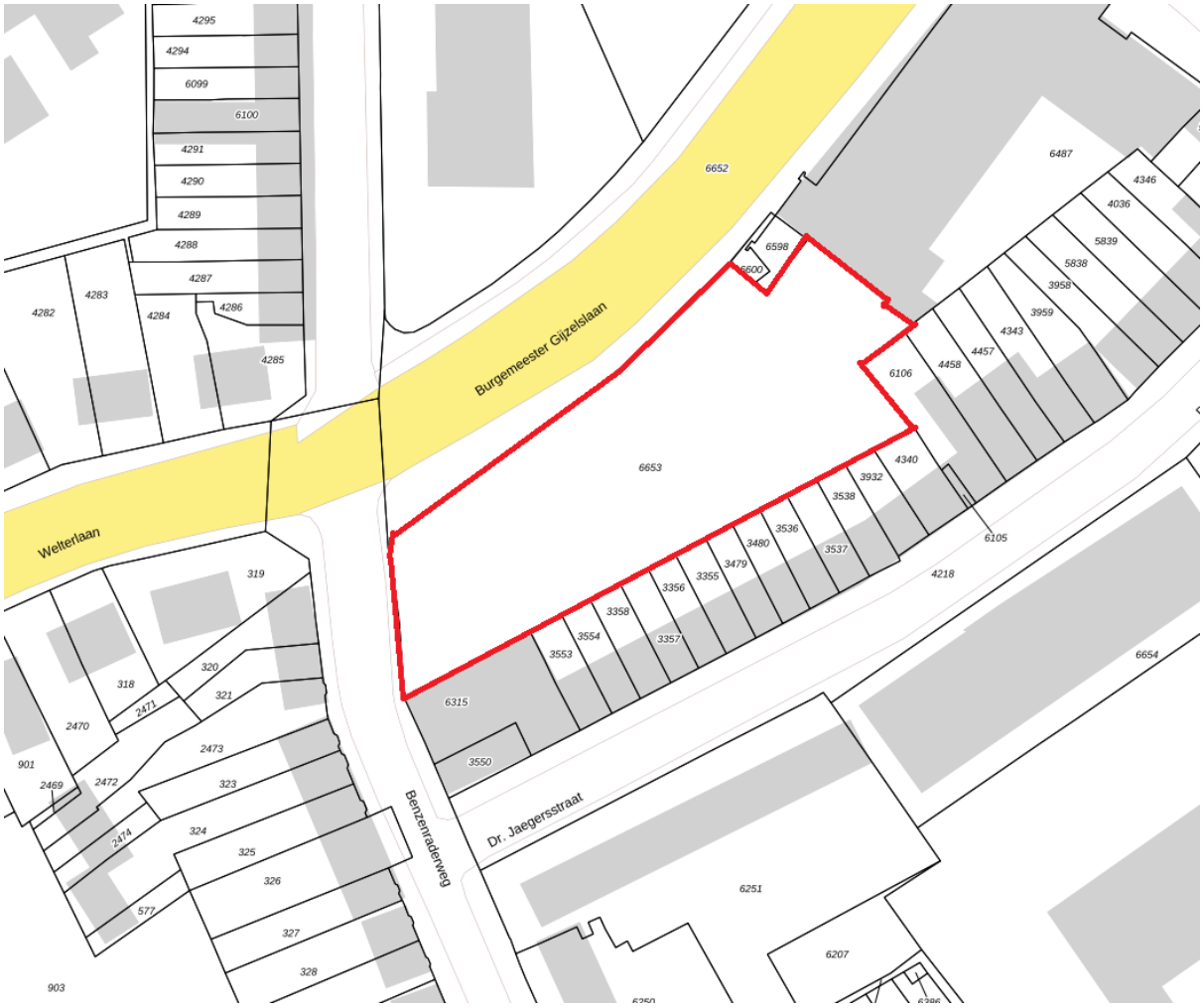
Op de beoogde locatie zijn maximaal 24 woningen beoogd. Momenteel ligt er een maatschappelijke bestemming op het perceel, waardoor de realisatie van woningen niet is toegestaan. Dit bestemmingsplan creëert de mogelijkheid op het perceel de beoogde woningen te realiseren.



Topografische kaart met ligging plangebied (rode pijl).

1.2 Situeringplangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie E, nr. 6653 en heeft een oppervlak van circa 3.555 m^2. Het perceel grenst in noordelijke richting aan de Burgemeester Gijzelslaan en in westelijke richting aan de Benzenraderweg. Ten zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen en ten oosten is de brandweerkazerne gelegen.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied.

1.3 Juridischestatus

1.3.1 Bestemmingsplan'Heerlen Zuid'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' zoals dit op 7 juli 2015 door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing. Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast is op een gedeelte van het plangebied een bouwvlak gelegen waarbinnen de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte: 14 m' van toepassing is. Tot slot ligt op het zuidelijke gedeelte van het plangebied de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 50%.

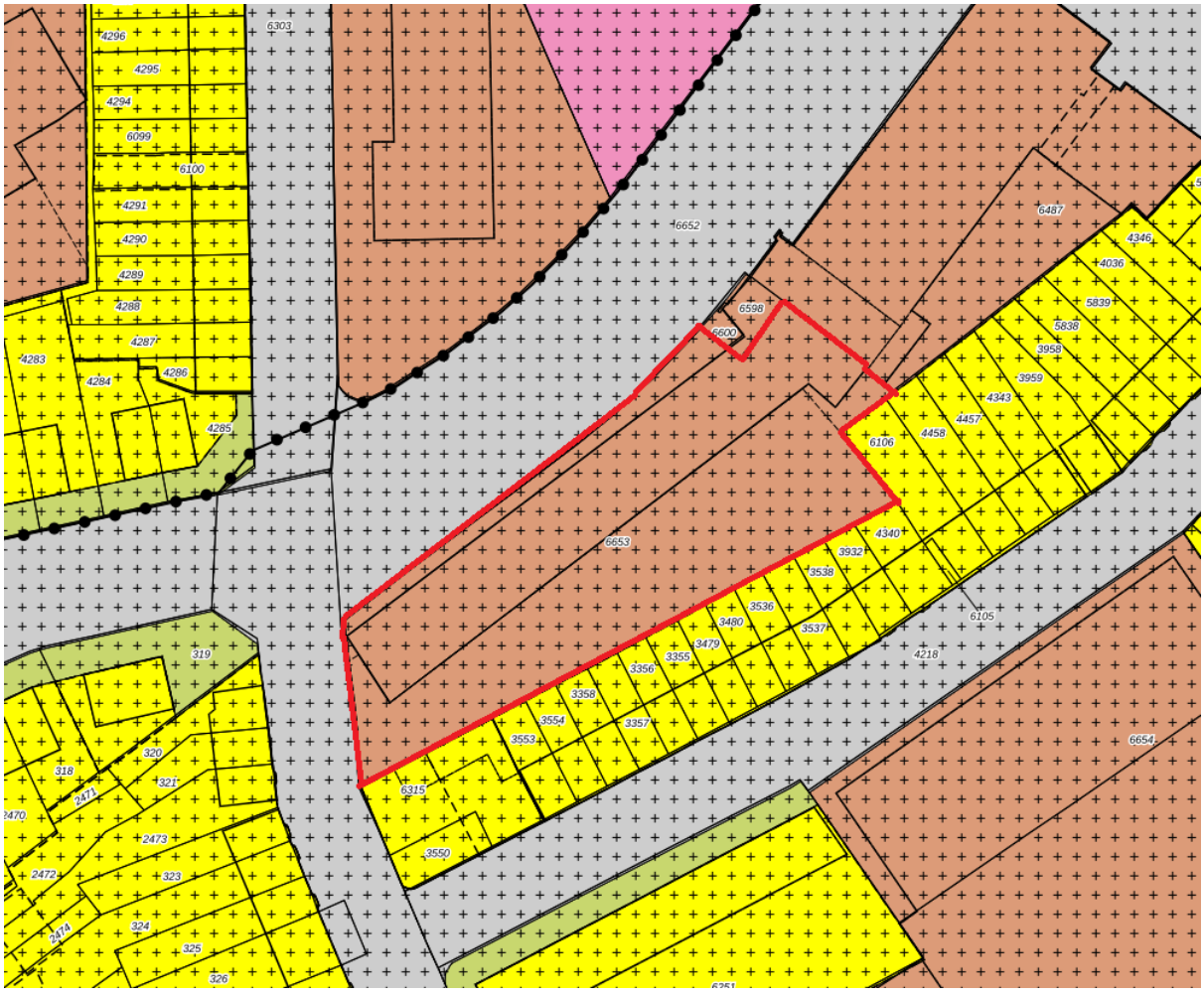
Bestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

en daarnaast geldt dat:

b. ter plaatse van de aanduiding 'sport' sportvoorzieningen zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag ten behoeve van groothandel' is opslag ten behoeve van een groothandel toegestaan.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' (plangebied rood omlijnd)

Bestemming 'Waarde - Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. In deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De bestemming 'maatschappelijk' staat wonen niet toe.

1.4 Planvorm

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een nadere uitleg van de gemaakte beleidskeuzen en invulling van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030300W000009-0401.

1.4.1 Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4.2 Regels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die in het plan zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld, die regelingen bevatten over het gebruik van deze gronden en van de opstallen die zich daarop bevinden.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen schrijft de SVBP de wijze waarop een planregel is opgebouwd voor en hoe de regels worden ingedeeld (vaste hoofdstukindeling).

1.4.3 Verbeelding

De verbeelding geeft een grafische weergave van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven. Het bestemmingsplan onderscheidt een digitale en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen zijn rechtsgeldig, echter bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De digitale verbeelding is een interactieve raadpleegomgeving via het internet die de gehele inhoud van het bestemmingplan (grafische weergave, regels en toelichting) toont. Door een muisklik op de kaart te geven, verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Tevens is het mogelijk om te meten op de kaart en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

De analoge verbeelding bestaat uit 1 blad en heeft een schaal van 1:1000. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, de aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de

maatvoering, de symbolen en de topografische ondergrond(en).

1.4.4 Ondergrond

De ondergrond is een samenstelling van de Grootschalige Basiskaart Nederland (landmeetkundig ingemeten topografie) en kadastrale begrenzingen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de gehanteerde ondergrond onlosmakelijk met het bestemmingplan verbonden. De ondergrond is zichtbaar op de analoge verbeelding, echter deze wordt niet standaard getoond in combinatie met de digitale verbeelding. De topografische kaarten en luchtfoto's die worden getoond op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn niet altijd up to date en slechts bedoeld als oriëntatiemiddel. Bij interpretatieverschillen is de vastgestelde ondergrond bepalend.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In **hoofdstuk 3** is het plangebied beschreven. In **Hoofdstuk 4** wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het plangebied. **Hoofdstuk 5** gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. **Hoofdstuk 6** beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan. In **hoofdstuk 7** is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en **hoofdstuk 8** geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, van toepassing voor het bestemmingsplan Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen, toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is,en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuurvoor

water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoet water;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*"

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Voorliggend bestemmingsplan betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het voorliggende geval worden 24 woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van meer dan 11 woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing is. Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van 24 woningen, hetgeen een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist.

Ten aanzien van onderhavig plan is een laddertoets uitgevoerd. Het volledig onderzoek is als Bijlage 1 Ladderonderbouwing bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies.

Passend binnen behoefte van het ruimtleijk verzorginsggebied

<u>Passend binnen beleidskaders</u>

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid benoemt dat er in Zuid-Limburg een transformatieopgave ligt. Dit betekent dat er vooral in kwalitatieve zin behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het beleid zet in op een concentratie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied (herstructurering) rondom de stedelijke centra (Heerlen, Maastricht, Sittard). Daarnaast dienen woningen voor alle inkomensgroepen toegankelijk te zijn. Dit initiatief wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heerlen, waarmee invulling wordt gegeven aan de woonbehoefte vanuit middeninkomens.

- In de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg wordt de ambitie uitgesproken om meer vraaggericht te bouwen. Vanuit de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen" blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is vanuit de samenleving aan onder meer middeldure huur, voor onder meer ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan deze vraag aangezien het om middeldure huurappartementen gaat met de aanwezigheid van een lift in het pand.
- In de gemeente Heerlen is behoefte aan minder woningen, maar tegelijkertijd ook aan andere, betere woningen. De gemeente wil het centrum-stedelijk woonmilieu versterken door woningen toe te voegen. Een versterking van wonen in of nabij Heerlen-centrum vergroot ook direct het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid. Het plangebied van dit initiatief is gelegen op ongeveer 1 kilometer afstand, waarmee het centrum van Heerlen 5 minuten fietsen of 10 minuten lopen is.

Kwantitatieve behoefte

- Het aantal inwoners daalt volgens actuele prognoses in de gemeente Heerlen met 4,3% in de periode 2021 – 2032. Een vergelijkbare trend is te zien in Parkstad Limburg. In de woonregio daalt het aantal inwoners met 4,9% in de periode 2021 – 2032.
- Ook het aantal huishoudens daalt in de gemeente en de regio. Volgens de prognoses daalt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2021 – 2032 met ca. 1.800 huishoudens, een daling van 3,9%. In de woonregio Parkstad Limburg wordt een daling geprognosticeerd van 2,8%. In absolute getallen komt dit neer op een daling van ca. 3.500 huishoudens. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte in de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg. Door het dalende aantal huishoudens is er minder kwantitatieve behoefte naar woningen.
- Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in beide regio's blijkt dat er nog meer als voldoende harde plancapaciteit aanwezig is. In Heerlen is er een harde plancapaciteit van 792 woningen. In combinatie met het dalende aantal huishouders wordt het overschot van woningen in Heerlen alleen maar versterkt. Hetzelfde geldt voor de woonregio Parkstad Limburg. Hier ligt nog een harde plancapaciteit van 1.945 woningen. Ook hier kan gesproken worden van een kwantitatief overschot aan woningen. Dit betekent echter niet dat er daarmee geen behoefte meer is aan het toevoegen van woningen. Het is van belang om de kwalitatieve behoefte te bekijken (zie volgende paragraaf).

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 24 appartementen te realiseren in het middenhuursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- In de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg daalt het aantal inwoners harder dan het aantal huishoudens. Dit resulteert in meer één- of tweepersoonshuishoudens. De woningen die passen bij deze huishoudens zijn kleinere woningen/appartementen. Het initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- Twee doelgroepen hebben het erg lastig om passende woonruimte te vinden. Voor jongeren en starters is het erg lastig om een woning te kunnen kopen, ze komen niet snel in aanmerking voor een sociale huurwoning (mede door de wachttijden of een te hoog inkomen) en particuliere huur blijkt meestal toch te duur. Hierdoor kan deze doelgroep geen passende woning vinden. Het middensegment (<1000€) biedt hiervoor een goede uitkomst. Deze prijs sluit aan bij de wensen van deze doelgroep. Het initiatief zet in op huurprijzen onder de 1000 €.
- Voor ouderen geldt een zelfde verhaal. De eisen van de doelgroep veranderen naarmate zij ouder worden. Daarnaast wil de doelgroep graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Hierdoor zal de woning aangepast moeten worden of zo gebouwd moeten worden dat de woning deze wensen kan faciliteren. In het woningcomplex is een lift aanwezig wat de komst van de oudere doelgroep kan bevorderen.
- In Heerlen is er al een groot aantal woningen in het huursegment aanwezig, mede hierdoor is de behoefte naar dit soort woningen beperkt. De behoefte aan koopwoningen in de regio is wel groot, mede door het beperkte aanbod op de huurmarkt is de behoefte op de koopmarkt gestegen. Ondanks dat de behoefte beperkt is, is er nog wel een kwalitatieve behoefte aan huurwoningen in het middensegment. De stijging van kleine huishoudens en de groei van de doelgroep 75 jaar en ouder tot 2032 zorgen ervoor dat de behoefte in de toekomst zal toenemen. De beoogde appartementen zullen naar waarschijnlijkheid worden opgeleverd in 2024. De behoefte aan dit type woningen zal op dat moment een stuk gunstiger zijn.
- Door jongeren en zeker door ouderen worden voorzieningen op loop- en fiets afstand als zeer wenselijk ervaren. Het initiatief bevindt zich op een klein kwartiertje lopen tot het centrum en met een fietsafstand van 5 minuten is het centrum zeer goed bereikbaar vanaf de locatie.

Verder is er een bus verbinding aanwezig. Een busstation vergoot de bereikbaarheid van ouderen en jongeren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. In de gemeente en regio is sprake van een afnemende kwantitatieve woningbehoefte, maar tegelijkertijd van een kwalitatieve behoefte aan specifieke woonproducten. Gezien de beperkte leegstand (3%) en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral aangezien het initiatief inspeelt op de kwalitatieve vraag binnen de gemeente.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Wonen' en 'Maatschappelijk' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Afweging

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in het Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan Cityplan Heerlen is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro/Rarro.

2.2 Provinciaalbeleid

2.2.1 ProvincialeOmgevingsvisie(POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.3.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomst geschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit

Afweging

Onderhavig intiatief ziet op de realisatie van 24 appartementen op een braakliggend perceel. De appartementen zijn levensloopbestendig door de lift die in het appartementencomplex aanwezig zal zijn. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 2.1.2 Hieruit blijkt dat er kwalitatieve en kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningen. Onderhavige woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

2.2.2 OmgevingsverordeningLimburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de voormalige ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht. Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Afweging

Uit de Ladderonderbouwing blijkt dat het voorliggende plan rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. De ontwikkeling kan vanwege de locatiegebonden vraagstukken en de omvang van de ontwikkeling niet worden gerealiseerd in monumentale gebouwen. Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionaal beleid dat een uitvloeisel is van het provinciaal beleid. Door de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg is positief besloten voor de administratieve omzetting van de woningen op de programmering. Daarbij worden titels die reeds op de woningmarktprogrammering staan voor de voormalige HTS-locatie in Heerlen, gelegen aan het Bekkerveld, omgezet naar de locatie aan de Burgemeester Gijzelslaan. Per saldo is dus geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de programmering.

De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.2.3 OmgevingsverordeningLimburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het Stedelijk gebied en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

In onderhavige toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 2.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

2.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023

De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

De Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze agenda een invulling. Met een gezonde woningmarkt bedoelt de provincie een woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op de onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft "geen" overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Afweging

Met het planvoornemen worden toegankelijke en betaalbare woningen beoogd. Dit is een van de doelen die de provincie in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 heeft geformuleerd. Daarnaast is door de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg positief besloten voor de omzetting van de woningen op de programmering. Daarbij worden titels die reeds op de woningmarktprogrammering staan voor de voormalige HTS-locatie in Heerlen, gelegen aan het Bekkerveld, omgezet naar de locatie aan de Burgemeester Gijzelslaan. Per saldo is dus geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de programmering. Hierdoor worden overschotten voorkomen. Dit is eveneens in lijn met de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 StructuurvisieParkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad Centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

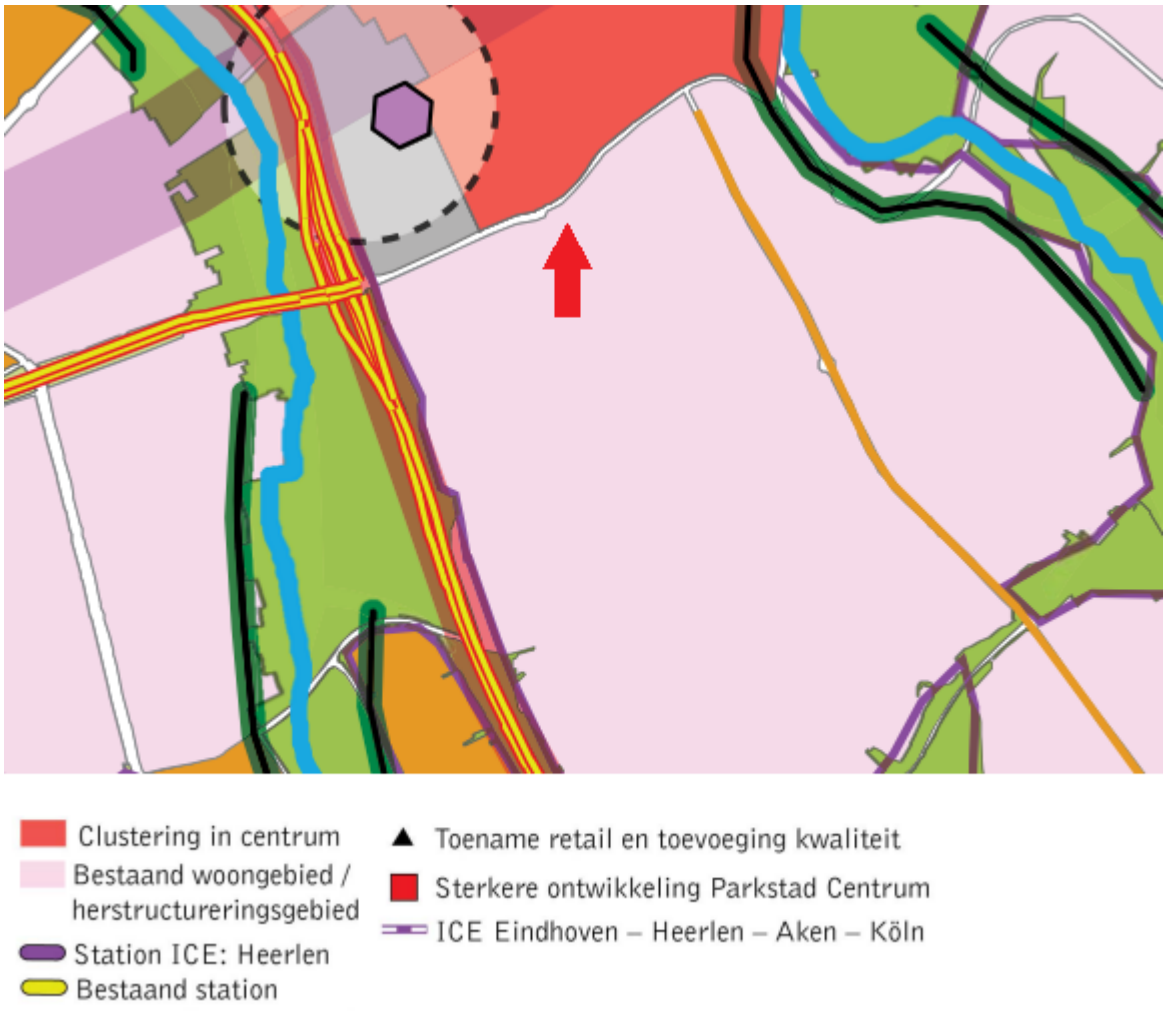
Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Afweging

Binnen het plangebied is sprake van herstructurering binnen het bestaand woongebied, waarbij stedelijk wonen wordt gerealiseerd, zoals nader omschreven in hoofdstuk 4. Voor dit gebied is in de structuurvisie voorzien in een sterkere ontwikkeling van Parkstad Centrum en tevens in clustering in het centrum. Middels de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied tot stedelijk wonen wordt invulling gegeven aan deze ambities. De ontwikkeling past daarmee binnen de algemene beleidslijnen van de Structuurvisie Parkstad Limburg.

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod, waarbij tevens wordt aangegeven hoe deze hun uitwerking hebben op bestemmingsplan Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen.



Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg met globale ligging plangebied (rode pijl)

2.3.2 StructuurvisieWonen Zuid-Limburg

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' in de zestien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Beekdaelen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd. In de SVWZL zijn afspraken vastgelegd over een gezamenlijke aanpak om de kwalitatieve en kwantitatieve disbalans (het tegengaan en voorkomen van overaanbod en het aanbod sluit niet meer aan op de toekomstige vraag als gevolg van vergrijzing) op de woningmarkt in Zuid-Limburg aan te pakken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave ten aanzien van het thema wonen en volkshuisvesting waar de zestien gemeenten in de regio Zuid-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij zullen delen van de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouwmogelijkheden komen te vervallen. Ook is niet uit te sluiten dat door de gemeente gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten om woningbouw mogelijk te maken, worden opengebroken. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen nu optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen

gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien. Dit om te voorkomen dat de leegstand in de toekomst weer toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd.

Naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is de SVWZL medio 2020 geëvalueerd. Vanuit diverse stakeholders is verzocht om coulanter om te gaan met de compensatieplicht omdat in sommige marktsegmenten tekorten zijn ontstaan. Om aan deze vraag vanuit de samenleving tegemoet te komen, is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" ontwikkeld. Dit besluit bepaalt dat goede woningbouwplannen

- waaraan aantoonbaar behoefte is,
- die leiden tot een maatschappelijke meerwaarde,
- die planologisch 'aanvaardbaar' zijn en
- die regionaal zijn afgestemd,

niet meer hoeven te worden gecompenseerd. De raad heeft dit structuurvisiebesluit op 27 januari 2021 vastgesteld.

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken. Dit is de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling.

Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningbouw-programmering op te stellen, dat is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

Afweging

In de structuurvisie wonen Zuid-Limburg wordt de ambitie uitgesproken om meer vraaggericht te bouwen. Vanuit de beleidsregel "ruim baan voor goede woningbouwplannen" blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is vanuit de samenleving aan onder meer middeldure huur, voor onder meer ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan deze vraag aangezien het om middeldure huurappartementen gaat met de aanwezigheid van een lift in het pand.

2.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, inclusief het onderdeel gemeente Heerlen 2017-2021

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle acht Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie.

De nieuwe regionale woonvisie met de lokale uitwerking per Parkstadgemeente, vormt het kader om de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarktopgaven. De kwantitatieve opgaven (het terugdringen van onze woningvoorraad en plancapaciteit) waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt.

Daarnaast vormt deze woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe we als gemeente en regio, samen met onze partners in het wonen (o.a. woningcorporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties) de opgaven op de woningmarkt gaan aanpakken.

Particuliere voorraad

Ten gevolge van de huidige marktomstandigheden ligt er een belangrijke opgave in de particuliere voorraad. Economische omstandigheden leiden tot een aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen in de regio. De leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling concentreert zich met name in de incourante delen van de particuliere woningvoorraad. Als gevolg hiervan zetten we in op het weg bestemmen van onbenutte plancapaciteit. Samen met woningcorporaties proberen we in te zetten op het aankopen van particuliere woningen ten behoeve van de (sociale) verhuur.

Heerlen zet met name in op het versterken van het woonmilieu in het centrum van Heerlen. Dat gaat hand in hand met het versterken van andere sectoren zoals het cultureel aanbod, voorzieningen en de openbare ruimte. Met deze aanpak willen we de ontwikkeling van de campussen ondersteunen en de werkgelegenheid verbeteren. De verdunningsopgave vindt in de omliggende stadsdelen plaats.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De komende 5 jaar wordt samen met de woningcorporaties gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. We willen die opgave verdelen over de stad, zodat in alle stadsdelen een min of meer gelijke spreiding is van sociale huurwoningen in diverse huurprijsklassen en diverse huishoudenstypen.

Wonen en zorg

Vanwege de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen, verandert ook de opgave op het gebied van wonen en zorg. De woonomgeving en zeker ook de woningvoorraad zal meer toegerust moeten worden op het verlenen van zorg aan huis. Heerlen zet in op het organiseren van zorg op wijkniveau met aandacht voor voldoende zorggeschikte woningen, buurtsteunpunten en een toegankelijke woonomgeving. Een van de belangrijkste problemen is echter, dat veel mensen met een zorgbehoefte vanwege betaalbaarheidsproblemen niet kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

Urgente doelgroepen

Enerzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor diverse kwetsbare doelgroepen zoals mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld, statushouders of mensen met een handicap. Heerlen vervult een centrumfunctie voor huisvesting van GGZ-cliënten. Housing Parkstad en Housing First worden hiertoe voortgezet. Voor statushouders heeft iedere gemeente een afzonderlijke taakstelling.

Anderzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen vragen om tijdelijke huisvesting, bij voorkeur in of in de nabijheid van de binnenstad.

Heerlen wil daarnaast werken aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij kamerverhuur.

Verduurzamen woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in regioverband vastgelegd in het beleidsstuk Parkstad Limburg Energietransitie (PALET). De ambitie is om als regio in 2040 energieneutraal te zijn. Om dat te halen ligt er een forse opgave in het verbeteren van de woningvoorraad, zowel in de particuliere als in de (sociale) huursector. Bestaande woningen moeten energiezuinig worden gemaakt en er moet een plan van aanpak komen om de stap naar gasloze woningen te kunnen zetten. Heerlen investeert daarbij onder meer in de toepassing van Mijnwater voor ruimteverwarming.

Vrije sectorhuur en koopwoningen

Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad Limburg is het beschikken over voldoende aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief.

Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

Leefbaarheid

Veel buurten en wijken in Heerlen hebben te maken met leefbaarheidsproblemen. Mensen ervaren overlast door lawaai, stank of rommel en voelen zich onveilig. Dat heeft een negatieve invloed op het wonen in de wijk. Heerlen zet samen met corporaties en andere partners in op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken met als vertrekpunt dat wijken schoon, heel en veilig moeten zijn.

Afweging

De belangrijkste volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Heerlen is gericht op de afstemming van wonen en zorg voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast is het belangrijk voor de gemeente Heerlen dat de betaalbare huurwoningvoorraad op peil blijft en er voldoende aanbod levensloopgeschikte woningen zijn. Om de woonaantrekkelijkheid te verbeteren wil de gemeente Heerlen enerzijds het centrumgebied verder ontwikkelen als regionaal stedelijk centrum, en anderzijds in de woonwijken een kwaliteitsslag maken: naar meer ruime parkachtige woonmilieus. Met de realisatie van de woningen binnen het plangebied wordt geheel in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten gehandeld, aangezien sprake is van de realisatie van huur woningen in het bestaand bebouwd gebied nabij het centrum van Heerlen, waarmee een aanzienlijke versterking van het stedelijk woonmilieu plaatsvindt. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor de oudere doelgroep, aangezien in het appartementencomplex van een lift zal worden voorzien.

Verder past het initiatief, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.3.2, binnen de regionale woningbouwprogrammering.

2.3.4 Structuurvisiebesluit wonen

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

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

Beleidsbesluit

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. de woningbouw- programmering).

Conclusie
In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in lijn met het 'Structuurvisiebesluit Wonen'. Er worden immers uitsluitend woningen mogelijk gemaakt die passen binnen de regionale afsprakenkaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Heerlen 2035 vastgesteld. Met dit planologisch instrument kan de gemeente de ruimtelijke sturing beter afstemmen op de toekomstige ruimtelijke opgaven.

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De grenzen van de groei zijn bereikt. Er is een eind gekomen aan een onafgebroken periode van vraag naar ruimte en vastgoed.
Nieuwe ontwikkelvraagstukken hebben nu vooral te maken met de vraag hoe om te gaan met bestaand vastgoed en vrijkomende ruimte. De ruimtelijke opgaven voor de toekomst hebben veel vaker betrekking op bestaand vastgoed in plaats van nieuwbouw en zullen gekenmerkt worden door termen als: flexibel, tijdelijk, duurzaam en kleinschalig. Ook de rol van de gemeente verandert.

Heerlen moet de slag maken van een toetsende naar een faciliterende overheid. Niet alles zelf herontwikkelen, maar vooral ook initiatieven van ondernemers, marktpartijen en inwoners mogelijk maken, met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in deze structuurvisie als uitgangspunt.

Deze transitieopgaven lopen als een rode draad door de structuurvisie. In de structuurvisie staan inhoudelijk vier thema's centraal: Vitale stad, Centrale stad, Innovatieve stad en Verrassende stad.

Vitale stad

In het thema Vitale stad wordt een beeld geschetst van woonwijken in 2035. Aan de ene kant willen we inzetten op minder woningen, maar vooral ook op woningen met meer kwaliteit en variatie. Dus geen grootschalige uitbreidingsnieuwbouw meer, maar inzetten op het doorbreken van de eentonigheid van sommige woonbuurten. Aan de andere kant willen we goede voorzieningen blijven aanbieden. Dat kan soms betekenen dat een voorziening uit de buurt verdwijnt als het verzorgingsgebied voor die voorziening te klein wordt. In die gevallen zetten we in op het vormen van sterke voorzieningenclusters in buurten en stadsdelen.

Centrale stad

In het thema Centrale stad beschrijven we hoe we de rol van Heerlen als centrumgemeente in de regio kunnen versterken. Belangrijke speerpunten daarbij zijn een compact kernwinkelgebied met een compleet en gevarieerd winkelaanbod, het realiseren van een Smart Services Campus en het versterken van het stedelijk woonmilieu. Cultuur in al zijn facetten is daarbij een belangrijke bindende factor.

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaat-neutrale stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

In het thema Verrassende stad wordt beschreven hoe we bestaande cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten beter zichtbaar en tastbaar kunnen maken in de stad. Door het behoud van deze waarden te integreren in de lokale transitieopgaven, krijgen plekken en panden waarmee mensen zich verbonden voelen nieuwe betekenis. Het resultaat van deze transitie is een verrassende stad, waarin het "Verhaal van Heerlen" tot uitdrukking komt.

Conclusie

Binnen plangebied zijn er kansen voor 'Stedelijk wonen'. Stedelijk wonen betreft wonen aangrenzend aan Heerlen Centrum, waarbij wonen de hoofdfunctie is. Het stedelijk wonen betreft buurten met overwegend grondgebonden woningen en gestapeld wonen in hoge woningdichtheden met een mix tussen koop en huur. In voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 24 woningen (middeldure huur), in een gebied dat is aangeduid voor het ontwikkelen van stedelijk wonen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming de uitgangspunten voor het plangebied, zoals geformuleerd binnen de 'Structuurvisie Heerlen 2035'.

2.4.2 Facetbestemmingsplan'StedenbouwkundigebepalingenHeerlen'

De Reparatiewet BZK is 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meet de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen verdwijnen. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn (per 1 juli 2018) verdwijnen.

Door de Reparatiewet zijn artikel 8 lid 5, artikel 9 en artikel 10 van de Woningwet vervallen en is tevens artikel 8.17 onder B van de Invoeringswet Wro komen te vervallen. Hiermee is de wettelijke grondslag weggenomen voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Daarbij

wordt conform artikel 133 onder 1 van de Woningwet, een overgangstermijn gehanteerd die loopt tot 1 juli 2018. Na deze datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun werking ten aanzien van bestaande bestemmingsplannen. Deze bepalingen moeten derhalve zijn ondergebracht in het bestemmingsplan.

De gemeente Heerlen wil derhalve de nog van toepassing zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen vastleggen middels het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'. Daarbij worden tevens actuele gemeentebrede regels inzake woningsplitsing, bouw in de nabijheid van leidingen en parkeren/laden en lossen vastgelegd.

Conclusie

Conform artikel 3 uit het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' geldt dat het facetbestemmingsplan alleen van toepassing is op plannen die gelden voordat het facetbestemmingsplan is vastgesteld (30 mei 2018). Bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld, vallen niet meer onder de werking van het facetbestemmingsplan. De regeling van het facetbestemmingsplan zal in deze worden ingebed. Zodoende zal dit ook plaatsvinden binnen onderhavig bestemmingsplan.

2.4.3 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Heerlen is geregeld in de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2016. Voor wat betreft parkeernormen is de op 2 november 2010 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parkeernota Heerlen 2010' van toepassing.

In de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' wordt gesteld dat het nieuwe parkeerbeleid op hoofdlijnen dient te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en het bieden van een gastvrij en klantvriendelijk parkeersysteem maken hier onderdeel van uit.

Aan de hand van de 'Parkeernota Heerlen 2010' zet de gemeente Heerlen onder meer in op een bruisend en levendig stadscentrum, aantrekkelijke leefbare woonmilieus, een goede bereikbaarheid, een krachtig ondernemersklimaat en hoogwaardig onderwijs. Het parkeerbeleid moet bijdragen aan de totstandkoming van deze speerpunten. De visie op parkeren is dan ook als volgt geformuleerd:

'Heerlen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.'

De parkeerbalans is in evenwicht op het moment dat de parkeerbezetting ligt tussen de 50 en de 80 procent. Per gebied kan het moment waarop deze parkeerbezetting wordt gemeten, verschillen. Uitgangspunt is dat de parkeerbezetting gemeten dient te worden als de gemiddelde parkeerbehoefte het hoogst is.

Voor een optimaal parkeerbeleid is het van belang dat er sprake is van een adequaat openbaar vervoer, dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zo nodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

Momenteel wordt voornoemd Heerlens parkeerbeleid door ontwikkeld. Vooruitlopend op deze ontwikkeling wordt bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan hiermee al zoveel mogelijk rekening gehouden.

Conclusie
In paragraaf 5.6.2 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan parkeren binnen het plangebied.

2.4.4 Gemeentelijk Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd.

Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een

uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

- Het landschappelijk kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;
- Steenbergen als symbool voor een grenzeloze regio;
- Schakels tussen Heerlen en het omliggende Euregionale landschap;
- De hoofdinfrastructuur als uithangbord voor 'park' en 'stad';
- De historische structuur als (groene) parels in het stedelijke weefsel;
- Stadsombouw Heerlen: robuust groen met nieuwe functies.

De hoofdgroenstructuur van Heerlen kadert de ligging van de verschillende stadsdelen in. Om een goede aansluiting te vormen op de gemeentelijke hoofdgroenstructuur is per stadsdeel de gewenste ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur verder uitgewerkt.

Vervolgens is nog verder ingezoomd en is de gewenste groenstructuur in de buurten en buurtschappen beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende buurttypen. De visies voor de verschillende buurttypen zijn vertaald in een gereedschapskist voor de groenstructuur per buurttype, waarin de karakteristieken en functies van de hoofd- en subgroenstructuur van een buurttype zijn vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt in structuurgroen en snippergroen, waarbij het uitgangspunt geldt dat snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie
De planlocatie is in het Groenbeleidsplan ingedeeld bij het stadsdeel Heerlen-centrum. Het stadsdeel centrum heeft een zeer divers karakter met enerzijds het centrum en de uitwaaierende lintbebouwing en anderzijds de verspreid gelegen mijnkolonië̈n en grootschalige woonbuurten die naadloos in elkaar overgaan. Het stadsdeel heeft een duidelijke relatie met zowel het Caumerbeekdal als het Geleenbeekdal. Ondanks dat heeft het centrum zelf een vrij stenig karakter. Verspreid over het stadsdeel liggen verschillende groengebieden die dienst doen als verblijfsgroen zoals het nabijgelegen Bekkerveld en historische bebouwing met bijbehorende groenstructuren die bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van het stadsdeel.

Het plangebied wordt omringd door vooroorlogse buurten. De vooroorlogse woonbuurten vormen een belangrijk onderdeel van historie van Heerlen en liggen aan de basis van de verstedelijking van de Parkstad. Deze voor Nederland veelal unieke woonbuurten vormen het grootste deel van de nalatenschap van de steenkolenmijnbouw en nemen in dat opzicht een bijzonder plaats in, in de identiteit van Heerlen. Doelstelling is om deze parels van Heerlen duurzaam voor de toekomst in stand te houden, waarbij de stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk in stand wordt gehouden in combinatie met de bijbehorende groenstructuur. De Burgemeester Gijzelslaan is aangewezen als een secundaire structuur in het gemeentelijke bomenbeleidsplan, waar een passende boom- en groenstructuur gewenst is als onderdeel van de belangrijke ontsluitingsfunctie voor de buurt.

De tuin- en woonbestemming biedt ruimte voor de groeninrichting van het terrein. Het bestemmingsplan biedt hierdoor voldoende mogelijkheden om het plangebied in te richten in lijn met het groenbeleidsplan.

2.4.5 DuurzaamheidsvisieHeerlen 2017

In de duurzaamheidsvisie van Heerlen 2017 kiest de gemeente voor drie pijlers binnen duurzaamheid: Energietransitie, Gezonde Stad (leefomgeving) en Circulaire Economie. Deze pijlers bevatten de belangrijkste gemeenschappelijke doelstellingen van zowel de gemeente als de bedrijven en instellingen in de stad:

- We werken aan beperking van klimaatverandering d.m.v. energiebesparing en inzet hernieuwbare energie.
- We bewaken en verbeteren de kwaliteit van leefomgeving t.b.v. een gezonde en aantrekkelijke stad om in te wonen, werken en leven.
- We stimuleren de ontwikkeling van duurzame producten en processen waar dit een bijdrage levert aan een betere leefomgeving of aan energietransitie.

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele thema's binnen

duurzaamheid, zoals leefomgeving, water en groen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. De toetsing aan deze kaders komt elders in de toelichting aan de orde.
Voor energietransitie is een regionaal beleidskader geformuleerd (zie hieronder), voor klimaatadaptatie en circulaire economie is het in ontwikkeling. Waar mogelijk en nodig wordt aangesloten bij de landelijke akkoorden klimaatakkoord, deltaplan ruimtelijke adaptatie en grondstoffenakkoord.

2.4.6 Energietransitie

Het Parkstad Limburg Energietransitie ambitiedocument (PALET) geeft een vooruitblik op de kansen en mogelijkheden voor een energieneutrale regio in 2040. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden er gebieden benoemd die potentieel geschikt zouden kunnen zijn voor de opwekking van zonne- en windenergie en gebruik van bodemenergie.

In 2015-2016 is de lange termijn doelstelling om in 2040 als regio energieneutraal te zijn, vertaald in een uitvoeringsprogramma voor de korte termijn (2016 - 2020). In dit programma zijn concrete acties, maatregelen en projecten benoemd die er toe moeten leiden dat in 2020 ten minste 8% van de totaalopgave tot 2020 wat betreft energiebesparing en duurzame energieopwekking is gerealiseerd.

Eén van de thematafels van PALET 3.0 is het 'regionaal afwegingskader grootschalige duurzame energieopwekking'. De Bestuurscommissie Ruimte incl. Duurzaamheid heeft hiertoe op 14 juli 2016 besloten incl. financiële middelen toegekend. Aanleiding voor dit afwegingskader was de constatering dat de ruimtelijke component weliswaar stevig is verankerd in het PALET-beleid, maar te grofmazig en globaal is om op project- en locatieniveau invulling te geven aan een zorgvuldige ruimtelijke afwegingen landschappelijke inpassing. Het afwegingskader, zijnde een beleidsregel, fungeert als:

- Inhoudelijke uitwerking van het kaderstellende PALET-beleid, met als inzet dat de
- Parkstad-gemeenten samen (meer) in staat zijn om initiatieven ten aanzien van zone-energie en windenergie af te wegen;
- Procesmatige uitwerking van het kaderstellende PALET-beleid, met als inzet dat de
- Parkstad-gemeenten samen (meer) in staat zijn om processen in het kader van initiatieven voor zonne-energie en windenergie vorm te geven;
- Aanjager voor de vertaling van regionale en gemeentelijke onderdelen uit het uitvoeringsprogramma PALET 3.0 in concrete projecten voor zonne-energie en windenergie;
- Groeimodel waaraan in de toekomst evt. bouwstenen worden toegevoegd;
- Kader voor samenwerking tussen de acht Parkstad-gemeenten.

Het 'PALET Regionaal Afwegingskader Grootschalige Duurzame Energieopwekking' bestaat uit:

- Bouwsteen 1: Windenergie
- Bouwsteen 2: Zonne-energie
- Bouwsteen 3: PALET 3D-tool grootschalige duurzame energieopwekking
- Voorbeeldboek windenergie- en zonne-energieprojecten

De Parkstad-gemeenten kunnen individueel besluiten om de bouwstenen van het regionaal afwegingskader op lokaal niveau aan te vullen, zij het in nauwe afstemming met de andere gemeenten via de PALET-Broedkamer.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met 24 woningen mogelijk. De gemeente wil bij de verlening van omgevingsvergunningen voor deze woningen zo veel mogelijk anticiperen op de toekomstige eisen aan energieneutraliteit. Zo wordt het appartementencomplex aardgasvrij uitgevoerd. Waar mogelijk zullen meer duurzaamheids-maatregelen worden getroffen om aan te anticiperen op de toekomstige eisen aan energie-neutraliteit.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied en zijn directe omgeving.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie is gelegen op circa 600 meter ten zuiden het centrum van Heerlen. Het plangebied grenst ten noorden en ten westen aan respectievelijk de Burgemeester Gijzelslaan en de Benzenraderweg. Ten zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen. Tot slot grenst het plangebied ten oosten aan de brandweerkazerne.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies gelegen. Dit varieert van woonfuncties tot dienstverlenende-, maatschappelijke en kantoorfucties. In de omgeving zijn bijvoorbeeld basischolen gelegen aan de Bekkerveld 30, de Aarweg 26 en de Ruys de Beerenbroucklaan 29. Ten noorden van het plangebied zijn kantoren gelegen en ten noordoosten van het plangebied, aan de Bekkerweg 29, een huisartspraktijk. Voor het overige zijn er voornamelijk woningen aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Op het plangebied bevond zich bijna 20 jaar geleden het voormalige politiebureau. De bebouwing is geamoveerd en sinds deze sloop is het plangebied een braakliggend perceel. Er staan uitsluitend enkele bomen en struikgewas grenzend aan de percelen van de ten zuiden gelegen woningen en de ten oosten gelegen brandweerkazerne.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

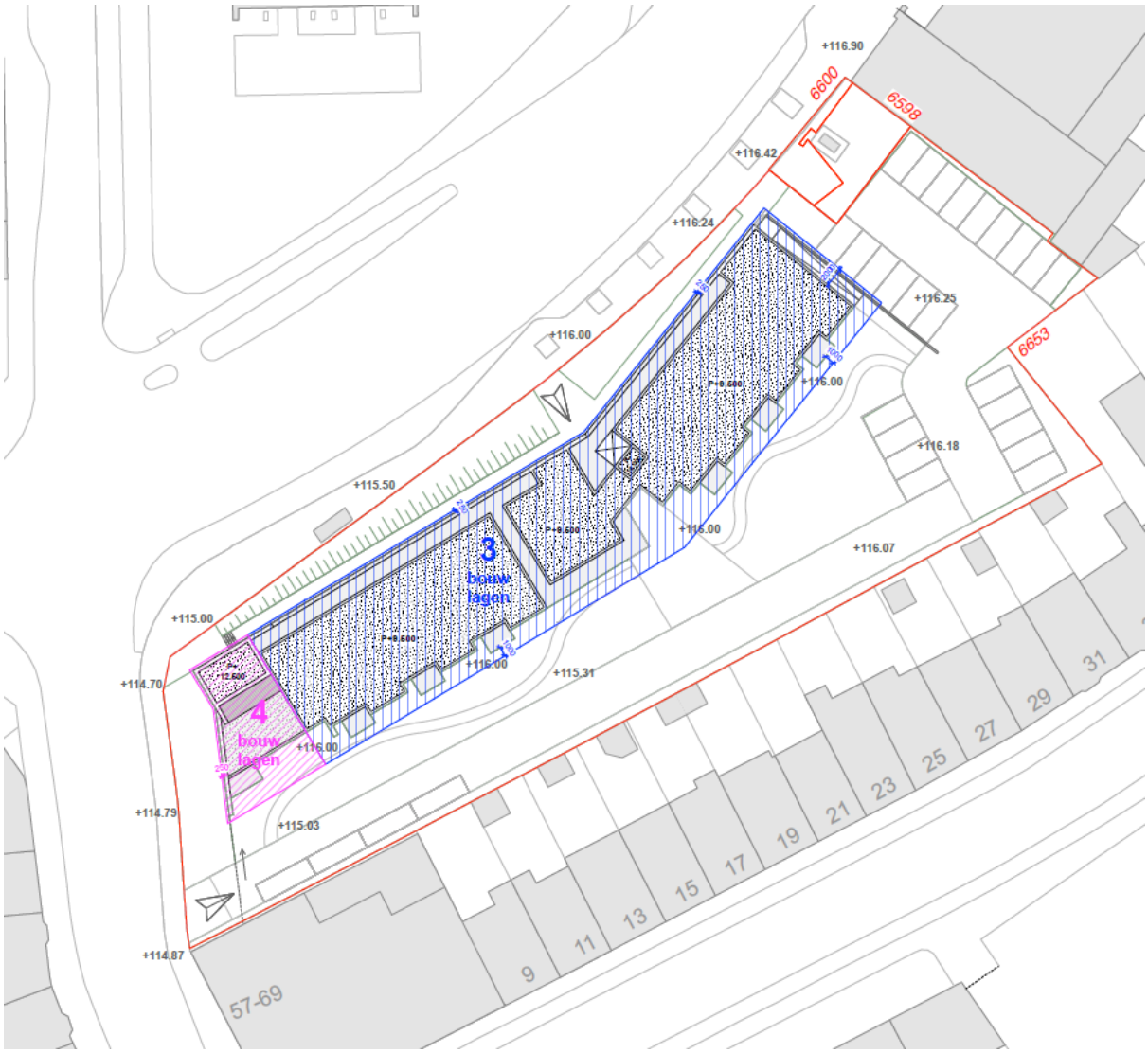
4.1 Het programmatischkader

Algemeen

Het voornemen bestaat tot de realisering van een appartementencomplex met 24 woningen aan de Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen. De appartementen zullen worden verhuurd en vallen in het middeldure segment. De gemeente Heerlen zal de percelen binnen het plangebied bouwrijp opleveren (en mede voorzien van een bruikbaar bestemmingsplan). Ten oosten van de toekomstige bebouwing zullen 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het appartementencomplex krijgt deels vier bouwlagen en deels drie bouwlagen. De vier bouwlagen worden gerealiseerd op de hoek van de Burgemeester Gijzelslaan en de Benzenraderweg en heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het overige deel van het gebouw krijgt drie bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

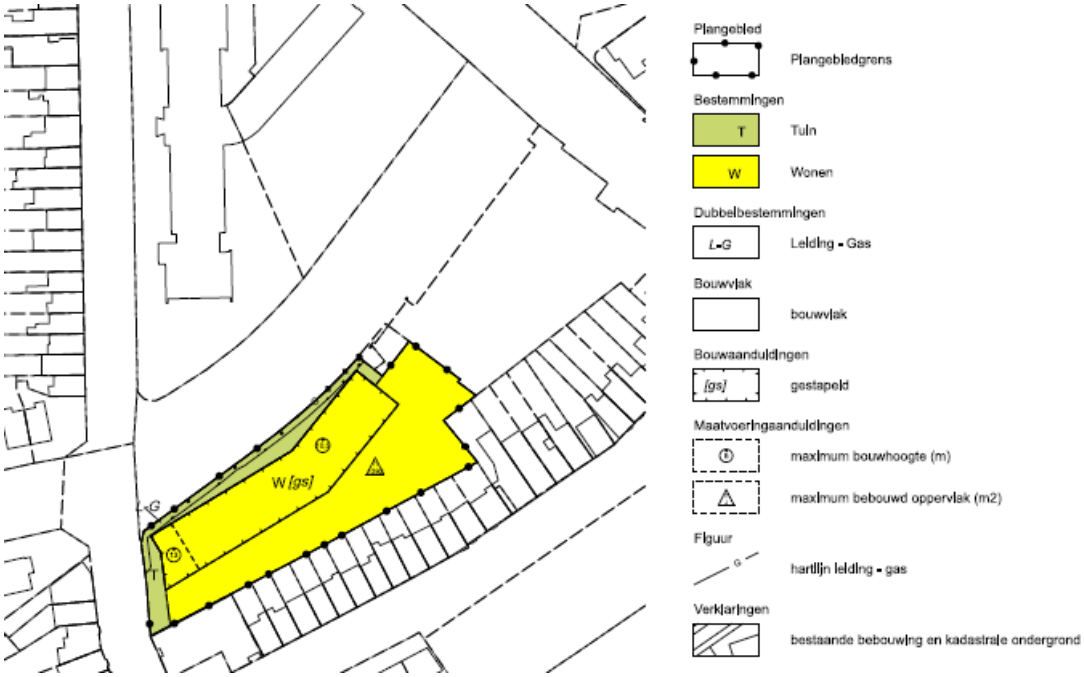
De bestaande wegen rondom het plangebied worden gehandhaafd.



Plattegrond toekomstige situatie

4.2 De bebouwingsmogelijkheden

Voor wat betreft de nieuwbouw binnen het plangebied is op de onderstaande afbeelding weergegeven binnen welke vlakken (zwart omlijnd) bebouwing is toegestaan. Tevens is aangegeven wat de maximaal toegestane hoogte is van de beoogde nieuwbouw.



Verbeelding toekomstige situatie

In onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van de toekomstige situatie vanuit het kruispunt Welterlaan - Benzenraderweg en Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen.



Impressie appartementencomplex

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het bestemmingsplan zijn ingepast.

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.5 Natuurwaarden blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie
De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied.

Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Indien het bevoegd gezag degene is die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel

7.2, eerste lid, onder b (besluiten waarvoor het bevoegd gezag een beslissing dient te nemen inzake de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport), dient zij in een zo vroeg mogelijk stadium en uiterlijk voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-besluit deze beslissing te nemen (artikel 7.19, lid 1 en 2 Wm).
De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
- Omvang van het project - Cumulatie met andere projecten - Gebruik van natuurlijke grondstoffen - Productie van afvalstoffen - Verontreiniging en hinder - Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
- Bestaand grondgebruik - Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied - Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) - Grensoverschrijdende karakter van het effect - Waarschijnlijkheid van het effect - Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Omdat het plan voorziet in de bouw van woningen, maar ruimschoots onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D.11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	**Toets**
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op de realisatie van maximaal 24 woningen. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 3.555 m^2.
Cumulatie met andere projecten	Nee, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Dit zal geen permanente nadelige gevolgen hebben aangezien het slechts om een tijdelijke situatie gaat. Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot onevenredige verontreiniging of hinder voor het milieu. Zie hiervoor mede paragraaf 5.2 Akoestiek tot en met paragraaf in 5.12 Cultuurhistorie deze toelichting.
Risico van ongevallen	Vanuit externe veiligheid vormt de voorgenomen ontwikkeling van in totaal 24 woningen geen belemmering. Voor het groepsrisico kan worden volstaan worden met een beperkte verantwoording en ook moet de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

Conclusie: Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	**Toets**
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Het plangebied is een braakliggend terrein.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.5 Natuurwaarden. Uit de stikstofdepositie berekeningen voor de gebruiksfase van onderhavig plan blijkt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat de ontwikkeling in het kader van de aanleg- en gebruiksfase aanvaardbaar wordt geacht.
- gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee

landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Archeologie In 2016 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. Het gebied is derhalve vrijgegeven. Voor een verdere uitwerking zie paragraaf 5.11 Archeologie. Cultuurhistorie In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Ook binnen het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Voor een verdere uitwerking zie paragraaf 5.12 Cultuurhistorie.

Conclusie: Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	**Toets**
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland	Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 550 meter ten oosten van het plangebied
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied. Het gaat reeds om een bestaand bebouwd gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	**Toets**
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van een braakliggend terrein. Er wordt voorzien in de realisatie van een appartementencomplex met 24 woningen. Het bouwvlak binnen het plangebied mag volledig bebouwd worden, maar omvat niet het gehele plangebied. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

5.1.3 Conclusievormvrije m.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden.

Omdat de activiteiten wel worden genoemd in één van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, is voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. Bij m.e.r.-beoordelingsbesluit van 13 juni 2022 is uitgesproken dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder, als ook een goede ruimtelijke ordening, bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai. Tevens dient daarbij onderzoek te worden gedaan naar de doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat eventueel optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de wettelijke waarden te boven gaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten immers de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

5.2.1 Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In deze paragraaf wordt een samenvatting en de conclusie van het onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als Bijlage 2 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

<u>Burgemeester Gijzelslaan</u>

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Burgemeester Gijzelslaan is maximaal 62 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Heerlen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter plaatse van een open terrein naast en achter bestaande woningen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €90.000,- (200 m * 9m * €50,-) daarnaast is deze weg recent van nieuw asfalt voorzien en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Omdat op dit deel kort op elkaar gelegen kruispunten zijn gelegen, is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Burgemeester Gijzelslaan terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Het toepassen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm/wal om de geluidbelasting van het wegverkeer van de Burgemeester Gijzelslaan te verlagen stuit op bezwaren van financiële- en stedenbouwkundige aard. Een dergelijk scherm dient tussen de bron en de ontvanger te worden geplaatst. Een geluidscherm gesitueerd op de kavel van de woningen is moeilijk realiseerbaar, door de beperkte ruimte tussen de woningen en de weg. De nieuwe situatie ligt ter hoogte van een kruispunt uit het oogpunt van veiligheid is het niet wenselijk om ter hoogte van een kruispunt een geluidscherm te realiseren. Het is praktisch niet toepasbaar behoudens gebouwgebonden voorhangschermen. Daarmee stuiten overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

<u>Welterlaan</u>

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Welterlaan is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Heerlen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter plaatse van een open terrein naast en achter bestaande woningen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €45.000,- (100 m * 9m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Het toepassen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm/wal om de geluidbelasting van het wegverkeer van de Welterlaan te verlagen stuit op bezwaren van financiële- en stedenbouwkundige aard. Een dergelijk scherm dient tussen de bron en de ontvanger te worden geplaatst. Een geluidscherm gesitueerd op de kavel van de woningen is moeilijk realiseerbaar, door de beperkte ruimte tussen de woningen en de weg. De nieuwe situatie ligt ter hoogte van een kruispunt uit het oogpunt van veiligheid is het niet wenselijk om ter hoogte van een kruispunt een geluidscherm te realiseren. Het is praktisch niet toepasbaar behoudens gebouwgebonden voorhangschermen. Daarmee stuiten overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond

welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Benzenraderweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Benzenraderweg is maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Heerlen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter plaatse van een open terrein naast en achter bestaande woningen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet op alle punten worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €70.000,- (200 m * 7m * €50,-) daarnaast is deze weg recent van nieuw asfalt voorzien en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Omdat op dit deel ook een kruising is gelegen, is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Benzenrader terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Het toepassen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm/wal om de geluidbelasting van het wegverkeer van de Benzenraderweg te verlagen stuit op bezwaren van financiële- en stedenbouwkundige aard. Een dergelijk scherm dient tussen de bron en de ontvanger te worden geplaatst. Een geluidscherm gesitueerd op de kavel van de woningen is moeilijk realiseerbaar, door de beperkte ruimte tussen de woningen en de weg. De nieuwe situatie ligt ter hoogte van een kruispunt uit het oogpunt van veiligheid is het niet wenselijk om ter hoogte van een kruispunt een geluidscherm te realiseren. Het is praktisch niet toepasbaar behoudens gebouwgebonden voorhangschermen. Daarmee stuiten overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Bekkerweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Ruys de Beerenbroucklaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Door K+ is eveneens een aanvullende berekening opgesteld van het effect als langs de Burgemeester Gijzelslaan langs de bestaande stoep een geluidscherm wordt opgericht. Deze notitie is als Bijlage 3 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder zijn de rekenresultaten weergegeven.

Burgemeester Gijzelslaan

Uit de berekeningen blijkt dat met een 3 meter hoge afscherming de gevelbelasting op bouwlaag 1 kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. De totale kosten van het scherm worden geraamd op circa € 222.500,-- (103 x 3 x € 720,--/m2).

Daarnaast blijkt dat zelfs met een 6 meter hoge afscherming de gevelbelasting op met name de hoger gelegen verdiepingen nog steeds niet zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De totale kosten van een 6m hoog scherm worden geraamd op circa € 250.000,--.

Welterlaan

Uit de berekeningen blijkt dat met een 3 meter hoge afscherming de gevelbelasting op bouwlaag 1 kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. De totale kosten van het scherm worden geraamd op circa € 222.500,-- (103 x 3 x € 720,--/m2).

Daarnaast blijkt dat zelfs met een 6 meter hoge afscherming de gevelbelasting op met name de hoger gelegen verdiepingen nog steeds niet zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De totale kosten van een 6m hoog scherm worden geraamd op circa € 250.000,--.

Benzenraderweg

Uit de berekeningen blijkt dat met een 3 meter hoge afscherming de gevelbelasting op bouwlaag 1 kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. De totale kosten van het scherm worden geraamd op circa € 222.500,-- (103 x 3 x € 720,--/m2).

Daarnaast blijkt dat ter plaatse van waarneempunt 1 en 20 (hoekgebouw) zelfs met een 6 meter hoge afscherming de gevelbelasting op met name de hoger gelegen verdiepingen nog steeds niet zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De totale kosten van een 6m hoog scherm worden geraamd op circa € 250.000,--.

5.2.2 Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal een geluidweringsonderzoek plaats moeten vinden om aan te tonen dat aan de minimale vereiste van 33 dB wordt voldaan.

5.3 Water

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden.

In het kader van deze toets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

5.3.1 Europees en Rijksbeleid

5.3.1.1 KaderrichtlijnWater

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Heerlen in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Stroomgebiedbeheersplan Maas is vervangen door het Stroomgebied-beheerplan 2016-2021 (14-12-2015). Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Maas voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik. Het stroomgebiedbeheerplan 2015 is een actualisatie van het stroomgebiedbeheerplan 2009. Bepaalde niet-variabele informatie, zoals de bodemopbouw en -gebruik van het stroomgebied, wordt dan ook niet herhaald. Het stroomgebiedbeheerplan 2015 gaat uit van de vereisten van artikel 13 en bijlage VII KRW, de evaluaties van de stroomgebiedbeheerplannen 2010 - 2015 door de Europese Commissie (3e [4] en 4e [5]) en hetgeen al bekend is van de elektronische rapportage volgens artikel 15 KRW.

5.3.1.2 Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Alleen in uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

5.3.1.3 Wet ruimtelijkeordeningen watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

5.3.1.4 Waterbeleid21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

5.3.1.5 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

5.3.1.6 Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

In het Nationaal Waterplan zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid;
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland;
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen;
- Beheerplannen voor de stroomgebieden;
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico;
- Mariene Strategie;
- Beleidsnota Noordzee;
- Functies van de rijkswateren;

5.3.1.7 Nationaal Waterpogramma 2022 - 2027

Voor het beheer van rijkswateren is er het Nationaal Waterprogramma 2022-2027. Dit is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021

In maart 2022 wordt het definitieve Nationaal Water Programma 2022-2027, inclusief alle onderdelen gepubliceerd.

5.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

5.3.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2016 - 2021

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

5.3.2.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap Limburg

Het Waterbeheersplan 2016-2021 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016-2021. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Het beschrijft:

- hoe ze het watersysteem en waterkeringen op orde willen brengen;
- voor welke thema's ze aan de lat staan en hun strategie hiervoor;
- welke maatregelen ze gaan uitvoeren, wie de partners daarin zijn en hoe ze dit monitoren en bijsturen.

Ook staat beschreven welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen

overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het optimaliseren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.2.3 Waterbeheersplanperiode 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2019-2023 is uitgezet.

Het dagelijks bestuur van Waterschap Limburg heeft het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 op 15 december 2020 heeft vastgesteld. De laatste stap om te komen tot het definitieve Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de terinzagelegging. De ter inzagelegging zal medio maart plaatsvinden.

5.3.2.4 Keur en beleidsregelsKeur Waterschap Limburg 2019

Vanaf 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg officieel in werking getreden. De Keur is een document met regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt.

In de keur zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aandient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024.

5.3.3 Gemeentelijk beleid

5.3.3.1 Integraal Waterplan

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast in onze gemeente. Aanleg en beheer van de riolering is een gemeentelijke taak, die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer en de Waterwet.

Al sinds 2011 wordt in de regio Parkstad met onze waterpartners samengewerkt aan het verbeteren van de waterketen (riolering en afvalwaterzuivering) en het watersysteem (beken). Het Integraal Waterplan is het eerste gezamenlijke visiedocument. In het plan is de regionale ambitie en visie beschreven van de samenwerkingsregio Parkstad. De speerpunten zijn: "Een klimaatbestendige stad", "Gezond, schoon en voldoende water", "Werken aan waterbewustzijn", "Anticiperen op de Omgevingswet" en "Samenwerken inde waterketen".

5.3.3.2 Watertakenplan 2020 - 2024

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast en droogte in onze gemeente. Aanleg en beheer van de riolering is een gemeentelijke taak, die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer en de Waterwet.

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

- evaluatie verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020;
- invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater;
- beleid, speerpunten en maatregelen;
- samenwerking Parkstad;
- personele en financiële middelen.

5.3.4 Plangebied

Door Aeres Milieu is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. Het volledige rapport is als Bijlage 4 opgenomen. In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting.

Het plangebied heeft een hoogteligging tussen de 115 en 116 m +NAP. Het grondwaterniveau bevindt zich naar verwachting op ca. 7 meter onder maaiveld, waardoor er geen grondwateroverlast te verwachten is bij het planvoornemen. Voor het bouwpeil van de nieuwbouw dient en wordt rekening gehouden te worden met de kruin van de weg en bestaande afstroming zodat geen instroom kan plaatsvinden gezien de in westelijke richting aflopende straat (van 116,4 naar 114,8 m +NAP). Hiervoor is momenteel westelijk een ophoging noodzakelijk geacht. Met het maaiveldprofiel dient rekening gehouden te worden bij de uitwerking van het bouwplan.

Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor het planvoornemen geen directe impact heeft op het oppervlaktewatersysteem.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Ter plaatse was in het verleden een politiekantoor aanwezig. Hiervoor loopt centraal door het plangebied een rioolleiding (rond 300 mm). Door de realisatie van de woningen zal de toestroom van vuilwater naar het gemeentelijk rioolstelsel ca. 6,6 m3/dag of ca. 0,18 l/s bedragen. Deze afvalwaterhoeveelheid kan door het huidige stelsel verwerkt worden. Voor de aansluiting van het afvalwater van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Heerlen een aansluiting aangevraagd te worden.

Momenteel is het plangebied onverhard en afgezien van een zandpad bijna geheel begroeid met gras. Door het bouwplan zal er verharding worden aangebracht. Vanuit het beleid van de gemeente en waterschap Limburg is een compensatieplicht ingesteld, waarbij minimaal 80 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden. Vanuit deze voorziening is dan een maximale leegloop van 10 l/s/ha toegestaan. Op basis van de concept plantekeningen is het toekomstig verhard oppervlak binnen het planvoornemen vastgesteld.

Soort oppervlak	Toekomstige situatie [m^2]
Verharde daken	1.270
Wegen, paden en parkeervakken	1.100
Totaal	**2.370**

Overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied

Op basis van de verwachte toename in verhard oppervlak is de verplichte compensatie vastgesteld op circa 190 m3.

Om het hemelwater te verwerken gaat de voorkeur uit naar infiltratie of hergebruik. Echter uit het infiltratieonderzoek blijkt dat er een slecht tot matig infiltrerende leembodem met plaatselijk een dunne zandigere lagen aanwezig zijn binnen het plangebied tot ca. 5 m-mv. Deze bodemopbouw heeft invloed op de ledigingstijd. Dit kan verbeterd worden door de aanleg van grindpalen doorheen het leempakket. Andere mogelijkheid is de aanleg van een vertraagde leegloopvoorziening naar het nabijgelegen gemeentelijk stelsel. De gemeente acht het mogelijk om hemelwater ter plaatse in de diepere ondergrond te verwerken. Dit dient derhalve toegepast te worden en een vertraagde afvoer naar het gemeentelijk stelsel wordt niet akkoord bevonden.

Een bovengrondse voorziening is ter plaatse niet toepasbaar door de beperkte beschikbare ruimte. Mogelijkheden zijn een diepere ondergrondse voorziening met eventueel bovengronds nog aanvullende berging. Gezien de diepere grondwaterstanden op ca. 7 m-mv. is de aanleg van een ondergrondse voorziening toepasbaar. Er zijn verschillende soorten en type ondergrondse bergingsvoorzieningen toepasbaar, denk hierbij aan IT-kratten, rockflow of een grindkoffer (ca. 40% open ruimte). Een combinatie van een wadi met een ondergelegen berging is ook toepasbaar. De uiteindelijke type voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur en inpassingsmogelijkheden. Aanvullende watervertragende mogelijkheden zijn de toepassing van halfverharding of een groen- of blauw dak. Dit is natuurlijk afhankelijk van het gebruik en de beschikbare ruimte.

Gezien de verplichting tot infiltratie en de benodigde leegloopsnelheid binnen 24 uur wordt geadvsieerd om de infiltratievoorziening doorheen de aanwezige leemlaag (ca. 5,0 m-mv) aangelegd te worden. Derhalve dient een diepe voorziening aangelegd te worden of zijn grindpalen ter plaatse van de hoger gelegen voorziening geadviseerd voor een snellere infiltratie naar de onderliggende goed doorlatende zandbodem. Door middel van deze grondverbetering zal de berging binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende bui.

Bij de verdere planuitwerking zal een keuze en concretere dimensionering van de uiteindelijke hemel- en afvalwaterstelsels opgemaakt worden op basis van de uiteindelijk aanwezige oppervlakken. Ter plaatse is ondergronds afdoende ruimte aanwezig om de benodigde 190 m3 hemelwater te verwerken.

Voor een betere bepaling van de diepteligging van het goed doorlatend pakket kan aanvullend gebruik gemaakt worden van boor- en sondeergegevens uit een nog benodigd funderingsonderzoek. Verder dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de maaiveldprofilering zodat neerslag bij voorkeur oppervlakkig in de voorziening terecht komt en op het perceel of bij derden geen overlast ontstaat vanuit de planontwikkeling. Verder dient bij de aanleg van een ondergrondse voorziening ook rekening gehouden te worden met voldoende gronddekking en de benodigde ontluchtingspunten. Daarnaast is het noodzakelijk om een bovengrondse noodoverloop naar het openbaar gebied te realiseren voor boven normatieve neerslaghoeveelheden.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten en de aanleg van een ruime hemelwatervoorziening voor de toekomstige verharding wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden (zoals onder andere het omgevingsloket).

Overige aandachtspuntenen randvoorwaarden

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur geen gecoate materialen i.v.m. verwering.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet te allen tijde worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels

zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

5.4 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707.

Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

Beleidskader

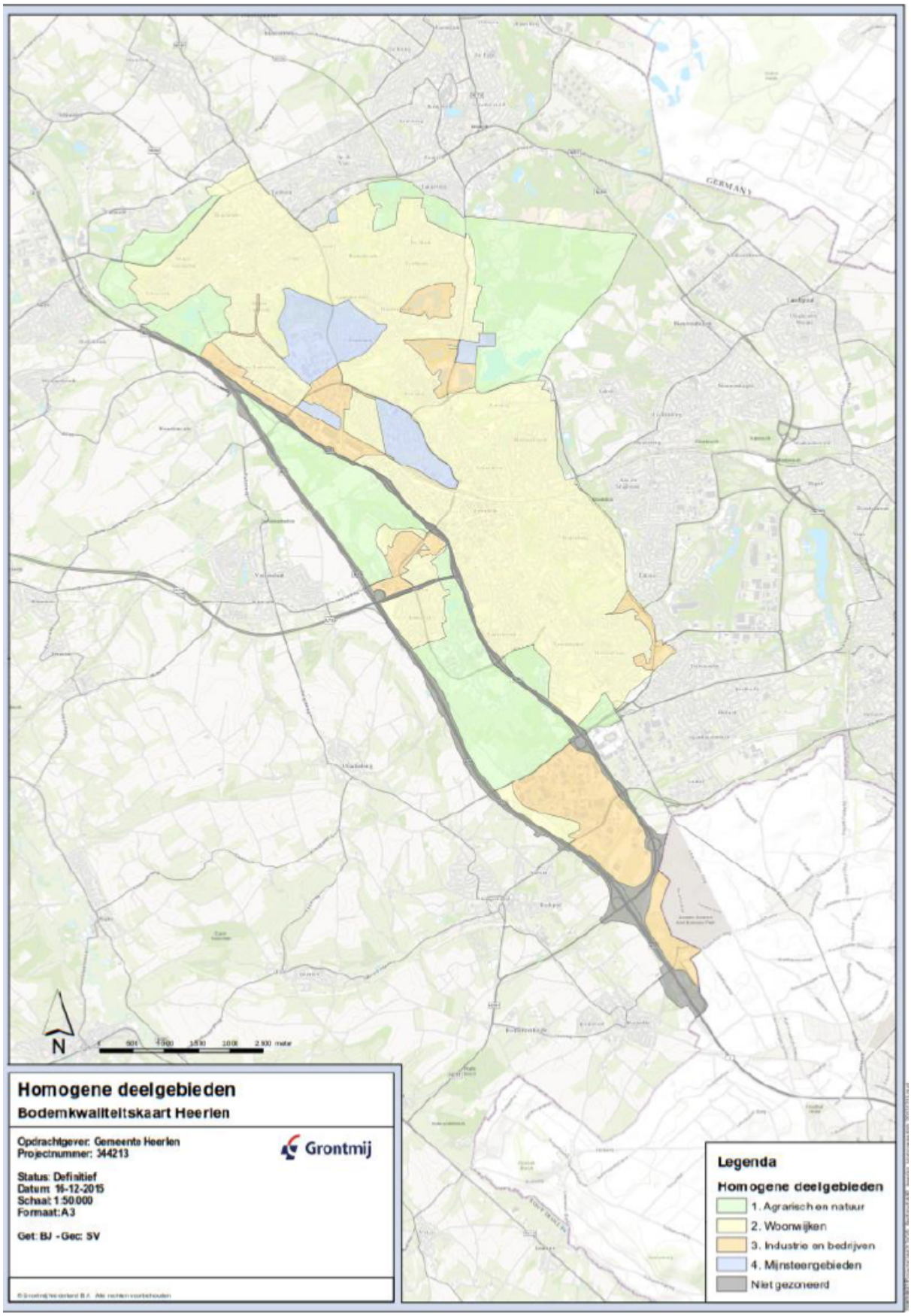
Bodembeleidsplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 28 september 2016 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft invulling aan het op duurzaamheid gerichte bodembeleid. De nota bodembeheer beschrijft hoe de gemeente Heerlen invulling geeft aan het Bbk. In het bodembeleidsplan is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen opgenomen (met aanvulling voor de stof PFAS). De bodem in de gemeente Heerlen is beschreven in een bodemkwaliteitskaart die conform de Richtlijn Bodemkwaliteitskaarten is vervaardigd. Er kan worden geconcludeerd dat de lokale bodemkwaliteit over het algemeen voldoende wordt beschreven door de bodemkwaliteitskaart voor alle zones.

Homogene deelgebiedenkaart



Deelgebied	Bovengrond	Ondergrond

1 Agrarisch en natuur	< AW	< AW
2 Woonwijken	< AW	Industrie
3 Industrie	< AW	< AW
4 Mijnsteengebieden	Wonen	Wonen
AW = Achtergrondwaarde		
Wonen = Maximale waarde klasse Wonen		
Industrie = Maximale waarde klasse Industrie		

Het plangebied is gelegen in deelgebied Woonwijken.

Plangebied

Ter plaatse zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend onderzoek Geonius Milieu BV, rapportnr. MA150152.058.R01, d.d. 13-07-2017
- Verkennend onderzoek Geonius Milieu BV, rapportnr: MA150152.135.R01.V1.0, d.d. 28 juni 2019
- Aanvullend bodemonderzoek Sweco, rapportnr: SWNL0255756, d.d. 30 januari 2020

De rapportages van deze onderzoeken zijn als Bijlage 5, Verkennend bodemonderzoek perceel sectie E, nr. 6653 en Bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Beoordeling onderzoeken

Uit de onderzoeken blijkt dat:

- In de bovengrond van boring 5-01, is in het Verkennend onderzoek d.d.28 juni 2019 een sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. Naar deze verontreiniging is aanvullend onderzoek d.d. 30 januari 2020 uitgevoerd waarbij maximaal een licht verhoogd PAK-gehalte gemeten werd. De wisselende PAK-gehaltes (heterogeniteit) zijn mogelijk het gevolg van bodemvreemde bijmengingen in de bodem. Gemiddeld genomen liggen de gehaltes beneden de interventiewaarde. Op grond van deze bevindingen is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Plaatselijk is een volledig silex-houdende laag (harde steen) in de bovengrond aangetroffen. Een dergelijke laag vormt geen belemmering van voor de voorgenomen ontwikkeling.
- In de ondergrond is afwisselend zand en leem aangetroffen met bijmengingen aan baksteen (sporen), beton (sporen), kolen (sporen) en asfalt (sporen). Vanaf 2,0 m-mv tot de maximaal geboorde diepte van 4,2 m-mv komt zintuiglijk schone leem voor. Zand en leem met de hiervoor beschreven bijmengingen vormen eveneens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Natuurwaarden

5.5.1 Gebiedsbescherming:Natura 2000 en de Wet natuurbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Oorspronkelijk zijn de Natura 2000-gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangewezen. Deze liggen allemaal binnen het Natuurnetwerk Nederland.

In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming vertaald in de Wet natuurbescherming. De Minister van Economie, Landbouw & Innovatie (EL&I) wijst de gebieden aan. In dat traject kunnen provincies, gemeenten, eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied hun zienswijze kenbaar maken. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd.

5.5.2 Gebiedsbeschermingvanuit provinciaalbeleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL2014 welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden die het Natuurnetwerk Nederland vormen en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening bescherming aan natuurlijke en landschappelijke waarden in de 'Bronsgroene landschapszone', het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap' en de 'Zone natuurbeek'. Op 5 januari 2018 is de wijzigingsverordening (GC03) gepubliceerd, deze verordening voorziet in de toevoeging van bescherming van de 'Zilvergroene natuurzone'. Tevens is door middel van deze wijziging een uitgebreidere beschrijving van de kernkwaliteiten van de Zilvergroene natuurzone, Bronsgroene landschapszone en Beschermingsgebied Nationaal Landschap opgenomen. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.5.3 Soortenbescherming:Wet natuurbescherming

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Wet natuurbescherming. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij de provincie Limburg ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd.

5.5.4 Soortenbeschermingvanuit provincialebeleid

Op 6 december 2017 zijn de beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg in werking getreden. Dit beleid is erop gericht om ruimte te bieden voor ontwikkeling, soorten in een gunstige staat te behouden en administratieve lasten en onderzoekslasten te minimaliseren. De voornaamste aspecten uit dit beleid zijn:

- Aanpassen van de Rijkslijst jaarrond beschermde vogelsoorten tot 20 soorten met jaarrond beschermd nest en 19 soorten waarvoor een omgevingscheck volstaat (niet langer een onderscheid tussen cat. 1-4 en cat. 5). Dit houdt in dat o.a. nesten van de buizerd en sperwer niet langer volledig jaarrond beschermd zijn. Nesten van de boerenzwaluw, bosuil, huiszwaluw, raaf, rode wouw en torenvalk zijn echter wel jaarrond beschermd;
- Bij inzet van afdoende bewezen mitigerende maatregelen om een overtreding te voorkomen is geen ontheffing benodigd;
- Bij behoud van functioneel leefgebied het verplaatsen van kunstmatige nestgelegenheid van jaarrond beschermde soorten zonder dat een ontheffing vereist is;
- Toetsen van effecten op circa 100 soorten mag ook in regionaal verband (i.p.v. enkel lokaal).

5.5.5 Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In deze paragraaf wordt een samenvatting en de conclusie van het onderzoek beschreven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 8 Quickscan flora en fauna.

Toetsing

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het plangebied bevat geen potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen. Wel dient licht gericht of uitstralend op de gevel ten zuidwesten van het plangebied te worden voorkomen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusieen aanbevelingen

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid en opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging
(www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen).

5.5.6 Onderzoek stikstofdepositie

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Geleenbeekdal' is gelegen op circa 1 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van circa 24 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Door BRO is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

5.5.7 Houtopstand

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

5.5.8 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeersgeneratie

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van een appartementencomplex met 24 appartementen. Op basis van de CROW-rekentool 'Toekomstbestendig parkeren' is een berekening van de verkeersgeneratie gemaakt. Onderhavig besluitgebied is gelegen in een sterk stedelijke gemeente binnen 'schil centrum'. De appartementen zullen worden verhuurd in het middeldure segment. Derhalve is aansluiting gezocht bij de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur). Op grond van deze categorie geldt een maximale verkeersgeneratie van 3,6 mvt/etmaal. In totaal levert de verkeersgeneratie derhalve een toename op van 86 (24 x 3,6 = 86,4) mvt/etmaal. De Burgemeester Gijzelslaan kan de beperkte toename naar verwachting probleemloos verwerken.

5.6.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Heerlen is geregeld in de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2016. Voor wat betreft parkeernormen is de op 2 november 2010 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parkeernota Heerlen 2010' van toepassing.

In de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' wordt gesteld dat het nieuwe parkeerbeleid op hoofdlijnen dient te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en het bieden van een gastvrij en klantvriendelijk parkeersysteem maken hier onderdeel van uit.

Aan de hand van de 'Parkeernota Heerlen 2010' zet de gemeente Heerlen onder meer in op een bruisend en levendig stadscentrum, aantrekkelijke leefbare woonmilieus, een goede bereikbaarheid, een krachtig ondernemersklimaat en hoogwaardig onderwijs. Het parkeerbeleid moet bijdragen aan de totstandkoming van deze speerpunten. De visie op parkeren is dan ook als volgt geformuleerd:

'Heerlen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.'

Een herziening van het parkeerbeleid is momenteel in ontwikkeling. Voor dat parkeerbeleid geldt dat aangesloten zal worden bij de meest recente CROW-publicatie voor parkeren (hierbij voetnoot met verwijzing opnemen). Vooruitlopend op de beleidswijziging wordt in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de meest actuele norm voor het parkeren van auto's door deze rechtstreeks vast te leggen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat er een norm van 1,1 parkeerplaats per woning van toepassing is hetgeen resulteert in een parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zijn 28 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5.6.3 Conclusie

Ten aanzien van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). De volgende besluiten en regelingen hangen daarmee samen:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

5.7.1 Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

De planlocatie ligt niet binnen de 50 meter contour van de N281. Daarom is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing en vormt het geen beperking voor de ontwikkeling.

5.7.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie

van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijnstof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

5.7.3 Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van maximaal 20 woning, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Desondanks is volledigheidshalve voor de ontwikkeling de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-rekentoor 'Toekomstbestendig parkeren'.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	86
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,08**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkeling

5.7.4 Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse onder de 18 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ onder de 10 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 10-15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

5.7.5 Conclusie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden geen wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit overschreden.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Landelijk beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.

Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met het invloedsgebied wordt gedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld.

Externe veiligheidinrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Ter uitvoering van het Bevi geldt de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi). Hierin zijn aan te houden afstanden opgenomen voor zogenaamde categoriale inrichtingen. Daarnaast zijn in het Revi regels opgenomen voor de berekening van de aan te houden afstanden voor de niet-categoriale inrichtingen.

Externe veiligheidbuisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

Externe veiligheidtransport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit Basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

5.8.2 Gemeentelijk beleidskader

In de nota 'Beleid externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot een gebiedsgerichte aanpak van externe veiligheid en het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Dit beleid kan worden doorgevoerd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen.

Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moet worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

5.8.3 Onderzoek

Door K+ is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 10 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 400 meter tot de risicobronnen als opgenomen in de nationale risicokaart, en de in bijlage I opgenomen kaart met weergegeven de huidige routering

gevaarlijke stoffen over rijkswegen, provinciale wegen en gemeentelijke wegen. Daarmee zal ter plaatse van het plangebied voldaan worden aan de grenswaarde van 10-6 voor het plaatsgebonden risico.

Voor wat betreft het groepsrisico zal gezien de afstand tot de betreffende risicobronnen het bouwplan een te verwaarlozen bijdrage leveren. Omdat voor het groepsrisico geen harde norm geldt maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht, zal het groepsrisico geen belemmering vormen.

Vanuit externe veiligheid vormt de voorgenomen ontwikkeling van in totaal 24 woningen geen belemmering. Voor het groepsrisico kan worden volstaan worden met een beperkte verantwoording en ook moet de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

In de toelichting bij het besluit zal in elk geval dienen te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

De geprojecteerde ontwikkeling ligt op een afstand van meer dan 200 meter tot de doorgaande transportroutes. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheid niet doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

Volgens de in de bijlage I opgenomen kaart met routering van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen lopen langs het plangebied geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen niet realistisch.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied ligt binnen 4 kilometer vanaf de A76, een autosnelweg met transporten met gevaarlijke toxische stoffen. Hier dient rekening te worden gehouden met het scenario toxische wolk. Bij calamiteiten zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen moet men zo snel mogelijk kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om het aantal slachtoffers bij een calamiteit te beperken. De mogelijkheden bestaan globaal uit het snel kunnen reageren, het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van het ventilatiesysteem is hierbij van belang.

De personen in het plangebied zijn, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zichzelf in veiligheid te brengen ten opzichte van de potentiële risicobron. Waarschuwing zal plaatsvinden via NL-Alert.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn dan zijn er in het plangebied meerdere zijden om te vluchten af van de risicobron.

5.8.4 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Technischeinfrastructuur

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn 2 gasleidingen (hoge en lage druk) en een laagspanningsleiding gelegen. Voor deze leidingen is een beschermingszone opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. De bescherming bestaat uit een bebouwingsvrije zone van een breedte van 2 meter uit het hart van de hoge druk gasleiding.
Het bouwvlak is buiten deze zone gesitueerd. De leidingen vormen derhalve geen planologische belemmering voor de verdere planontwikkeling.

5.10 Bedrijfshinderen gebruik parkeervoorzieningen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd

gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied		Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	
1	10	m	0	m
2	30	m	10	m
3.1	50	m	30	m
3.2	100	m	50	m
4.1	200	m	100	m
4.2	300	m	200	m
5.1	500	m	300	m
5.2	700	m	500	m
5.3	1.000	m	700	m
6	1.500	m	1.000	m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden - hier aangeduid als gebieden met functiemenging - heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging
In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de

hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
- in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

5.10.1 Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

(Basis)school

Op grond van de VNG brochure geldt voor scholen voor basis- en algemeen voortgezetonderwijs en scholen voor bereops-, hoger en overig onderwijs een maximale richtafstand van 30 meter. In de omgeving van het plangebied zijn drie onderwijsinstellingen gelegen, namelijk op ruim 50 meter afstand aan de Bekkerveld 30, op ruim 140 meter afstand aan de Aarweg 26 en aan de Akerstraat 95 op circa 290 meter van het plangebied. Gelet op de afstand tussen deze onderwijsintellingen en het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand.

Dienstverlening

Aan de Benzenraderweg 1 is een gebouw gelegen waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd, onder andere een schoonmaakbedrijf, ingenieursbureau en een accountantskantoor. Op grond van de VNG brochure geldt voor deze functies een maximale richtafstand van 10 meter. Aangezien dit gebouw op ruim 30 meter van het plangebied is gelegen, wordt voldaan aan de richtafstand.

Schoonheidssalon

Op ruim 70 meter is aan de Welterlaan 13 een schoonheidssalon gelegen. Op grond van VNG brochure geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 10 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Kerk

Aan de Bekkerveld 10, op circa 250 meter afstand van het plangebied, is de Sint-annakerk gelegen. Voor kerkgebouwen geldt een richtafstand van 30 meter. Gelet op de afstand tot het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand.

Brandweer

Naast het plangebied is de brandweerkazerne gelegen. Op grond van de geldt een richtafstand van 50 meter. Aangezien het beoogde appartementencomplex op een afstand van 15 meter tot de bestemmingsgrens van de kazerne ligt, wordt niet voldaan aan de richtafstand. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+. Het rapport is als Bijlage 11 opgenomen in onderhavige toelichting. Hieronder wordt een samenvatting van de resultaten weergegeven.

Langetijdgemiddelde geluidbelastingen

Bij alle waarneempunten wordt voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting voldaan aan de vergunde geluidruimte. De maximale optredende belasting bedraagt 39 dB(A). Daarmee is aangetoond dat het onderhavige nieuwbouwplan de brandweerkazerne niet zal beperken in de vergunde geluidruimte.

Maximale geluidniveaus

Ten aanzien van de maximale geluidniveaus, bedragen de optredende belastingen maximaal 53 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de vergunde geluidruimte. Daarmee is aangetoond dat het onderhavige nieuwbouwplan de brandweerkazerne niet zal beperken in de vergunde geluidruimte.

Omgekeerde werking

In het kader van de realisatie van het nieuw te bouwen appartementengebouw aan de Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen is voor piekgeluiden die kunnen optreden als de bewoners hun voertuig stallen op de parkeerplaats van- en naar het nieuw te bouwen appartementen gebouw een akoestisch onderzoek verricht. Dit rapport is opgenomen als Bijlage 12 in onderhavige toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat met name de maximaal optredende geluidbelastingen (piekgeluiden) bij de woningen in de avond- en nachtperiode hoger dan de richtwaarde van stap 3 voor gemengd gebied van de VNG-handreiking. In de avondperiode bedraagt de overschrijding ten hoogste 2 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 7 dB(A).

Om deze reden is nader onderzoek verricht naar het te behalen effect indien langs het terrein een afscherming wordt opgericht. Uit de berekening is gebleken dat het voor geluid niet uitmaakt of het een reflecterend of een absorberend scherm betreft. Nader onderzoek is verricht voor een 2m, 2,5m, 3m, 3,5m, 4m en/of 4,5m hoog scherm. De ligging van het scherm is weergegeven in figuur 2 van hoofdstuk 6 van het onderzoeksrapport. Uit de berekening blijkt dat met een 2,5m hoog scherm de piekbelasting kan worden teruggebracht tot ten hoogste 65 dB(A). Om de piekgeluiden bij de gevels van de bestaande woningen terug te brengen tot maximaal 60 dB(A) in de nacht is een 4,5m hoog scherm nodig.

Gezien de optredende piekgeluiden dient de gemeente Heerlen een motivatie/afweging te maken. Daarbij zou kunnen worden aangesloten bij de geluideisen van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Hierin staat dat de piekbelasting in de nachtperiode binnen maximaal 45 dB(A) zou mogen bedragen. Bij een geluidbelasting van 65 dB(A) komt dit neer op een geluidwering van tenminste 20 dB(A). Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie van 86-88 auto’s zullen wegvallen in het omgevingsgeluid van de Welterlaan, Burgemeester Gijzelslaan en de Benzenraderweg.

Daarnaast is een binnenwaardeonderzoek piekgeluiden uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 13 in onderhavige toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat met een 2 meter hoog geluidscherm de te verwachten optredende piekgeluidbelastingen binnen in de woningen in de maatgevende nachtperiode voldoen aan maximaal 45 dB(A).

Daarmee is aangetoond dat desondanks sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en zou de gemeente de bepaalde optredende piekgeluidbelastingen afkomstig van nieuwe parkeerplaats toch kunnen toelaten.

Naar aanleiding van de akoestisch onderzoeken is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Middels deze verplichting wordt voorkomen dat de maximale belasting op de gevels of de maximale binnenwaarden voor geluid wordt overschreden op de gevels van de woningen die gelegen zijn aan de Dr. Jaegersstraat en op het appartementencomplex op de hoek van de Benzenraderweg en de Dr. Jaegersstraat.

Indien de maximale geluidniveaus niet worden overschreden is sprake van een goed woon- en leefklimaat waardoor eveneens vast staat dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat indien de maximale binnenniveaus in de dagperiode 55dB(A), in de avondperiode 50 dB(A) en in de nachtperiode 45 dB(A) niet worden overschreden.

5.10.2 Conclusie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

5.11 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

5.11.1 Gemeentelijk beleid

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m^2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn.

5.11.2 Plangebied

In 2016 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat op de planlocatie een lage archeologische verwaching aanwezig is. Het plangebied is destijds vrijgegeven. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden binnen het plangebied, moet hiervan conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.12 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg zijn er geen cultuurhistosiche, beeldbepalende elementen gelegen op het plangebied of in de directe omgeving daarvan.

5.13 Explosievenonderzoeken na-ijleffectenmijnbouw

Op het plangebied stond voorheen het voormalige politiebureau. Aangezien dit een groot gedeelte van het plangebied betreft, kan er vanuit worden gegaan dat reeds in de bodem is geroerd. Het is daarom aannemelijk dat er geen relevante explosieven aanwezig zijn.

Er zijn voor dit plangebied geen specifieke aandachtspunten met betrekking tot de na-ijlende effecten van mijnbouw of ontplofbare oorlogsresten en vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan 'Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen'.

6.1 Inleiding

Bestemmingsplan Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van voorliggende toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Grootschalige Basiskaart Nederland (landmeetkundig ingemeten topografie; GBKN) en kadastrale begrenzingen.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het sjabloon regels dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen.

6.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels én die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over hoe gemeten moet worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog

eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Met de algemene bouwregels wordt de bouw van bepaalde bouwwerken geregeld, die zijn toegestaan (of uitgesloten) binnen alle bestemmingen, voor zover daar per bestemming geen specifieke bouwregels voor zijn opgesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat bij het bouwen voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze vallen samen met diverse bestemmingen, maar zijn niet aan te merken als dubbelbestemming.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een gedeelte van het plan te wijzigen ten behoeve van (geringe) wijziging van bestemmingsgrenzen op perceelsniveau of de vestiging van een seksinrichting. Per wijziging zijn voorwaarden opgenomen waaraan de wijziging moet voldoen.

Overige regels

Dit sublid geeft aan hoe andere wettelijke bepalingen, waarnaar is verwezen in de regels, dienen te worden geïnterpreteerd

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het bestemmingsplan.

6.3 Toelichtingvan de bestemmingsregels

Deze paragraaf beschrijft hoe de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn toegekend.

6.3.1 Tuin

De bestemming 'Tuin' regelt de bestemming van dat gedeelte van het woonperceel dat grenst aan het openbaar gebied. Deze bestemming wordt toegepast voor voor- en zijtuinen, waar het oprichten van bebouwing niet gewenst is. De bestemmingsbepalingen van Tuin sluiten de realisatie van bebouwing uit. De grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen ligt bij elk woonperceel op de voorgevelrooilijn.

6.3.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' regelt de bestemming van de gronden bestemd voor woondoeleinden. Woningen dienen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Er mogen binnen het bouwvlak maximaal 24 gestapelde woningen gerealiseerd worden. De bouwhoogte van woningen mag maximaal de hoogte bedragen, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

6.4 Bijzondere regelingen

6.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

Het komt regelmatig voor dat mensen bij de gemeente een verzoek indienen om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in hun woning. De gemeente staat hier niet onwelwillend tegenover, mits dit binnen bepaalde kaders plaatsvindt. Een belangrijk criterium is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Voor een eenduidige beoordeling van dergelijke verzoeken is de beleidsregel 'beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2019' op 25 juni 2019 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

In de beleidsregel wordt bedrijvigheid in de woonomgeving in een tweetal subcategorieën onderverdeeld:

a. de vrije beroepen, beroepen aan huis, ofwel aan huis gebonden beroepen (deze begrippen worden synoniem gebruikt);
b. de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Aan huis gebonden beroepen

Onder de aan huis gebonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper / desktop publisher, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundige, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlener, logopedist.

Aan huis gebonden beroepen worden van oudsher geacht binnen de woonbestemming te passen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen binnen de bestemming 'Wonen' dan ook rechtstreeks toegestaan.

Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging verstaan. Dergelijke activiteiten wijken qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk af van aan huis gebonden beroepen en kunnen dus eveneens plaatsvinden in de woonomgeving. Wel gelden hiervoor specifieke randvoorwaarden, die zijn vastgelegd in de beleidsregel.

Tot consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten worden onder meer de volgende activiteiten/beroepen gerekend: fotograaf/videograaf, autorijschool (geen theorielessen aan huis), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialist, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst (zonder afhalen aan huis), prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen

(smartphones, radio's, tv's, horloges, antiek, etc.), glazenwasser, webshop (administratie, opslag, logistiek, zonder afhalen aan huis).

In de bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt gemaakt. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals die ook in de beleidsregel zijn opgenomen, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.4.2 Voorwaardelijkeverplichtingparkeervoorzieningen

Uit het akoestisch onderzoek naar de piekgeluiden ten gevolge van de parkeervoorzieningen voor de omwonenden (bijlage 12 van de toelichting), blijkt dat door het realiseren en in stand houden van een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidscherm van 2 meter kan worden voldaan aan de maximale geluidniveaus in de woningen grenzend aan het plangebied, die gelegen zijn in de Doctor Jaegersstraat en op de hoek Benzenraderweg - Doctor Jaegersstraat.
Andere geluidwerende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld extra gevelwering, kunnen er ook voor zorgen dat het parkeren niet leidt tot een overschrijding van de maximale geluidsniveaus in de woningen. Daarom is in de voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat moet worden voldaan aan de maximale geluidniveaus op de gevels van, of in de woningen, maar niet op welke manier dit moet worden geborgd. Indien wordt gekozen voor een andere geluidwerende voorziening dan een geluidscherm met een hoogte van 2 meter, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er voldoende maatregelen zijn genomen om een overschrijding van de maximale geluidniveaus te voorkomen.

6.4.3 Prostitutie- en seksinrichtingen

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

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de "Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid" werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten.

In de "Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen" (oktober 2000) is het gemeentelijk beleid neergelegd. In deze nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Eén van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag lagen bij de opheffing van het algemeen bordeelverbod was: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie.

In de huidige situatie liggen er 9 locaties voor seksinrichtingen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. Voor deze locaties is een parapluplan opgesteld, bestemmingsplan prostitutie (onherroepelijk per 24 april 2007).

Binnen het plangebied zijn geen seksinrichtingen aanwezig en deze worden in het voorliggende bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie. Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd. Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan ruime aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels.

Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor eenieder duidelijk is en weinig procesrisico kent.

7.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen is handhavingsbeleid voor de Wabo-taken (bouwen, ruimtelijke ordening, brandveiligheid en milieu) vastgelegd in het Toezicht- en handhavingsbeleid 2019-2022 Wabo. In dit beleid staan de doelen en uitgangspunten voor toezicht en handhaving geformuleerd. Tevens is de beleidscyclus beschreven, ook wel de "dubbele regelkring" of "Big 8" genoemd. Er is een minimaal uitvoeringsniveau van de wettelijke taken voor toezicht en handhaving vastgesteld en er zijn bestuurlijke prioriteiten benoemd. Deze vormen de basis voor het beleid en voor het jaarlijks vast te stellen toezicht- en handhavingsprogramma. Om een goed naleefgedrag te bereiken zijn in het handhavingsbeleid verschillende toezicht- en handhavingsinstrumenten beschreven.

In de sanctiestrategie is de basisaanpak voor bestuursrechtelijk en strafrechtelijk optreden bij overtredingen vastgelegd. Bij overtredingen van de Wabo en de hieraan gerelateerde wet- en regelgeving, wordt het stappenplan uit de Landelijke Handhavingsstrategie toegepast. Wat betreft klachten over bouw- of ruimtelijke ordening, worden deze geprioriteerd opgepakt. Indien er echter sprake is van een handhavingsverzoek, dient de beslissing op het handhavingsverzoek binnen een wettelijke termijn te gebeuren en kan het besluit bestaan uit handhavend optreden, daarvan af te zien of te gedogen (alleen in bijzondere omstandigheden). Tegen dit besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

7.2 Financiëleuitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld.

Er is in het kader van onderhavig plan geen sprake van verplicht kostenverhaal via een exploitatieplan. De kosten zijn anderszins verzekerd, middels de grondtransactie tussen de gemeente Heerlen en Wonen Limburg. Woningcorporatie Wonen Limburg realiseert hierbij de 24 woningen.

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen**.**

8.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

8.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

8.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen' is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Op 27 mei jl. is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg, de Brandweer Zuid-Limburg, de Gasunie, Enexis en Tennet.
Van de Provincie Limburg, de Gasunie en Tennet is de reactie ontvangen dat zij geen belangen hebben in het plangebied, dan wel dat er sprake is van een adequate doorwerking van deze belangen.
De overlegreactie van Enexis heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan: er is een beschermingszone opgenomen t.b.v. de leidingen, die net buiten het plangebied in de Burgemeester Gijzelslaan liggen. De Brandweer Zuid-Limburg adviseert om de woningen te voorzien van een afsluitbaar ventilatiesysteem en de luchtinlaat bij voorkeur niet aan de zijde van het spoor, de A76 of de A79 te plaatsen.
Van het Waterschap is in het kader van het vooroverleg geen reactie ontvangen, maar is in een eerder overleg door het Waterschap geadviseerd om vast te houden aan een hemelwaterberging afgestemd op 80 mm in 2 uur met een eventuele overloop boven de 190 m^3. Dit zal worden meegenomen in de verdere planontwikkeling van het terrein.

Het verslag van het vooroverleg en het overleg met de omgeving is als Bijlage 14 toegevoegd aan de onderhavige toelichting.

8.3 Overleg omgeving

Op 6 april 2022 is een bijeenkomst georganiseerd om het woningbouwplan toe te lichten en te bespreken met de omwonenden.
Uit de reacties is gebleken dat het bouwplan voornamelijk positief is ontvangen. Er is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie ten gevolge van de ontsluiting van het perceel aan de Benzenraderweg en voor schaduwwerking t.g.v. toekomstige beplanting van het perceel. Daarnaast hebben enkele bewoners van de Dr. Jaegersstraat geïnformeerd naar de mogelijkheid hun eigen perceel aan de achterzijde te kunnen ontsluiten via het perceel van Wonen Limburg Accent.
Deze reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de reacties de bestemmingsplanregeling niet betreffen. De reacties worden wel meegenomen in de verdere planvorming van het complex.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen' heeft met ingang van 11 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze indienen. Er is één zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze is op 20 september 2022 ingetrokken en derhalve niet relevant voor de verdere procedure.