

**Hitjesweg 36**

## Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                                   | 5         |
| 1.2 Situering plangebied                                 | 5         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen                          | 5         |
| 1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan | 6         |
| 1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet               | 7         |
| 1.6 Leeswijzer                                           | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader</b>             | <b>9</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                          | 9         |
| 2.2 Beleidskader voor gemeentelijke standplaatsenbeleid  | 11        |
| 2.3 Provinciaal beleid                                   | 12        |
| 2.4 Regionaal beleid                                     | 27        |
| 2.5 Gemeentelijk beleid                                  | 28        |
| <b>Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving</b>                   | <b>31</b> |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>                     | <b>32</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage                               | 32        |
| 4.2 Akoestiek                                            | 32        |
| 4.3 Water                                                | 33        |
| 4.4 Bodem                                                | 36        |
| 4.5 Natuurwaarden                                        | 38        |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                       | 39        |
| 4.7 Externe veiligheid                                   | 40        |
| 4.8 Archeologie                                          | 41        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</b>                  | <b>43</b> |
| 5.1 Inleiding                                            | 43        |
| 5.2 Opbouw van de regels                                 | 43        |
| 5.3 Bijzondere regelingen                                | 54        |
| <b>Hoofdstuk 6 Handhaving en uitvoerbaarheid</b>         | <b>56</b> |
| 6.1 Handhavingsbeleid                                    | 56        |
| 6.2 Financiële uitvoerbaarheid                           | 56        |
| <b>Hoofdstuk 7 Procedure en overleg</b>                  | <b>57</b> |
| 7.1 Procedurestappen                                     | 57        |
| 7.2 Inspraak en overleg                                  | 57        |
| 7.3 Zienswijzen                                          | 58        |
| 7.4 Algemene verordening gegevensbescherming             | 58        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>                       | <b>59</b> |
| Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten                 | 60        |
| <b>Regels</b>                                            | <b>61</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                     | <b>61</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                      | 61        |
| Artikel 2 Wijze van meten                                | 73        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                     | <b>74</b> |
| Artikel 3 Wonen                                          | 74        |
| Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)     | 79        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                       | <b>83</b> |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel                            | 83        |
| Artikel 6 Algemene bouwregels                            | 84        |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels                        | 85        |
| Artikel 8 Algemene afwijkingsregels                      | 87        |
| Artikel 9 Algemene wijzigingsregels                      | 88        |

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Artikel 10         | Overige regels                  | 89        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>90</b> |
| Artikel 11         | Overgangsrecht                  | 90        |
| Artikel 12         | Slotregel                       | 91        |



## Toelichting

### Hoofdstuk 1      Inleiding

#### 1.1      Aanleiding en doel

De woonwagenstandplaats gelegen aan de Hitjesweg 36 is vanuit juridisch-planologisch standpunt niet voorzien van een passende regeling. Het bewuste perceel is niet voorzien van een bouwvlak zodat de realisatie van een woonwagen ter plekke niet is toegestaan.

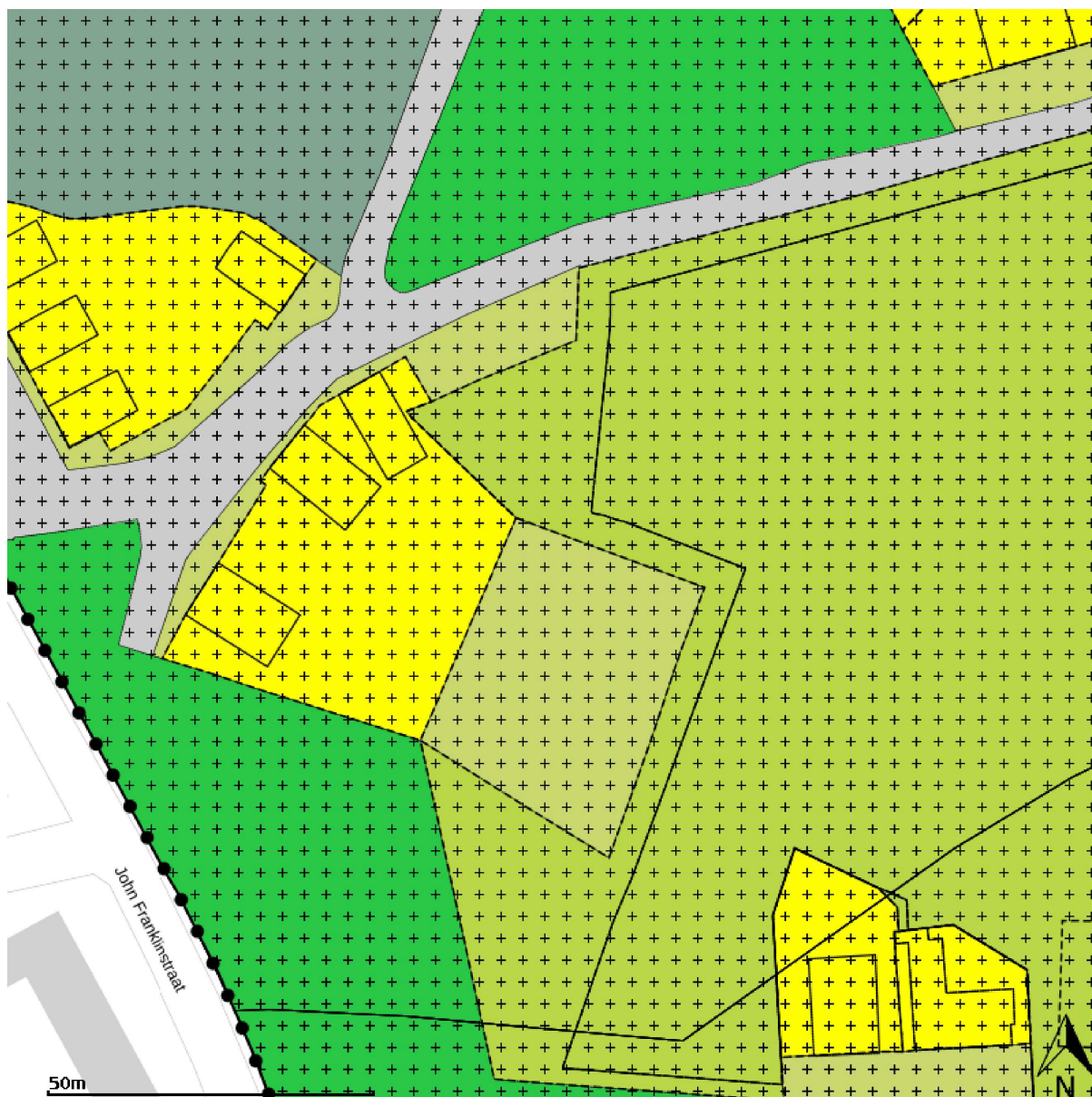
Met het bestemmingsplan Hitjesweg 36 wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd. Het bestemmingsplan zal voor een periode van minimaal 10 jaar gelden.

#### 1.2      Situering plangebied

Het besluitgebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de woonwagenlocatie gelegen aan de Hitjesweg 36. De exacte begrenzing van het besluitgebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding.

#### 1.3      Geldende bestemmingsplannen

Het perceel gelegen aan de Hitjesweg 36 ligt binnen het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord. Op basis van dit bestemmingsplan geldt terplekke de bestemming "Wonen". De woonwagenstandplaats gelegen aan de Hitjesweg 36 is niet voorzien van een bouwvlak, De realisatie van een woonwagen terplekke is niet toegestaan. Door de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt terplekke de standplaats in gebruik te nemen.



## 1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. In deze paragraaf worden de onderdelen van het bestemmingsplan en hun juridische status nader toegelicht. In paragraaf 1.4.1 wordt hieronder de rol van de toelichting ten aanzien van de regels en verbeelding beschreven. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze worden in paragraaf 1.4.2 en 1.4.3 beschreven. In paragraaf 1.4.4 worden vervolgens de standaarden beschreven op grond waarvan dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

### 1.4.1 Toelichting

In deze toelichting wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven. Zo worden het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan besproken. Daarnaast wordt in de juridische planopzet de opbouw van de regels beschreven en wordt de werking van de regels nader toegelicht. Tenslotte wordt verslag gedaan van de resultaten van het met andere overheden en openbare lichamen gevoerde overleg en de (eventueel) ingediende zienswijzen.

### 1.4.2 Regels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die binnen het plangebied zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De regels maken duidelijk waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat onder welke voorwaarden op de gronden gebouwd mag worden. Ook kan aan gronden een dubbelbestemming toegekend worden. De dubbelbestemming ziet op het beschermen van een bepaalde waarde (zoals archeologie, waterstaat) of op een zone (bijvoorbeeld externe veiligheid, molenbiotop of leiding).

### 1.4.3 Verbeelding

De verbeelding (de plankaart) geeft een grafische weergave van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven op een ondergrond.

Voor bestemmingsplannen bestaan in de regel een digitale en een analoge verbeelding. De analoge verbeelding wordt doorgaans gebruikt bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Beide verbeeldingen zijn in beginsel rechtsgeldig, maar bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De ondergrond is een samenstelling van de Basisregistratie Grootchalige Topografie BGT (landmeetkundig ingemeten topografie), luchtfoto's en kadastrale begrenzingen. Voor de verbeelding op papier wordt ter oriëntatie gebruik gemaakt van topografische en kadastrale ondergronden. Na verloop van tijd kunnen deze ondergronden hun actualiteit verliezen. Daarnaast tonen de ondergronden niet altijd alle bebouwing.

De ondergronden (waaronder luchtfoto's) die worden gebruikt op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden beschikbaar gesteld door de website zelf. Ook die ondergronden zijn niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. De gemeente heeft daar geen invloed op.

De ondergronden maken geen deel uit van het bestemmingsplan en dienen in beginsel ter oriëntatie.

### 1.4.4 Standaarden

Om de bestemmingsplannen in heel Nederland te kunnen vergelijken schrijft de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening voor, dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De digitale verbeelding is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Door een muisklik op de digitale verbeelding verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Vervolgens kan doorgeklikt worden om de gehele inhoud van het bestemmingplan (regels, toelichting en eventuele bijlagen) te raadplegen. Tevens is het mogelijk om te meten op de digitale verbeelding en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

## 1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet

Op 20 mei 2020 heeft de minister besloten de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit te stellen tot 1 januari 2024. Deze wet zal alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water vervangen. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Heerlen start binnenkort met de voorbereiding. De gemeente Heerlen streeft er naar het bestemmingsplan Hitjesweg 36, Heerlen zo snel mogelijk, doch uiterlijk voor 1 januari 2024 en dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vast te stellen. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingswet wordt een procedure, die vóór 1 januari 2024 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving. De verwachting is daarom dat de invloed van de Omgevingswet in dit geval niet of nauwelijks aanwezig is en het bestemmingsplan in ieder geval ruim voor de nieuwe datum ter inzage zal zijn gelegd en onder het huidige recht kan worden afgehandeld. Wel is ervoor gezorgd dat de planregels zo veel mogelijk aansluiten bij de nieuwe wet.

## **1.6 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een gebiedsbeschrijving. Hoofdstuk 4 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan en de werking van de regels. In Hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

## Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

Dit hoofdstuk bevat een bespreking van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.1 wordt voor een aantal belangrijke thema's op thematische wijze (dus over alle bestuurslagen heen) het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 tot en met 2.5 achtereenvolgens het overige relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn nodig om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt samengewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De belangrijkste in de NOVI gemaakte keuzes zijn:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

## **Conclusie**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en niet in strijd is met de uitgangspunten van de NOVI. Wel geldt dat zoals bij alle ruimtelijke plannen dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming.

### **2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De 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 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, 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.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

#### **2.1.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe 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. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

#### **2.1.2.2 Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan verandert niets aan de bestaande planologische situatie en maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Het doorlopen van de ladder is daarmee niet aan de orde.

### **2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen 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;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

## Conclusie

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is in strijd met het voorliggend bestemmingsplan.

## 2.2 Beleidskader voor gemeentelijke standplaatsenbeleid

Vanaf het begin van deze eeuw heeft een aantal instanties zich uitgesproken over het mensenrechtelijk kader dat voor woonwagengewoners geldt. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelde dat woonwagengewoners een minderschingsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Het College voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat het beleid van gemeente die er naar streven het aantal standplaatsen tot nul te reduceren, het zogenaamd uitsterfbeeld, in strijd is met het grondwettelijk recht op gelijke behandeling, zoals onder andere uitgewerkt in de Algemene wet van gelijke behandeling.

De staten die bij Unesco zijn aangesloten besloten in 2003 om voortaan ook het immaterieel erfgoed te gaan beschermen. Nederland heeft dat verdrag in 2012 ook ondertekend. Nederland beloofde daarmee dat het een klimaat zal scheppen waarin immaterieel erfgoed kan gedijen.

Sinds augustus 2014 staat de woonwagencultuur op de Unesco-lijst voor immaterieel cultureel erfgoed Nederland. Deze cultuur kenmerkt zich o.a. door het leven in familieverband, de woonwagen is een essentieel onderdeel van de woonwagencultuur. Omdat de wachtlijst voor een woonwagenstandplaats al maar groter wordt, wordt het voor de woonwagengewoners steeds lastiger om hun cultuur in stand te houden.

In mei 2017 heeft de Nationale Ombudsman een rapport uitgebracht waarin hij stelde dat het Rijk en de gemeenten tekort schoten in hun betrouwbaarheid ten aanzien van woonwagengewoners. De Nationale Ombudsman heeft de aanbeveling aan het Rijk gedaan om samen met gemeenten een visie op het standplaatsenbeleid te ontwikkelen, dat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagengewoners. In juli 2018 is deze visie gereed gekomen en neergelegd in het Beleidskader gemeente woonwagen- en standplaatsenbeleid. Dit beleidskader is allereerst bedoeld voor gemeente als richtlijn voor hun eigen beleid.

De kern van dit beleidskader is om inzake de huisvesting van Roma, Sinti en woonwagengewoners deze te beschermen tegen discriminatie, hun (culturele) rechten te waarborgen en rechtszekerheid en duidelijkheid te bieden.

In hoofdstuk 5 van het beleidskader zijn concrete aanwijzingen en bouwstenen voor het beleid beschreven. Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvesting beleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagen leven van woonwagengewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte bestaat aan standplaatsen;

-Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats.

In september 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de "Beleidsregel voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen van de gemeente Heerlen 2018" vastgesteld. In dit toewijzingsbeleid wordt rekening gehouden met deze aanwijzingen.

## **Conclusie**

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt op de bewuste standplaats een woonwagen te plaatsen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan past in de uitgangspunten van dit landelijk beleidskader.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **2.3.1 Omgevingsvisie Limburg**

#### *Samen werken aan een toekomstbestendig Limburg*

Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving, het klimaat en de energietransitie, de landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dit zijn heel in het kort de uitdagingen waar Limburg voor staat. Het zijn opgaven én kansen die vragen om een integrale aanpak, zowel in ruimtelijk opzicht alsook ten aanzien van sociale en economische aspecten.

In de Omgevingsvisie Limburg neemt de Provincie ons in de lange termijn visie mee. Er wordt getoond hoe steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie worden de vraagstukken opgepakt waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is. Daarnaast heeft de provincie autonoom vraagstukken naar zich toegetrokken met een groot belang voor onze provincie. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat er aandacht is voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

De Omgevingsvisie Limburg is ingedeeld in twee delen; een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de ambities en opgaven voor de diverse thema's en een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op bovenregionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De regiovisies zijn in nauwe samenwerking met de partners uit de regio's opgesteld. Hierdoor heeft elke regiotekst zijn eigen accenten en zijn er verschillen wat betreft onderwerpen en detaillering.

#### *Uitdagingen voor de Limburgse fysieke leefomgeving*

Er worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
  - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
  - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
3. Klimaatadaptatie en energietransitie

De Omgevingsvisie Limburg is een dynamisch document met een modulair karakter; hierdoor kan het steeds op onderdelen geactualiseerd worden.

## *Toekomstbeeld 2030 - 2050*

De Provincie Limburg ziet de toekomst als volgt:

- Limburg is stevig ingebed in euregionaal verband; via goed verknoopte infrastructuur, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking.
- In Limburg is het goed leven, leren, wonen en werken. Onze provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. Alle inwoners wordt welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving geboden. Dit bereiken we door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht.
- Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren en andere werklocaties en vervoers-, nuts-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen. De transformatie is doorgevoerd met respect voor de monumentale en identiteitsbepalende onderdelen.
- Ondernemers, onderwijs en overheden geven gezamenlijk invulling aan de doorontwikkeling naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie.
- Limburg is aangesloten op robuuste (inter)nationale energienetwerken. De opwekking van duurzame energie is verweven in dorpen en steden en vindt plaats op enkele grootschalige productielocaties in Limburg. De hele samenleving, inclusief het bedrijfsleven, heeft de transformatie gemaakt naar een meer circulaire economie.
- De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaat adaptieve voorzieningen.
- De grondwaterlichamen worden goed beschermd en zijn gereserveerd voor de drinkwatervoorziening. De beekdalen hebben een klimaat adaptieve functie. Er is meer ruimte voor water, klimaatbossen, natuurgerichte vormen van landbouw en vrijetijdseconomie.
- Het Natuurnetwerk Limburg (voorheen de Goudgroene Natuurzone) en de daarbinnen gelegen Natura 2000-gebieden hebben een meer robuust karakter gekregen. Zij zijn sterker onderling verbonden. Mede door de multifunctionele overgangszones rondom het Natuurnetwerk zijn condities voor het in standhouden van de biodiversiteit verbeterd.
- Buiten de groenblauwe mantel (voorheen de Zilvergroene Natuurzone en de Bronsgroene Landschapszone), dit zijn vooral beek- en rivierdalen en verbindingszones van natuurgebieden en het Natuurnetwerk Limburg, bepaalt kringlooplandbouw in belangrijke mate het grondgebruik in het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg. De balans met de omgeving is hersteld. In het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg - onderdeel van het Drielandenpark - zijn de omgevingskwaliteiten zoals grondwater, watersystemen, natuur, bodem, rust en het landschap én het erfgoed belangrijk en gaan hand in hand met de ontwikkeling van de landbouw, de vrijetijdseconomie en de dorpen.

## ***Limburgse principes en algemene zonering***

### *De Limburgse principes*

Er wordt gezocht naar de balans tussen het beschermen én het benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Als de Provincie hierin afwegingen maakt, doen we dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en de ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en de identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. De variatie in gebieden wordt gekoesterd. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet wordt in de Omgevingsvisie uitgegaan van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In de afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken. Gestreefd wordt naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies. De Provincie richt zich op

het voorkomen van afval en het bewust gebruik maken van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.

#### *Algemene zonering*

| Hoofdtype           | Categorie                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Landelijke gebieden | Groenblauwe mantel                                   |
|                     | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura 2000-gebied) |
|                     | Buitengebied                                         |
| Bebouwde gebieden   | Stedelijk gebied                                     |
|                     | Stedelijk centrum                                    |
|                     | Landelijke kern                                      |
|                     | Werklocaties                                         |
| Infrastructuren     | (Inter)nationale weg                                 |
|                     | Provinciale weg                                      |
|                     | (Inter)nationale spoorweg                            |
|                     | (Inter)nationale waterweg                            |
|                     | (Lucht)haven                                         |
|                     | (Inter)nationale leidingstrook                       |

#### *Algemene zonering*

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking.

#### **Provinciaal belang**

De Provincie Limburg werkt net als andere overheden aan het algemeen belang. Daarbij heeft zij speciale aandacht voor het algemeen belang van de bevolking en het bedrijfsleven in Limburg. Naast de autonome taakopvatting, richt zij zich op haar kerntaken.

In de Omgevingswet is het begrip 'provinciaal belang' niet afgebakend. Aan de hand van de volgende criteria wordt het provinciaal belang bepaald:

- Er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- Er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- Er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. In de Omgevingsvisie worden bij de diverse thema's of gebieden de provinciale rol en belangen benoemd. De inzet van financiële middelen wordt bepaald in afzonderlijk vast te stellen provinciale beleidskaders en programma's.

#### *Provinciale belangen in de Omgevingsvisie Limburg*

Onderstaand het overzicht van provinciale belangen. In het gebiedsgerichte deel van de Omgevingsvisie worden de provinciale belangen in de tekst benoemd.

##### **Wonen en leefomgeving**

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.
- Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen wij als een provinciaal belang.

##### **Veiligheid en gezondheid**

- Een gezonde en veilige leefomgeving voor iedere Limburger.
- Een inrichting van de leefomgeving die bewegen, ontmoeten, zelf- en samenredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

##### **Cultuur, sport en erfgoed**

- Een divers aanbod van regionale voorzieningen voor sport en cultuur.
- Het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten in hun omgeving (erfgoed-ensembles).
- Een zorgvuldige omgang met, en behoud van, archeologische waarden.

### **Economie**

- Een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur:
- Innovatiekracht en bloeiende innovatie ecosystemen op basis van triple helix-samenwerking.
- Een circulaire economie.
- Een goede kennis- en onderwijs(infra)structuur.
- Een wendbare en inzetbare arbeidsmarkt, waarin talent op elk niveau tot zijn recht komt.

### **Werklocaties**

- Genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

### **Mobiliteit**

- Een goede aansluiting op (inter)nationale en (eu)regionale netwerken (weg, spoor, water, lucht, bus).
- Een toekomstbestendige, toegankelijke, veilige, slimme, schone en grenzeloze mobiliteit, zodat dat mensen zich naar wens en behoefte vrij kunnen bewegen.

### **Energie**

- Een innovatieve energietransitie, die de economische structuur versterkt, ons minder afhankelijk maakt van fossiele energie, de gevolgen van uitstoot vermindert en rekening houdt met de biodiversiteit.

### **Landbouw**

- Een gunstig ondernemersklimaat voor de agrofoodsector.
- Een betekenisvolle transitie in de agrofoodsector: een overgang naar een meer duurzame, circulaire, vraaggerichte productie, die in balans is met, en bijdraagt aan, een gezonde en duurzame leefomgeving.

### **Water**

- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.
- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het gehele stroomgebied van de Maas.
- De zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek wordt in samenhang gezien en aangepakt.

### **Natuur**

- Het in stand houden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit.
- Het realiseren van een robuust natuur-, bos- en waternetwerk en een groen dooraderd landelijk gebied.
- De maatschappelijke verankering en beleefbaarheid van natuur.

### **Landschap**

- Het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad-landzones.

### **Bodem en Ondergrond**

- Ondergrond blijft duurzaam inzetbaar. Ook voor toekomstige generaties.
- Terughoudend omgaan met de winning van grondstoffen. Voor meerdere doelen en met draagvlak.
- Waarborgen van veiligheid van gebruik van onderaardse kalksteengroeves.
- Nazorg van gesloten stortplaatsen.
- Een doelmatige bescherming van milieukwaliteit van de bodem.

### ***Deel A - Thematische visies***

Elk van de in deel A van de Omgevingsvisie opgenomen thematische visies is als volgt opgebouwd. Er wordt eerst verteld welke opgave er ligt, daarna wat de ambitie is en vervolgens waar in de Omgevingsvisie voor gekozen wordt.

Deel A bevat de volgende thematische visies:

- Wonen en leefomgeving
- Veiligheid en gezondheid
- Cultuur, sport en erfgoed
- Economie
- Werklocaties
- Mobiliteit
- Energie
- Land- en tuinbouw
- Water
- Natuur
- Landschap
- Bodem- en ondergrond

Op de thema's Wonen en leefomgeving, Economie, Mobiliteit, Natuur en Landschap wordt hierna verder in gegaan.

#### *Wonen en leefomgeving*

Samen met de partners wil de Provincie Limburg een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet zij door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Het faciliteren van flexibiliteit op de woningmarkt én flexibele woonvormen worden gestimuleerd waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet wordt gekomen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Daarnaast is de

component 'wonen' méér zijn dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil zij verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In de Omgevingsvisie worden de keuzes op het gebied van wonen en leefomgeving beschreven die bij de bovenstaande ambities horen.

### *Economie*

Ook in Limburg hebben we te maken met mondiale opgaven en transitie op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Deze transitie hangen samen en wijzen in de richting van een circulaire economie.

Deze opgave biedt kansen voor innovatie en groei van de Limburgse bedrijvigheid, het vraagt echter ook om een sterk adaptief vermogen van ondernemers en ondernemingen. De vier Brightlands campussen kunnen een belangrijke rol spelen in deze transitie. Hiervoor zal de samenhang tussen de campussen en de verbinding met het MKB verder versterkt moeten worden en is huisvesting voor startende en doorgroeiende bedrijven nodig.

Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, werknemers en studenten. Een goede infrastructuur en bereikbaarheid – zowel via weg, spoor, water, lucht en bus als digitaal – is hiervoor essentieel. Dit geldt ook voor de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel en voor voldoende en betaalbare huisvesting. Ook onderwijs en arbeidsmarkt dragen bij aan de economische structuurversterking. Daarvoor zijn een goed opleidingsaanbod dat aansluit bij de vraag én een vitale, duurzame en grensoverschrijdende beroepsbevolking belangrijk. De Provincie kan een bijdrage leveren aan de participatie van zoveel mogelijk Limburgers op de arbeidsmarkt. Dat is niet alleen nodig om de economische ambities te realiseren, het draagt ook bij aan het terugdringen van verschillen in gezondheid en participatie.

Naast de campussen zijn grote economische dragers zoals, Maastricht-Aachen Airport, Chemelot Industrial Park, VDL Nedcar, Greenport Venlo, de centra van de grote steden, maar ook de mogelijke vestiging van de Einstein Telescoop in Zuid-Limburg van belang voor de economische structuur en werkgelegenheid in Limburg. Bij het behoud en versterken van deze economische dragers speelt steeds de vraag hoe we dit doen zonder de omgevingskwaliteit én de leefkwaliteit van omwonenden aan te tasten.

Ook de vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florierende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. We zullen hiervoor een stevige balans moeten zoeken tussen de beleving en bescherming van landschap en natuur én de belangen van verschillende groepen toeristen en recreanten en de inwoners. Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om het bestaande aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten.

Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. De ruimtelijke mogelijkheden zijn randvoorwaardelijk voor deze ambitie. De provinciale inzet dient samen met die van de partners bij te dragen aan een aantal maatschappelijke opgaven waar Limburg voor staat. Daarvoor zijn een beperkt aantal missies geformuleerd die de focus bepalen. In het missie gedreven economisch beleidskader zijn twee missies benoemd: 'Limburg maakt energiek!' en 'Limburg maakt gezond!' Deze missies hebben betrekking op gezondheid, gezonde voeding, groene kennis en duurzame/circulaire ondernemers.

Er wordt aan een circulaire economie gewerkt waarin energie, grondstoffen, materialen en componenten zo lang mogelijk en weloverwogen van waarde blijven voor productie en consumptie. Daarmee leveren wij een duurzame en impactvolle bijdrage aan werkgelegenheid, innovatie, CO2-reductie en toegevoegde waarde voor Limburg. Daarbij is het belangrijk om spaarzaam om te gaan met natuurlijke en vaak eindige grondstofbronnen.

In de Omgevingsvisie worden de keuzes beschreven met betrekking tot campusontwikkeling,

innovatie en cross-overs: belang stedelijke centra, Einstein Telescoop, onderwijs en arbeidsmarkt, de circulaire economie, de Chemelot-site, VDL Nedcar, Maastricht Aachen Airport en vrijetijdseconomie.

### *Mobiliteit*

Mobiliteit is breder dan alleen bereikbaarheid, ook veiligheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn mobiliteitsdoelen. Onder leefbaarheid verstaat de Provincie aandacht voor gezondheid en sociale inclusie; iedereen moet mee kunnen doen, ook mensen met een beperking.

Gestreefd wordt naar een toekomstbestendige, toegankelijke, slimme, schone en grenzeloze mobiliteit, zodat mensen zich vrij kunnen bewegen. De provincie wil een Limburg dat uitstekend bereikbaar is voor alle mensen, voor goederen en informatie, mede door een goede aansluiting op (inter-)nationale en (eu) regionale netwerken (weg, spoor, water, lucht, buis, digitaal). Het vervoer van mensen en goederen dient betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam te zijn, zonder teveel impact op de leefomgeving en milieukwaliteit. Het (elektrisch) fietsen, ook over langere afstanden wordt gestimuleerd. Zo neemt de mobiliteitsdruk af en wordt de gezondheid en luchtkwaliteit bevorderd.

Om deze ambitie waar te maken, wordt niet alleen gekeken naar fysieke maatregelen, maar ook naar gedragsbeïnvloeding, smart mobility, multimodaliteit en technologische innovatie. Deze ambitie sluit aan bij het rijksbeleid: slimmer, duurzamer en veiliger.

In Limburg is gekozen voor een gebiedsgerichte manier van werken. De provincie blijft zich inzetten op generieke thema's zoals verkeersveiligheid, verkeers- en vervoersmanagement, beheer en onderhoud, openbaar vervoer en de thema's fiets en logistiek.

De Omgevingsvisie beschrijft de provinciale keuzes met betrekking tot mobiliteit, waaronder:

- Conform het mobiliteitsplan 'Slim op weg naar Morgen' worden samen met medeoverheden en maatschappelijke partners gebiedsverkenningen gedaan. De ruimtelijke opgave vormt daarin de basis. Zo wordt tot een integrale aanpak van de mobiliteitsopgave in een gebied gekomen en wordt op een evenwichtige mix van maatregelen ingezet. Daarbij heeft het beter benutten van bestaande netwerken de voorkeur boven het realiseren van nieuwe infrastructuur. Deze nieuwe aanpak levert een meerwaarde op in de vorm van tijd, geld en kwaliteit.
- Er wordt naar een betere doorstroming op het Limburgse hoofdwegennet gestreefd. Dit gebeurt in samenwerking met medeoverheden.
- Samen met de euronale partners blijft de provincie zich inzetten voor de internationale treinverbindingen met Luik, Aken, Düsseldorf en Antwerpen. Daarbij wordt ingezet op een goede afstemming van systemen op juridisch en technisch vlak.

### *Natuur*

De Provincie Limburg wil de biodiversiteit in stand houden en waar mogelijk versterken door het realiseren van een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit én door het realiseren van een groen dooraderd landelijk gebied. Wij streven naar het behalen van de doelstellingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR). Er wordt landelijk een nieuw Natuurprogramma uitgewerkt, waarbij het Rijk en provincies afspraken maken over het VHR doelbereik in 2050. Tevens worden afspraken gemaakt over wat een landelijke gunstige staat van instandhouding inhoudt voor beschermde soorten en van de Rode Lijstsoorten. Duidelijkheid over de rijksbijdrage in de financiering hiervan is een belangrijke randvoorwaarde. In de periode tot 2050 zet de provincie hiervoor de benodigde tussenstappen en worden dwarsverbanden met onder meer de aanpak stikstof, kwaliteitsslag natuur, de Bossenstrategie, de energietransitie en de (natuur inclusieve) kringlooplandbouw gelegd.

Vanuit een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak wordt gestreefd naar slimme combinaties van natuur met andere functies rond natuurgebieden en in stadlandzones. Evaluatie en monitoring zijn nodig om te bepalen of natuurdoelen en maatregelen nog effectief en realistisch zijn en of bijstellingen nodig zijn.

De Provincie Limburg streeft naar een natuur inclusieve samenleving, waarbij natuur sterk verankerd is in de samenleving en dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven is. In een natuur inclusieve samenleving wordt een brug geslagen tussen natuur én andere thema's en (verander)opgaven. Daardoor dragen de natuur en het landschap bij aan de gezondheid, het welzijn

en de welvaart van bewoners en neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor natuur in de eigen directe leefomgeving.

In de Omgevingsvisie wordt nader ingegaan op de keuzes met betrekking tot een kwaliteits- en kwantiteitsimpuls voor natuur, faunabeheer en soortenbescherming en de betrokkenheid bij en draagvlak voor natuur en landschap.

### *Landschap*

De provincie wil de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap behouden en versterken in combinatie met de ruimtelijke opgaven en transitie die spelen. De uitdaging is, om met het landschap als drager, kwaliteit toe te voegen aan de verschillende transitieopgaven in onze provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij gezien als: de goede functie op de goede plek, op de goede manier ingepast in de omgeving.

Vertrekpunt is de drie-eenheid gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het bevorderen van de complementariteit tussen het platteland en stedelijke kernen en het benutten van grensoverschrijdende kansen zijn daarbij leidende principes. Er worden niet alleen ontwikkelingen gefaciliteerd, maar ook wordt via deze ontwikkelingen systematisch gewerkt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Met als doel een beter functionerend, duurzamer en mooier Limburg.

De focus ligt daarbij op Limburgs meest bijzondere landschappen; de groenblauwe mantel inclusief het Maasdal, de verbrede Nationale Parken De Meinweg, De Maasduinen en De Groote Peel en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg inclusief de stad-landzones. De groenblauwe mantel in de hele provincie omvat het Maasdal, de landschappelijk waardevolle beekdalen, hellingen en zones rond en tussen bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige landbouwgebieden, monumenten, kleinschalige cultuurhistorische landschapselementen, waterlopen, archeologische vindplaatsen, et cetera. In Zuid-Limburg omvat de groenblauwe mantel daarbovenop ook nog de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Er is bijzondere aandacht voor de beekdalen. Die moeten een meer natuurlijk karakter krijgen en klimaatbestendiger worden.

De Omgevingsvisie beschrijft de keuzes die bij deze ambitie horen, waaronder:

De landschappen houden niet op bij de provinciegrenzen. Daarom wordt in samenwerkingen en projecten met een grensoverschrijdend karakter geïnvesteerd op de thema's gezond landschap, vitale Limburg(ers) en duurzaam toerisme'.

## **Deel B - Gebiedsgerichte visies**

### *Naar een toekomstbestendig landelijk gebied*

Twee derde van Limburg is landelijk gebied. Het Maasdal vormt de verbinding tussen het Heuvelland in Zuid-Limburg en de hogere zandgronden met Maasterrassen en het Peellandschap in Noord- en Midden-Limburg. Land- en tuinbouw en de vrijetijdseconomie zijn belangrijke economische factoren in het landelijk gebied.

Binnen de Limburgse regio's zijn er grote verschillen in agrarische en landschappelijke structuren, en de interactie tussen beide. Noord- en Midden-Limburg kunnen zich meten met de wereldtop op het gebied van agroproductie, agribusiness en agrologistiek. Voor de agrofoodsector is de verbinding met Greenport Venlo, met onder andere de Brightlands Campus Greenport Venlo en Foodvalley van belang. In Zuid-Limburg heeft de grondgebonden land- en tuinbouw van oudsher sterk bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap. Dit erfgoed vormt binnen Nederland een bijzondere categorie door hun bouwstijl en vorm, zoals vakwerkboerderijen en de carré-boerderijen met kasteelachtige uitstraling. Beheer en behoud van deze unieke landschaps- en cultuurwaarden is essentieel en vraagt om nieuwe verdienmodellen. In de nabije toekomst zullen ingrijpende transitie en grote opgaven het beeld van het landschap flink veranderen.

### *Drie categorieën landelijke gebieden*

Het Natuurnetwerk Limburg is het Limburgse deel van het Nationaal Natuurnetwerk. Dit netwerk heeft een belangrijke functie voor de biodiversiteit. Het fungeert daarnaast als belangrijke recreatiezone en als drager van de landschappelijke structuur samen met het cultureel erfgoed. Binnen het Natuurnetwerk Limburg liggen 23 Natura 2000-gebieden. Maar ook in de directe

omgeving in aangrenzende provincies en landen zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het terugdringen van de stikstofbelasting vanuit de omgeving staat hier onder meer centraal.

De groenblauwe mantel omvat onder andere het Maasdal en de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle beekdalen. Ook het klimaatadaptief maken van het watersysteem staat centraal en zijn kansen voor natuurwaarden en landschapskwaliteit in combinatie met andere functies zoals landbouw en vrijetijdseconomie.

De hoger gelegen zandgronden in Noord- en Midden-Limburg en de plateaugebieden van Zuid-Limburg vormen samen het zogenaamde buitengebied. Hier liggen grote transitieopgaven in verband met de problemen rond onder andere stikstof en fijnstof. Er zijn kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw, maar ook voor andere functies waaronder vrijetijdseconomie.

#### *Samenhangende aanpak van opgaven*

In veel gevallen zal het mogelijk zijn om opgaven in samenhang op te pakken en zo win-win situaties te creëren. Soms zullen opgaven echter met elkaar wedijveren om de beperkt beschikbare ruimte. Dat vraagt om keuzes waarbij de belangen van economie, energievoorziening, veiligheid en gezondheid, natuur en ruimtelijke kwaliteit tegen elkaar moeten worden afgewogen. Hiervoor is een gebiedsgerichte aanpak nodig waarbij ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden samenwerken. De Provincie wil die samenwerking stimuleren en waar nodig te initiëren. Onder andere door gebruik te maken van mogelijkheden en voorzieningen vanuit de Europese Unie en van rijkswege.

#### *Grote uitdagingen voor steden en dorpen*

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Het is belangrijk om de transities en opgaven in het bebouwd gebied in samenhang op te pakken en te sturen aan de voorkant. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol is weggelegd voor de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. De Provincie Limburg wil de gemeenten daarbij ondersteunen. Op onderdelen wordt, gezien de provinciale belangen, ook richting aan die ontwikkeling gegeven. Er wordt breed gekeken, ook over provincie- en landsgrenzen heen.

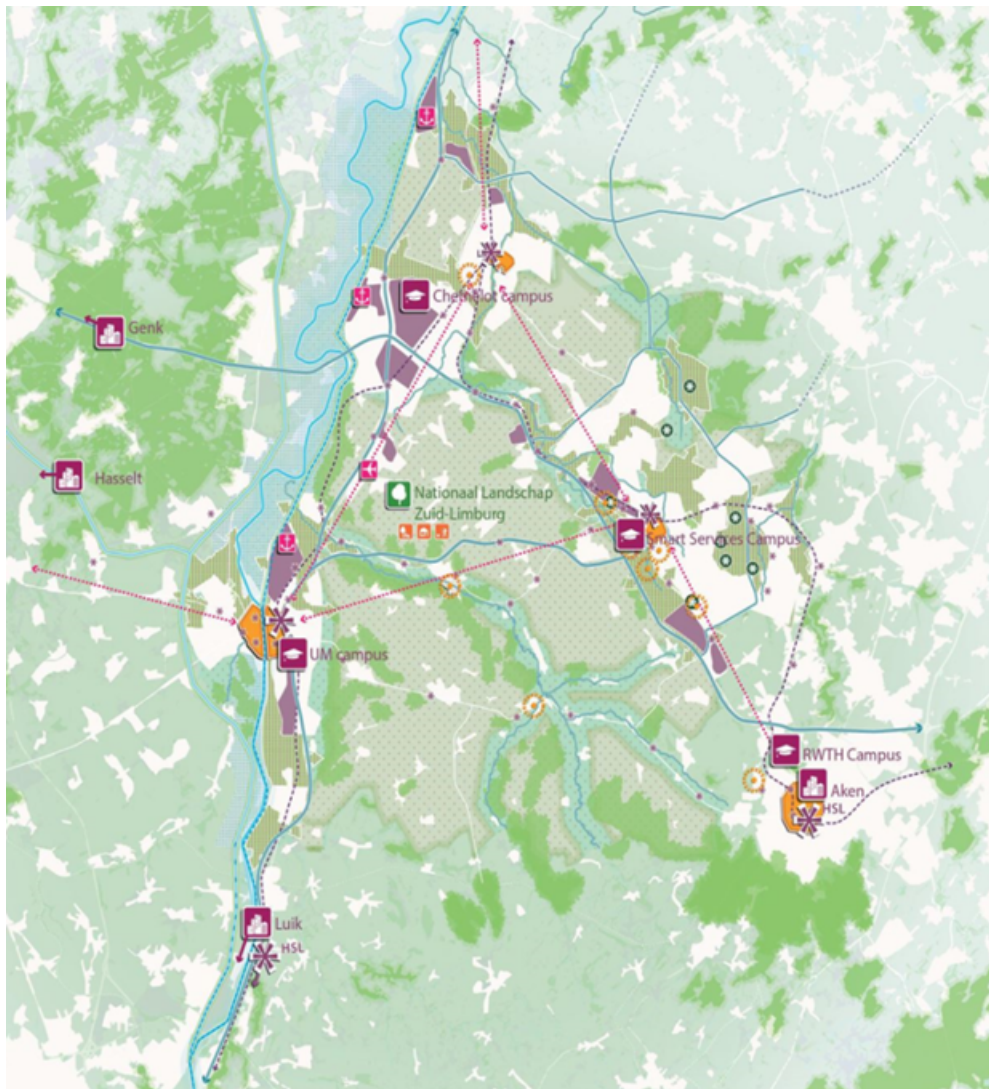
#### *Compacte steden blijven het uitgangspunt*

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van onze leefomgeving te kunnen behouden. Met instructieregels in de Omgevingsverordening blijft de provincie met dit ladderprincipe de keuze voor 'meer stad' ondersteunen. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Hierbij zijn niet toevallige grenzen maar het dagelijks leefpatroon van de inwoners doorslaggevend. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten bij het oplossen van vraagstukken op het gebied van leefbaarheid en bij sociale opgaven met betrekking tot achterstanden in participatie, onderwijs en gezondheid.

#### *Regiovisies Noord-, Midden en Zuid-Limburg*

Noord-, Midden- en Zuid-Limburg hebben elk een eigen regiovisie samengesteld. Na het beschrijven van hun regioprofiel schetsen zij een toekomstbeeld voor 2030-2050 en gaan ze in op specifieke, regio gebonden uitdagingen en opgaven per thema. Voor de gemeente Heerlen is de Regiovisie Zuid-Limburg van belang.

#### **Deelvisie Zuid-Limburg**



## Legenda

### LANDSCHAP



### DUURZAME MOBILITEIT



### REGIONALE CENTRA EN GROTE WERKLOCATIES



### Profiel van Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio.

In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

De op relatief korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden met elk hun eigen rijke historie én cultuur en de ligging in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasvallei, maken Zuid-Limburg tot een aantrekkelijke regio en een ideale vestigings- plaats voor kenniswerkers. De landschappelijke kwaliteit levert niet alleen een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van de inwoners, het is ook één van de belangrijkste pijlers van de economie in Zuid-Limburg. Zowel de toeristische als de agrarische sector maken gebruik van het landschap.

De dragende sectoren van de economie van Zuid-Limburg zijn Chemie & Materialen (met Chemelot als chemiecluster in Sittard-Geleen), Life Sciences & Health en Smart Services. De Universiteit Maastricht, de Brightlands Campussen (de Chemelot Campus in Sittard-Geleen, de Maastricht Health Campus en de Smart Services Campus in Heerlen) fungeren als belangrijke groeimotoren van de regio. Met de Brightlands campussen levert Zuid-Limburg een substantiële bijdrage aan de ontwikkeling van Brainport Zuidoost-Nederland tot een innovatieve, duurzame en internationale economische topregio. Daarmee is de regio structuurversterkend voor de Limburgse en Nederlandse economie en biedt zij een excellent vestigingsklimaat. Qua omvang zijn de gezondheidszorg, de industrie en bouwnijverheid, financiële instellingen, zakelijke dienstverlening en de ICT de grootste werkgelegenheidssectoren in Zuid-Limburg.

### Toekomstbeeld Zuid-Limburg 2030-2050

Het Omgevingsbeleid voor Zuid-Limburg richt zich op het koesteren en verder uitbouwen van de sterke punten uit de profielschets en tegelijkertijd op een strategie om de zwakke punten aan te pakken.

### Eigen kracht Zuid-Limburg

De regio Zuid-Limburg heeft in 2050 haar potentie als 'Europese schakelregio' optimaal weten te ontwikkelen. Met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een eigen economische kracht, gebruik makend van de gunstige positie tussen de nabijgelegen West-Europese metropolen. Naast snelle verbindingen met de rest van Nederland (via Eindhoven naar de Randstad), zijn gelijkwaardige verbindingen gerealiseerd over de grens richting België en Duitsland. Ook is een duurzame, betrouwbare en veilige energievoorziening gerealiseerd, met bijbehorende (grensoverschrijdende) energie- hoofdstructuur.

De regio biedt een bijzonder aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren, voor zowel inwoners als toeristen. De regio trekt nieuwe inwoners aan, want het op peil houden van het inwoneraantal draagt bij aan het behoud en het verbeteren van een brede welvaart. Zuid-Limburg heeft zich ontwikkeld tot een circulaire samenleving, waarin onder andere de Chemelot-site en campus als motor en proeftuin functioneert. De omschakeling naar een niet-fossiele samenleving is ook in de mobiliteitssystemen doorgevoerd.

Zuid-Limburg beschikt over een uniek en prettig leefklimaat waar twee omgevingen op te zoeken zijn: zowel een snelle stedelijke omgeving als een rustige, ontspannen, natuurlijke en natuurrijke omgeving. Daarnaast zijn er suburbane gebieden die een groen en aantrekkelijk woonmilieu bieden. Bij de ontwikkeling geeft het principe 'meer stad, meer land' richting. In het unieke buitengebied zijn de historische landschappelijke kwaliteiten in combinatie met een hoge dichtheid aan cultuurhistorische elementen en een omgeving van onthaasting in stand gehouden, waardoor het gebied van grote waarde is voor de regio. Het (ruimtelijk) raamwerk, waarbij de focus ligt op het borgen van de kwaliteit van het landelijk gebied, de relatie stad-land, duurzame mobiliteit en een klimaatbestendig landschap, is goed op orde. De transformatieopgaven waar Zuid-Limburg voor staat, zijn gerealiseerd en sociale achterstanden ten opzichte van het gemiddelde in Nederland zijn ingelopen.

Om de economische kansen van de regio ten volle te benutten maken we veel maar dan nu gebruik van de kansen met betrekking tot de economische kracht, kennis en arbeidsmarkt direct over de grens. Hiertoe hebben we een grenslandstrategie en programma ontwikkeld; een meerjarige collectieve inzet op met name thema's als grensoverschrijdende arbeidsmarkt, onderwijs, mobiliteit, wonen, landschap, identiteit, mindset en energie.

We versterken de eureregionale agglomeratie met economische maatregelen zoals het ontwikkelen van de economische netwerken, het grensoverschrijdend verknopen van kennisnetwerken en wetenschappelijke instituten, het tot stand brengen van grote projecten zoals de Einstein Telescoop en het wegnemen van grensbarrières ten aanzien van onderwijs, arbeidsmarkt, administratie en cultuur. een wezenlijke factor hierbij is het verbeteren van de eureregionale mobiliteit.

Op strategisch niveau hebben we een gezamenlijke en afgestemde ruimtelijke ontwikkeling op gang gebracht. We ontwikkelden een grensoverschrijdend stedelijk netwerk met als principes:

- Van fragmentatie naar integratie;
- Van duplicatie naar complementariteit;
- Van nabijheid naar bereikbaarheid.

Hierbij geldt als "rode draad": meer stad, meer land, meer Euregio.

Naast het verder ontwikkelen van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk is het Nationaal Landschap tot een 'Drielandenpark' versterkt en uitgebreid. In het belang van natuur, water, landschap en een aantrekkelijk leefklimaat, realiseren we een samenhangende open ruimte verbinding van de grensoverschrijdende water- en groenstructuren. Die strekt zich uit van de Hoge Kempen via het Rivierpark Maasvallei en het Zuid-Limburgse Heuvelland naar de Ardennen en de Eifel.

#### *Uitdagingen en opgaven*

Gezien de stapeling van grote opgaven én kansen in een gebied met een bijzonder karakter en de opkomst van thema's met (soms nog onbekende) ruimtevragen, onderscheiden we hier opgaven in vier lagen, met elk een verschillend gericht beleid. Deze vier lagen zijn:

- Landelijk gebied;
- Duurzame mobiliteit;
- Regionale centra en grote werklocaties;
- Stedelijk gebied.

De opgaven binnen het landelijk gebied zijn (globaal):

- het uitbouwen van de kwaliteiten van het buitengebied; en
- het versterken van het landschap en de natuur.

De opgaven duurzame mobiliteit zijn:

- het versterken multimodale bereikbaarheid economische centra; en
- de selectieve bereikbaarheid van het buitengebied.

De opgaven regionale centra en grote werklocaties zijn:

- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit; en
- het versterken van de multimodale bereikbaarheid.

De opgaven voor het stedelijk en suburbaan gebied zijn:

- levendige steden; en
- groene suburbane gebieden.

### **Instrumenten in de Omgevingswet**

De Omgevingswet biedt de Provincie tal van juridische instrumenten. Deze kunnen worden ingezet om beleid dat beschreven wordt in de Omgevingsvisie en programma's uit te werken. Hieronder worden de juridische instrumenten kort toegelicht. Ook is daarbij aangegeven of Provinciale Staten (PS) of Gedeputeerde Staten (GS) de omgevingsdocumenten vaststellen.

#### *Programma's (GS)*

Voor enkele onderwerpen zijn programma's wettelijk voorgeschreven ter implementatie van EU-richtlijnen. Voor de Provincie zijn vier programma's verplicht:

- Actieplan geluid
- Regionaal Waterprogramma
- Beheerplannen voor Natura 2000-gebieden
- Programma's bij dreigende overschrijding van omgevingswaarde (zwaveldioxiden of stikstof)

In de komende periode inventariseren we welke provinciale programma's, naast de verplichte programma's, nodig en gewenst zijn. Dat doen we tegen de achtergrond van beoogde nationale programma's en in samenhang met de verwachte (inter)gemeentelijke programma's voor bepaalde thema's die in regionaal verband worden opgesteld.

#### *Omgevingsverordening (PS)*

De Omgevingsverordening bevat bindende regels voor de Limburgse fysieke leefomgeving. De Provincie mag alleen de onderwerpen regelen als deze vanuit een duidelijk provinciaal belang zijn aangeduid of betrekking hebben op een provinciale wettelijke taak. Het gaat hierbij om regels voor onderwerpen als grondwaterbescherming, regionale wateren, toedelingen van functies aan locaties, natuurbescherming, soortenbeheer en stiltegebieden.

#### *Instructie (GS)*

GS (en in spoedeisende gevallen de Commissaris van de Koning) kunnen de gemeenteraad of het waterschapsbestuur een instructie geven over de uitoefening van een taak of bevoegdheid op grond van een provinciaal belang. Dat provinciale belang moet al eerder kenbaar gemaakt zijn via een beleidsdocument zoals de omgevingsvisie of een beleidsbrief. Een instructie kan niet worden gegeven als deze is bedoeld voor herhaalde uitvoering door verschillende bestuursorganen: daarvoor dienen de regels van de Omgevingsverordening.

#### *Het projectbesluit (GS)*

Het projectbesluit strekt tot wijziging van het omgevingsplan voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving die voortvloeien uit de verantwoordelijkheid van het Rijk, een provincie of een waterschap zodanig dat het project kan worden gerealiseerd en in stand kan worden gehouden. Het Rijk en de provincies beschikken zo nodig over doorzettingsmacht om deze besluiten te nemen.

#### *Reactieve interventie (GS)*

GS kunnen gebruik maken van het geven van een reactieve interventie als iets in strijd is met een provinciaal belang en als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het belang moet blijken uit een document dat door een bestuursorgaan van de Provincie openbaar is gemaakt. Dit document kan een juridisch bindend besluit zijn, zoals de omgevingsverordening, een instructie of een voorbereidingsbesluit, maar ook een beleidsdocument zoals de omgevingsvisie, een beleidsbrief of beleidsnota.

#### *Omgevingsvergunning (GS)*

De Omgevingsvergunning helpt bij het vooraf toetsen van activiteiten die een gevolg kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten waarvoor de Provincie het bevoegde gezag is.

Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie komen grofweg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en takl van POL-aanvullingen te vervallen.

### **Millieueffectenrapportage**

Om bij de keuzes in de Omgevingsvisie het milieubelang<sup>[4]</sup> volwaardig mee te laten wegen, is ten behoeve van het opstellen van de Omgevingsvisie een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd en een MER opgesteld.

### **2.3.2 Doorkijk Omgevingsverordening 2022 (omgevingswet)**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders van het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

#### **Na- ijleffecten steenkoolwinning**

In artikel 12.12 is het volgende geregeld: de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaalen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard- Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

In de vorm van bodembewegingen blijft de regio geconfronteerd met na-ijleffecten van de voormalige steenkoolwinning. Dit leidt mogelijk tot belemmeringen in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang dat deze risico's bekend zijn en hiermee rekening wordt gehouden. Ook de mogelijke risico's die verbonden zijn aan het gebruik of de aanwezigheid van onderaardse kalkgroeves vragen blijvende aandacht, bijvoorbeeld instortingsgevaar.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijke risico's zoals beschreven in het rapport "nailende gevolgen van de steenkoolwinning in Zuid Limburg" van 14 december 2016 door het Ministerie van Economische Zaken, met betrekking tot ondiepe winning en/of protectie zone industriële schachten en/of risico's door mijn gas.

Uit informatie blijkt dat het plangebied een lage kans heeft op na-ijleffecten, omdat in het gebied alleen ondiepe winning heeft plaatsgevonden.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie Parkstad Limburg**

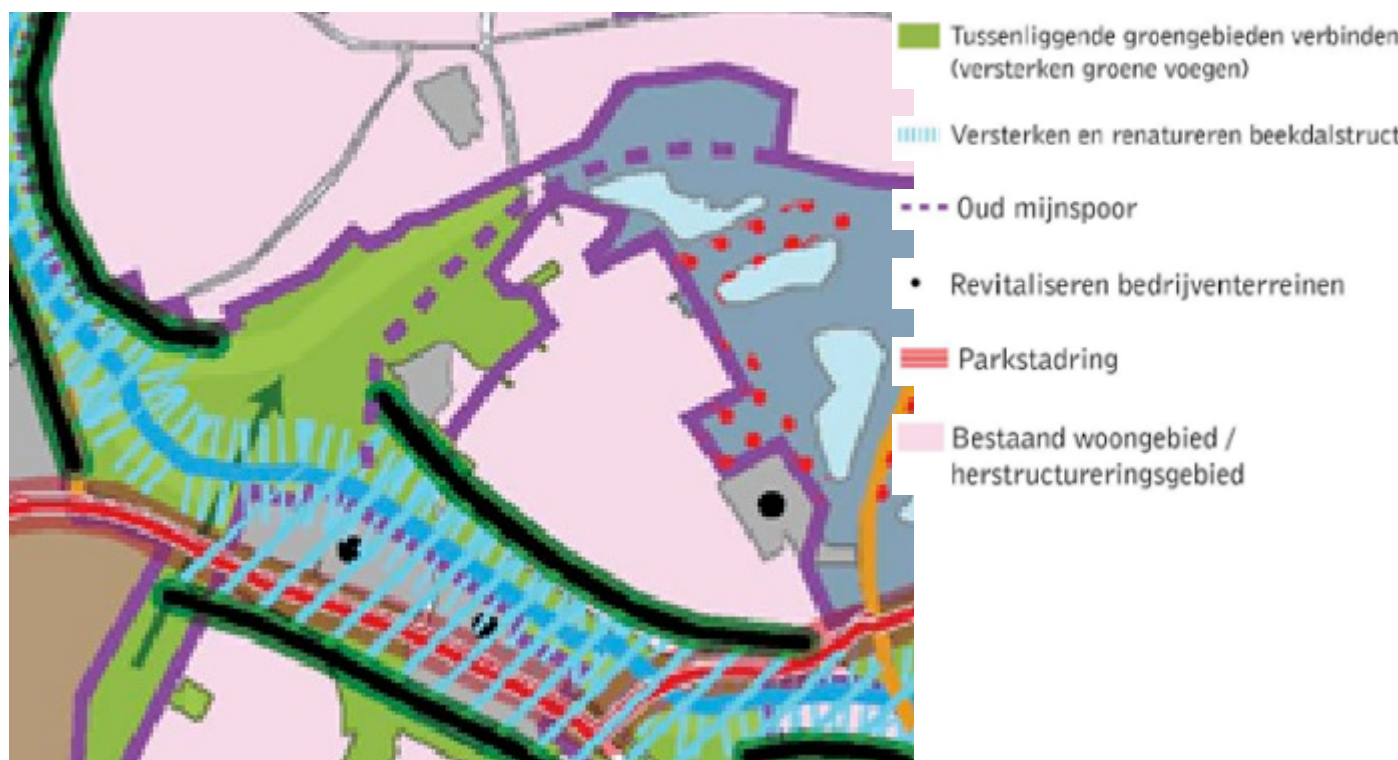
De regio Parkstad Limburg heeft in 2009 een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad'. De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als 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 verblijfrecreatie, 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

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 Hitjesweg 36.



*Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg*

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 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 ruimtelijke opgaven van de toekomst.

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van 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.

### **2.5.1.1 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 voorzieningencusters in buurten en stadsdelen.

### **2.5.1.2 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.

### **2.5.1.3 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.

### **2.5.1.4 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.

## **2.5.2 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 integrale samenhangende componenten:

- Het landschappelijke kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;
- Steenberg en 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;
- Stadsontwikkeling 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**

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen de bestaande bestemming "wonen" wordt het bouwvlak teruggegeven aan het perceel.

### Hoofdstuk 3      Gebiedsbeschrijving

De woonwagenstandplaats aan de Hitjesweg in Heerlen bestaat uit twee woonwagens. De rest van de Hitjesweg bestaat uit gemengde bebouwing. De woonwagenstandplaatsen zijn direct gelegen aan de Hitjesweg.



*Luchtfoto met de woonwagenstandplaats gelegen aan de Hitjesweg 36*

## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

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

### 4.1      Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het bestemmingsplan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn. De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang mer- of mer-beoordelingsplichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft. De drempelwaarden zijn opgenomen in de C- en D-lijst bij het Besluit mer;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura2000-gebieden (in dat geval is een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk).

Doel van een planmer is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan. In het planmer dient te worden beoordeeld of de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, kan leiden tot ongewenste effecten voor het milieu. Waar relevant beschrijft het planmer maatregelen waarmee negatieve effecten kunnen worden beperkt of voorkomen (of positieve effecten kunnen worden versterkt).

### Conclusie

Dit bestemmingsplan stelt geen nieuwe kaders voor toekomstige besluiten over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten en / of biedt geen mogelijkheden voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura2000-gebieden. Er is zodoende geen sprake van een planmer-plicht

### 4.2      Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Binnen het plangebied is het geluidsaspect wegverkeerslawaai relevant.

#### 4.2.1      Wegverkeerlawaai

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wel dient hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten 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)

### **4.3 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.

#### **4.3.1 Europees en Rijksbeleid**

##### **4.3.1.1 Kaderrichtlijn Water**

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.

##### **4.3.1.2 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 geloozd worden.

##### **4.3.1.3 Wet ruimtelijke ordening en 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.

#### **4.3.1.4 Waterbeleid 21e 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.

#### **4.3.1.5 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.

#### **4.3.1.6 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:

- Hoofdpijnen 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;

#### **4.3.1.7 Nationaal Waterprogramma 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.

### **4.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **4.3.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021**

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

#### **4.3.2.2 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.

#### **4.3.2.3 Waterbeheersplan periode 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.

#### **4.3.2.4 Keur en beleidsregels Keur 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 aan dient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024

### **4.3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.3.1 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".

#### **4.3.3.2 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.

#### **4.3.4 Plangebied**

Dit bestemmingsplan voorziet in het voorzien van een bouwvlak binnen de bestaande bestemming "Wonen". Als gevolg hiervan is er geen effect op de waterhuishouding te verwachten.

#### **4.4 Bodem**

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegd gezag op basis van de Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie(s).

##### Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie.

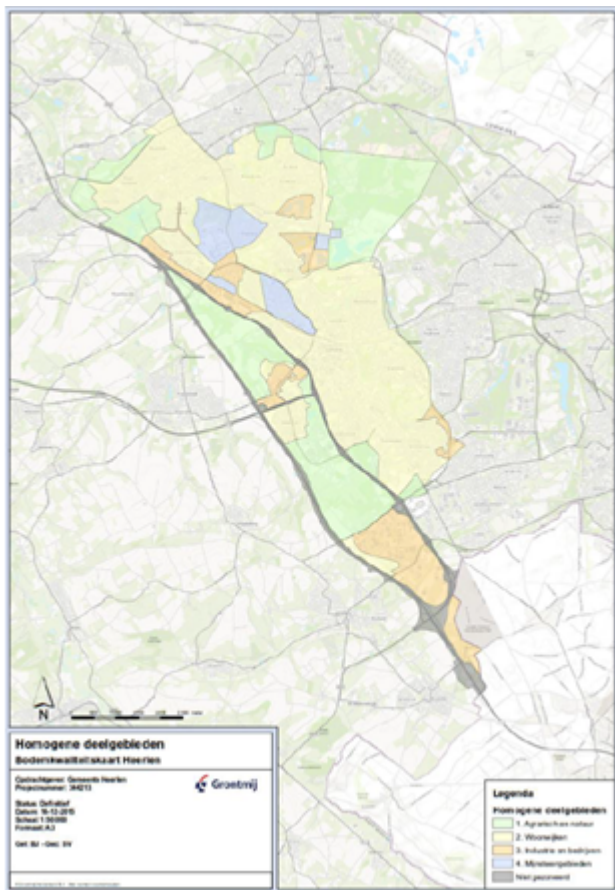
##### Beleidskader

###### 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 (uiteeraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de bestaande functie veelal gehandhaafd. Dan vindt geen grondverzet plaats en worden geen saneringen opgestart. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan, zoals in onderhavige procedure, vinden geen functiewijzigingen plaats. Hierbij kan volstaan worden met een globale toets, bijvoorbeeld middels de bodemkwaliteitskaart. Bij latere ontwikkelingen in deze gebieden zal in het kader van bouwactiviteit mogelijk een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Als toelichting hierop wordt nog vermeld dat bij geconstateerde knelpunten in een actualiserend bestemmingsplan aangegeven moet worden hoe hiermee om te gaan, niet alle knelpunten hoeven dus uitputtend vermeld te zijn.

###### 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. 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 Mijnteengebieden    | Wonen                              | Wonen      |
| AW                    | = Achtergrondwaarde                |            |
| Wonen                 | = Maximale waarde klasse Wonen     |            |
| Industrie             | = Maximale waarde klasse Industrie |            |

### Plangebied

Het besluitgebied is volledig verhard en reeds vele jaren in gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Aangezien geen bodemversturende werkzaamheden voorzien zijn, bestaan er geen knelpunten in relatie tot deze beheersverordening.

### Conclusie

Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen juridisch-planologische verankering.

## 4.5 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden.

Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### *Beleid*

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

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 verbindingzones 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.

### *Soortenbescherming vanuit Wet Natuurbescherming*

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (Bijlage A 'fauna' en onderdeel B 'flora' van de Wet natuurbescherming).

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de

voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### *Soortenbescherming vanuit provinciale beleid*

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).

#### **4.5.1 Plangebied**

Voor wat betreft natuuraarden zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen juridisch-planologische verankering.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### **4.6.1 Nationaal beleid**

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

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

##### **4.6.1.1 Besluit gevoelige bestemmingen**

Conform artikel 5.16a van de Wm 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 er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen (Besluit) opgesteld. Het Besluit 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.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Nationaal 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.

#### **4.7.1.1 Plaatsgebonden risico**

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 weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

### **4.7.2 Gemeentelijk beleid**

In de 'Beleidsregel voor 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 het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. 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 moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. 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.

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van respectievelijk BEVI-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen en spoor-, rijks- en provinciale wegen zijn op kaarten weergegeven. De invloedsgebiedenkaarten lenen zich als praktisch instrument voor een quick scan bij een ruimtelijk project om gemakkelijk vast te stellen of de externe veiligheid in beschouwing genomen moet worden en het groepsrisico verantwoord. De kaarten hebben een signaalfunctie. Ze geven ook aan waar de zoneringen voor de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico liggen die zich wettelijk verplicht dienen te vertalen in de planregels.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26

november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

## **4.8 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 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

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<sup>2</sup>, 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.

### **4.8.1 Gemeentelijk beleid**

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld, de archeologische beleidskaart. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Heerlen en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld op 1 oktober 2013.

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.

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

#### *Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten*

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

#### *Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen*

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m<sup>2</sup> genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Heerlen is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

#### *Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde*

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup> oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

#### *Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde*

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

*Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde*

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

#### **4.8.2 Plangebied**

Op basis van de archeologische verwachtings- en advieskaart blijkt dat voor het besluitgebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

Bij eventueel te verlenen omgevingsvergunningen dient aangetoond te worden of de archeologische waarden al dan niet worden aangetast. Hiertoe is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wanneer bij de bodemingreep, in het kader van een ontwikkeling, de grenswaarde van de verstoringsdiepte en het oppervlak worden overschreden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de opzet van de planregels van het bestemmingsplan Hitjesweg 36.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Hitjesweg 36 bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken (wat mag waar?) en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De regels kunnen niet los worden gezien van de verbeelding. De verbeelding geeft aan waar welke bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden, waaraan vervolgens de regels zijn gekoppeld. De verbeelding en regels vormen daarom samen het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

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. Het geheel voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 (RSRO2012), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De toelichting heeft geen bindende werking; deze maakt juridisch gezien ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de (ruimtelijke) onderbouwing en motivatie van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

### 5.2 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. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht. De bestemmingsregels zullen ter illustratie worden besproken aan de hand van de bestemming 'Wonen'.

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### 5.2.1.1 Begripsbepalingen

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die worden gebruikt in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Hierna wordt ingegaan op enkele voor de dagelijkse praktijk belangrijke begrippen. Hiermee wordt beoogd, middels een toelichting, deze in de juiste context te plaatsen en het onderlinge verband weer te geven. Deze toelichting is slechts als nadere uitleg bedoeld en betreft geen aanvulling op het besproken begrip.

##### *woning/wooneenheid en huishouden*

Een woning of wooneenheid wordt gedefinieerd als 'een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Het begrip 'huishouden' wordt vervolgens in de regels omschreven als 'persoon of groep personen die een

huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.' Hieruit volgt dat andere huisvestingsvormen dan als een huishouden zijn uitgesloten. Huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur aan studenten of andere kamgerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat expliciet is vergund c.q. als zodanig is bestemd.

#### *Kamerverhuur en woningsplitsing*

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn andere huisvestingsvormen dan in de vorm van een 'huishouden' binnen reguliere woningen uitgesloten. De begripsbepaling 'huishouden' sluit expliciet uit dat kamerverhuur daaronder kan worden begrepen. Het begrip 'kamerverhuur' wordt als volgt omschreven: 'het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden'. Een kamer wordt vervolgens omschreven als: 'een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners'.

Wanneer er in een woning meerdere personen worden gehuisvest die geen gezamenlijke huishouding vormen en waarbij geen sprake is van het delen van voor bewoning vereiste voorzieningen, dan is sprake van het splitsen van een woning in meerdere afzonderlijke, zelfstandige woningen. Omdat de gemeente het wenselijk vindt om het splitsen van woningen te reguleren, wordt het splitsen van woningen in twee of meer woningen in beginsel verboden in de algemene regels (Hoofdstuk 3) en kan dit enkel met een omgevingsvergunning worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vergunning gaat een beoordeling van de aanvraag en een uitgebreide afweging, onder andere op ruimtelijke aspecten, vooraf. De vergunning wordt dus niet 'standaard' verleend.

Vaak gaat het splitsen gepaard met bouwactiviteiten, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Uit de begripsomschrijving van het begrip 'woningssplitsing' volgt echter dat ook slechts in functioneel opzicht splitsen van een woning in twee of meer woningen onder splitsing wordt begrepen en dus niet is toegestaan.

#### *Bebouwingstypologieën*

Woningen kunnen verschillende verschijningsvormen hebben, ook wel aangeduid als bebouwingstypologieën. Zo kan een woning vrijstaand worden gebouwd, maar ook met twee of meer woningen aaneen of in de vorm van een complex met appartementen. In de bouwregels kan het type woning worden beperkt tot één of meer van deze bebouwingstypologieën. Daarom worden hierna de meest voorkomende vormen kort nader beschreven aan de hand van de in de regels opgenomen begripsomschrijvingen.

#### *Grondgebonden woning of gestapelde woningen*

In de eerste plaats kan een onderscheid worden gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Een grondgebonden woning wordt in de begripsbepalingen omschreven als 'een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aangegebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd'. Dit gaat om woningen die 'op de grond staan', zoals vrijstaande woningen, twee-aaneen-woningen of aangegebouwde woningen.

Bij een gestapelde woning is sprake van 'een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van één gebouw met meerdere bouwlagen waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over flats, appartementencomplexen of zogenoemde 'boven- en benedenwoningen (twee woningen boven elkaar)'.

#### *Vrijstaande woning*

Vrijstaande woningen zijn een type van grondgebonden woningen die als volgt worden omschreven: 'één woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw'. Een vrijstaande woning is dus niet verbonden met andere woningen.

#### *Aangegebouwde woning*

Een aangegebouwde woning is een grondgebonden woning die als volgt wordt omschreven: 'een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee grondgebonden woningen. In de praktijk worden deze woningen ook wel aangeduid als 'rijtjeswoningen'.

#### *Twee-aaneen-woning*

Een twee-aaneenwoning is een type grondgebonden woning dat als volgt wordt omschreven: 'een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen'. Het

betreffen dus twee woningen die fysiek met elkaar zijn gebonden. In de praktijk worden deze woningen ook wel 'twee-onder-een-kapwoningen of halfvrijstaande woningen' genoemd.

#### *Bedrijfswoning/dienstwoning*

Woningen worden in beginsel slechts toegestaan in woonbestemmingen. Toch kan het ook mogelijk zijn dat woningen zijn toegestaan binnen bedrijfsbestemmingen, indien dat bijvoorbeeld ten behoeve van het beheer of toezicht op dat bedrijf wenselijk wordt geacht. Het gaat dus niet om een reguliere woning, maar om een woning waarvan de bewoner een functionele binding heeft met het bedrijf. Meestal is dat de eigenaar van het bedrijf, maar het kan ook een beheerder/portier zijn. Het begrip bedrijfswoning/dienstwoning wordt als volgt beschreven: "Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting".

#### *Gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde*

In bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen in ieder geval twee verschillende vormen van bouwwerken, namelijk gebouwen en bouwwerken, geen gebouw(en) zijnde. Onder gebouw wordt verstaan 'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'. Bouwwerken die hier niet aan voldoen, zijn aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Een overkapping of veranda is voorzien van een dak, maar voor zover ze niet geheel of gedeeltelijk zijn omsloten met wanden, toch aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### *Hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw*

Naast het onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen bouwregels voor gebouwen verder worden gespecificeerd voor verschillende soorten gebouwen, zoals hoofdgebouwen, bijgebouwen en aanbouwen. Deze begrippen worden in de begripsbepalingen nader gedefinieerd. Een hoofdgebouw wordt omschreven als 'een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel'. Binnen de woonbestemming is dat de woning, bij een bedrijfsbestemming is dat het een bedrijfsgebouw en dus niet de eventuele bedrijfswoning.

Een bijgebouw wordt omschreven als 'een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw'. Binnen de woonbestemming is dat bijvoorbeeld een schuurtje, berging of garage, voor zover vrijstaand van de woning.

Aanbouw wordt omschreven als 'een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Dit betreffen uitbreidingen van de woning, die veelal later zijn gebouwd dan de woning zelf. Denk aan een vergroting van de woonkamer of keuken, een extra slaapkamer of een berging. Uit de zinsnede 'in directe verbinding' volgt dat de aanbouw bereikbaar moet zijn vanuit de woning c.q. het hoofdgebouw.

#### *Bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Ook de bouwregels voor bouwwerken, geen bouwwerken zijnde kunnen verder worden gespecificeerd. Bijvoorbeeld voor overkappingen, veranda's en licht- en antennemasten gelden vaak andere regels dan voor andere vormen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Detailhandel*

In bestemmingsplannen kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels worden gesteld voor verschillende vormen en/of branches van detailhandel. Detailhandel wordt in de begripsbepalingen omschreven als 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Is het aanbod juist gericht voor aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, dan is sprake van een groothandel.

#### *Supermarkt*

Een supermarkt is een vorm van detailhandel met een specifieke ruimtelijke uitstraling richting de directe omgeving, zoals een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen en een grote parkeerbehoefte. Hierdoor is het wenselijk om ten aanzien van deze vorm van detailhandel specifieke regels op te nemen. Ook vanuit het oogpunt van het bieden van een dusdanig voorzieningenniveau dat consumenten binnen acceptabele afstand in hun (dagelijkse) behoefte kunnen voorzien, kan het

gewenst zijn in regels voor supermarkten en overige vormen van detailhandel. Om zekerheid te bieden ten aanzien van de reikwijdte van deze regels wordt het begrip 'supermarkt' in de begripsbepalingen gedefinieerd. De definitie luidt als volgt: 'een grootschalig detailhandelsbedrijf, vanaf 500 m<sup>2</sup>, dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak'.

#### *Productiegebonden detailhandel*

In bepaalde bestemmingen, zoals bijvoorbeeld de bestemming 'Bedrijf' kan ruimte worden geboden voor zogenoemde productiegebonden detailhandel. Daarbij gaat het dan om een activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Die hoofdfunctie kan dan bestaan uit het produceren/assembleren van producten of het kweken daarvan. Die producten mogen dan als ondergeschikte activiteit worden verkocht, binnen de randvoorwaarden die de regels daarvoor aangeven, bijvoorbeeld in de vorm van een maximale oppervlakte van de verkoopruimte.

#### *Detailhandel volumineus*

Volumineuze detailhandel is een specifieke vorm van detailhandel die zich richt op de handel in ABC-goederen (zoals auto's, boten, caravans, campers, motoren en landbouwwerktuigen) die vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, met bijbehorende reparatie en onderhoud van deze voer-, vaar- en werktuigen, waaronder tevens tuincentra, bouwmarkten en winkels in keukens, sanitair en woninginrichting (waaronder meubels).

#### *Dienstverlening*

In bestemmingsplannen kunnen regels worden gesteld ten aanzien van meerdere vormen van detailhandel. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen commerciële, publieke en maatschappelijke dienstverlening.

- commerciële dienstverlening: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd. Hieronder vallen bijvoorbeeld uitzendbureaus, adviesbureaus en een makelaarskantoren.
- publieke dienstverlening: het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken, zoals bijvoorbeeld het stadskantoor van de gemeente.
- maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting. Hieronder valt bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk of een bibliotheek.

### **5.2.1.2 Wijze van meten**

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg aangegeven hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### *Peil en maaiveld*

In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt, plus/minus 0,50 cm.

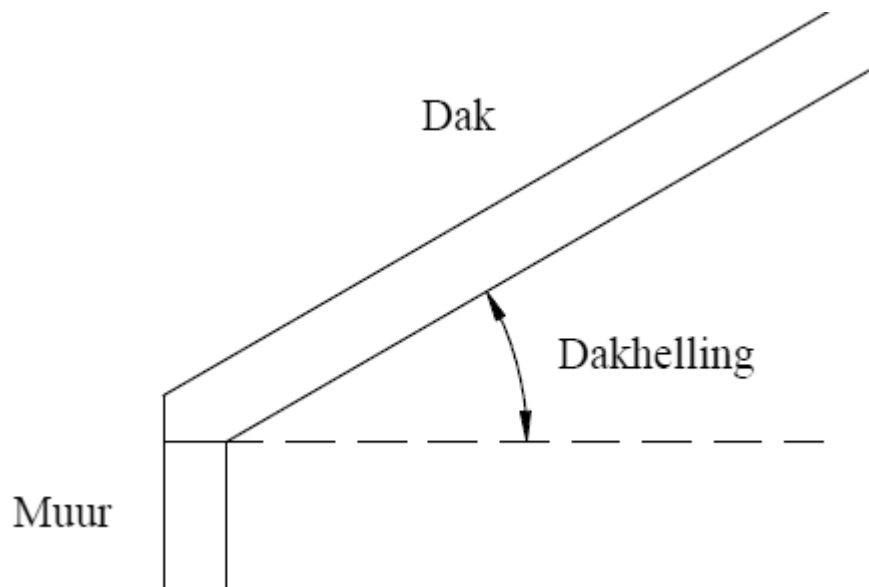
Voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan een gevel onmiddellijk aan een weg grenst, wordt het peil gemeten vanaf de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

Het maaiveld is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Om te voorkomen dat latere ophogingen of verdiepingen die niet passen bij het natuurlijk verloop van de grond leiden tot een kunstmatige verhoging of verlaging van het peil, wordt verhoging of verlaging van het peil als gevolg hiervan beperkt tot 0,50 meter. Verhogingen en verdiepingen die deze drempelwaarde overschrijden worden bij het meten van bijvoorbeeld de hoogte van het bouwwerk buiten beschouwing gelaten.

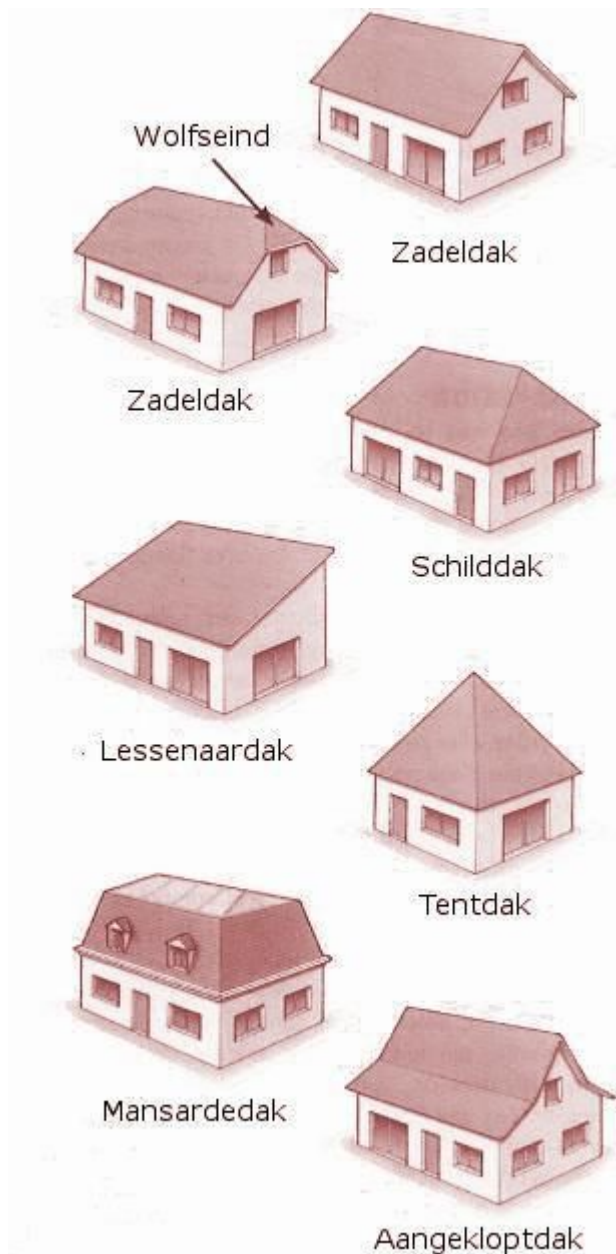
#### *De dakhelling*

Het dak van bouwwerken kan belangrijk zijn voor de bepaling de maximale bouwhoogte daarvan. Zo kan het verschil uitmaken of het te realiseren gebouw een plat dak heeft, of wordt voorzien van een kap. Van een kap is volgens de begripsbepalingen sprake indien de volledige of nagenoeg

volledige afdekking van een gebouw een dakhelling heeft van ten minste 15° en ten hoogste 75°. De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Zie illustratie.



De begripsbepaling 'kap' biedt ruimte voor meerdere kapvormen, zoals een zadel-, een lessenaars- of een tentdak.



#### *De goothoogte van een bouwwerk*

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In geval van een lessenaardak, zoals hiervoor afgebeeld, gaat het dan om de laagste zijde van het dakvlak.



*Dak met kap en dakgoot*



*Dak met boeiboord*

#### *De bouwhoogte van een bouwwerk*

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### *De inhoud van een bouwwerk*

Bepalend voor het meten van de inhoud van een bouwwerk zijn de buitenwerkse maten. De inhoud van een bouwwerk wordt, met andere woorden, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### *De oppervlakte van een bouwwerk*

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Het gaat, met andere woorden, om de afstanden tussen de buitenzijden van het bouwwerk.

#### *De hoogte van een windturbine*

De hoogte van een windturbine wordt gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

#### *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrens met niet meer dan 1,00 meter mag worden overschreden.

### **5.2.2 Bestemmingsregels**

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de betreffende bestemming met inachtneming van de bestemmingsregels direct mogelijk is. De oprichting van gebouwen is direct mogelijk indien het voldoet aan de bouwregels van de bestemming, en nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend. Een bouwwerk dient daarvoor naast de bestemmingsplanregels ook te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De bestemmingsregels zijn altijd op dezelfde wijze opgebouwd. Dit ziet er in beginsel als volgt uit:

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

Hieronder worden de verschillende onderdelen van de bestemmingsregels beschreven aan de hand van het voorbeeld 'Wonen'.

#### **5.2.2.1 Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden (functies) 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. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Daarna worden, voor zover aanwezig, ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies genoemd.

De bestemmingsomschrijving regelt niet alleen de toegestane functies, maar bevat ook de inrichtingsaspecten.

Aan de reguliere woningen in het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. De gemeente Heerlen hecht er belang aan dat haar inwoners zoveel mogelijk dezelfde rechten krijgen. Om die reden wordt een standaard-woonbestemming gehanteerd. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en tuinen. Daarnaast kunnen voor percelen functieaanduidingen opgenomen, om bestaande aanwezige afwijkende functies op de begane grond te regelen, zoals detailhandel of horeca

#### **5.2.2.2 Bouwregels**

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

In de standaard-woonbestemming wordt uitgegaan van één bouwvlak per woning bij vrijstaande woningen of per verzameling van half-vrijstaande of aaneengesloten woningen, waarbij door middel van een bouwaanduiding het woningtype wordt bepaald.

De bouwmogelijkheden hangen in de regel af van het woningtype. Zo wordt bij elk woningtype, uitgezonderd de gestapelde woningen, uitbreiding van de woning op de begane grond direct mogelijk gemaakt. Voor de woningtypes aaneengesloten woningen, half-vrijstaande-woningen en vrijstaande woningen wordt een standaard bouwdiepte voor de hoofdmassa (maximaal twee lagen met kap) gehanteerd van respectievelijk 10, 12 en 15 meter. Voorwaarde hierbij is dat de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens altijd minimaal 5 meter bedraagt.

De bouwregels van de bestemming 'Wonen' bevatten naast eisen voor woningen ook eisen voor aanbouw en bijgebouwen. Voor zowel aanbouw als bijgebouwen geldt, dat deze tenminste 3 meter achter de voorgevellijn moeten zijn gesitueerd, en dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt. De bouwhoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan de goothoogte van de woning. Voor bijgebouwen is de toegestane bouwhoogte afhankelijk van de situering ten opzichte van de perceelsgrens. Uitgangspunt is, dat bijgebouwen maximaal 6 meter hoog mogen zijn. Indien een bijgebouw op of binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 meter. Ten slotte mogen aanbouw en bijgebouwen niet leiden tot overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

#### **5.2.2.3 Nadere eisen**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om nadere eisen aan een omgevingsvergunning te stellen, wanneer dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening gewenst is. De criteria wanneer deze nadere eisen mogen worden toegepast moeten duidelijk terugkomen in het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Wonen' kan bijvoorbeeld sprake zijn van de mogelijkheid om eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en

bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, milieu, sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels**

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning 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 de algemene afwijkingsregels.

Ook binnen de bestemming 'Wonen' kan sprake zijn van afwijkingsregels. Ondanks de ruime directe bouw mogelijkheden kan het namelijk voorkomen dat bewoners behoefte hebben aan een uitbreiding over twee lagen aan de zijkant van hun woning óf hun woning willen slopen en op een andere plek op het perceel herbouwen. Voor deze twee gevallen zijn binnen de woonbestemming standaard afwijkingsbevoegdheden opgenomen, zodat (indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden) via een versnelde procedure een omgevingsvergunning kan worden verkregen.

#### **5.2.2.5 Specifieke gebruiksregels**

In de specifieke gebruiksregels kunnen nadere eisen of voorwaarden worden opgenomen voor bepaalde vormen van gebruik. Zo wordt binnen de bestemming wonen het uitvoeren van aan huis gebonden beroepen toegestaan in de woning en bijbehorende bouwwerken mits de woonfunctie van het betreffende perceel in overwegende mate behouden blijft.

Daarnaast kan in de specifieke gebruiksregels ook 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.

#### **5.2.2.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Een bestemmingsplan kan regels bevatten om op basis van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Deze afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, of het toestaan van 'nieuwe' functies. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

In de standaard-woonbestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een woning of daarbij behorend bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

#### **5.2.2.7 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. Hierbij valt te denken aan graafwerkzaamheden, heuvelwerken of het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

Binnen woonbestemmingen komen dergelijke regels over het algemeen niet voor. Deze zijn bijvoorbeeld opgenomen binnen dubbelbestemmingen die dienen ter bescherming van in de bodem aanwezige leidingen of archeologische waarden.

### **5.2.3 Algemene regels**

De algemene regels gelden voor alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Regels die specifiek voor een bepaalde bestemming gelden worden in het algemeen in het desbetreffende bestemmingsartikel opgenomen.

### **5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel**

In artikel 5 wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze standaardregel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

De anti-dubbeltelregel zorgt er bijvoorbeeld voor dat op eenzelfde perceel de onbebouwde ruimte niet voor een tweede keer wordt betrokken in de planologische toets van een bouwplan. Een voorbeeld om de werking van deze regel te illustreren is de mogelijkheid om op een bedrijfsp perceel één bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze woning na afsplitsing en verkoop in gebruik wordt genomen door een burger zonder functionele binding met het bedrijf, wordt deze niet meer als bedrijfswoning gebruikt, maar als reguliere woning. Mocht er weer behoefte ontstaan voor de realisatie van een bedrijfswoning op het bedrijfsp perceel, dan kan dit op grond van de anti-dubbeltelregel niet nogmaals worden toegestaan, omdat voor dit perceel reeds eerder een bedrijfswoning is gerealiseerd.

### **5.2.3.2 Algemene bouwregels**

In artikel 6 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.

In de algemene bouwregels is onder meer een verbod opgenomen op het splitsen van woningen in meerdere woningen of kamers. Dit houdt in dat voor het splitsen van een woning, bijvoorbeeld voor studentenkamers, altijd een vergunning moet worden aangevraagd. Zo kan de gemeente ervoor zorgen dat gevallen van woningsplitsing geen negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving, en kan de gemeente sturen op het woningaanbod met het oog op het regionale woonbeleid.

### **5.2.3.3 Algemene gebruiksregels**

In artikel 7 zijn activiteiten opgenomen die voor alle bestemmingen als strijdig gebruik worden aangemerkt. Het gaat dan onder meer om gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van grond of afval, tenzij dit in de regels van het bestemmingsplan specifiek is toegestaan. Een ander voorbeeld is de permanente bewoning van gebouwen, niet zijnde een woning of ander specifiek voor permanente woning bestemd gebouw. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene, in dit bestemmingsplan opgenomen, gebruiksregels.

#### *Parkeren*

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Die wetswijziging heeft ervoor gezorgd dat artikel 8, vijfde lid van de Woningwet is vervallen. Dat artikel maakte het mogelijk dat stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeernormen, in een gemeentelijke bouwverordening werden opgenomen. Het vervallen van artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet leidt ertoe dat voor bestemmingsplannen geen rekening meer kan worden gehouden met hetgeen in een gemeentelijke bouwverordening is opgenomen. Dat betekent concreet dat als een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd, niet langer aan de Bouwverordening kan worden getoetst. De parkeernormen die daarin voorheen waren opgenomen, worden daarom tegenwoordig in bestemmingsplannen opgenomen.

In de plansystematiek van de gemeente Heerlen worden de regels ten aanzien van parkeren opgenomen in de Algemene gebruiksregels. De concrete normen zijn niet direct in dat artikel opgenomen, maar staan in het beleidsdocument 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02-11-2010). Daarbij is gebruik gemaakt van een 'dynamische verwijzing', zodat de bestemmingsplanregels altijd naar het meest actuele parkeerbeleid verwijzen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' of diens rechtsopvolger, op eigen terrein, dan wel in de directe omgeving daarvan, wordt gerealiseerd en in stand gehouden;

Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd;

Bij het wijzigen van het gebruik door middel van een afwijkingsbevoegdheid dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen', of diens rechtsopvolger.

#### **5.2.3.4 Algemene afwijkingsregels**

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders 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. Deze bepalingen bevatten ook de criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen.

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

#### **5.2.3.5 Algemene wijzigingsregels**

In artikel 9 wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend 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 de voorwaarden opgenomen waaraan deze moet voldoen.

#### **5.2.3.6 Overige regels**

Dit artikel bevat in ieder geval een bepaling waarbij aangegeven wordt hoe andere wettelijke bepalingen, waarnaar is verwezen in de regels, dienen te worden geïnterpreteerd.

In artikel 10 is een rangorde opgenomen van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor gevallen waarin dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen en de regels daarvan onderling strijdig zijn. De regels van de dubbelbestemming of aanduiding die het hoogst in de rangorde staat, gaan voor.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### **5.2.4.1 Overgangsbepalingen**

In artikel 11 is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

#### **5.2.4.2 Slotregel**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Dit artikel bevat de titel van het bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is daarnaast te onderscheiden door een uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), onder nummer NL.IMRO.0917.BP020100W000003-

## **5.3 Bijzondere regelingen**

### **5.3.1 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.

#### **5.3.1.1 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.

#### **5.3.1.2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten**

Onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, niet zijnde een aan huisgebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie. 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 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2019.

Tot consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten worden onder meer de volgende activiteiten/beroepen gerekend: autorijdschool (geen theorielessen aan huis), bloem-schikkercomputerservice (o.a. systeembouw/-analyse), decorateur, fotograaf, videograaf, fietsenreparatie, glazenwasser, gewichtsconsulent, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, installateur, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper, klusjesman, koerier (zonder afhalen aan huis), leraar, lijstenmaker, loodgieter, manicure/pedicure, masseur, nagelstylist, pottenbakker, prothesemaker, schoonheidsspecialist, webshop: administratie/ opslag/logistiek (zonder afhalen aan huis), zadelmaker, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones e.d., radio's-tv's, horloges, antiek, etc.)

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.

### 5.3.2 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).

### 5.3.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale indeling van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Bij deze indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd en kent elk bedrijfstype een eigen SBI-code.

Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is per type aangegeven welke richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dit is een indicatie van de minimale afstand die in beginsel, vanuit een bedrijf tot een rustige woonwijk, aangehouden dient te worden. De grootste afstand is bepalend voor de indeling van een bedrijfstype in een milieucategorie.

Zo gelden voor de lichtere milieucategorieën 1, 2 en 3 de volgende afstanden:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Milieucategorie 1   | 10 meter  |
| Milieucategorie 2   | 30 meter  |
| Milieucategorie 3.1 | 50 meter  |
| Milieucategorie 3.2 | 100 meter |

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan zijn alleen de bedrijfstypen opgenomen die vanwege de aard en omvang van hun activiteiten passen in de woonomgeving, dan wel passen bij de specifieke situatie van het plangebied. Een verandering van bedrijfstype op een perceel wordt, wanneer zich dat voordoet, getoetst aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat deze lijst een planologisch middel vormt om te toetsen, maar dat de werkelijke toelaatbaarheid van een bedrijf te allen tijde ook nog de toetsing aan de milieuwetgeving moet doorlopen.

## Hoofdstuk 6 Handhaving en uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft meerdere 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 iedereen duidelijk is en weinig procesrisico kent.

### 6.1 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.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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.

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, waarin enkel de bestaande situatie en het geldende recht is overgenomen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan opgenomen die aan te merken zijn als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen financiële gevolgen. Het is daarom ook niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

## Hoofdstuk 7 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 Hitjesweg 36 weergegeven.

### 7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

#### 7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste versie van het plan die de officiële voorbereidingsprocedure ingaat die is voorgeschreven in de Wro. De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. 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. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

#### 7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen door het college vormen onderdeel van de motivering van het bestemmingsplan.

#### 7.1.3 Beroep

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid om binnen 6 weken (te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit) een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of die beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen.

#### 7.1.4 Onherroepelijk bestemmingsplan

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk op de dag na afloop van de terinzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

### 7.2 Inspraak en overleg

Het ontwerpbestemmingsplan Hitjesweg 36 is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Hitjesweg 36" heeft met ingang van 10 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze in kunnen dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **7.4 Algemene verordening gegevensbescherming**

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is een Europese verordening die de regels voor de verwerking van persoonsgegevens door particuliere bedrijven en overheidsinstanties in de hele Europese Unie standaardiseert. Het doel is niet alleen om de bescherming van persoonsgegevens binnen de Europese Unie te garanderen, maar ook om het vrije verkeer van gegevens binnen de Europese interne markt te waarborgen. De verordening geldt wereldwijd voor alle ondernemingen en organisaties die persoonsgegevens bijhouden en verwerken van natuurlijke personen in de Europese Unie, onafhankelijk of er al dan niet betaald wordt voor diensten of producten.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming wordt het afgeraden persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, i.e. op internet te publiceren. Inspraak- of zienswijzennota's, raadsbesluiten of in de toelichting opgenomen persoonsgegevens moeten voor publicatie geanonimiseerd worden. Dat betekent dat naam-, adres- en woonplaatsgegevens van natuurlijke personen verwijderd moeten worden. Deze gegevens mogen wel in de papieren versie van het bestemmingsplan opgenomen worden indien deze niet openbaar gemaakt worden. Gegevens mogen niet worden verwerkt tenzij er ten minste één wettelijke basis is om dit te doen. De AVG kent 6 grondslagen voor het verwerken van persoonsgegevens:

1. Toestemming van de betrokken persoon;
2. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst;
3. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor het nakomen van een wettelijke verplichting;
4. De gegevensverwerking is noodzakelijk ter bescherming van de vitale belangen;
5. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of uitoefening van openbaar gezag;
6. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de behartiging van de gerechtvaardigde belangen.

## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1    Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## Regels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan

het bestemmingsplan Hitjesweg 36 met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP020100W000003-0301 van de gemeente Heerlen;

##### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

##### 1.3 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

##### 1.4 aanbouw

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

##### 1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

##### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

##### 1.7 aanduidingsvlak

een vlak begrensd door aanduidingsgrenzen;

##### 1.8 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee grondgebonden, naast elkaar gelegen, woningen;

### **1.9 agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

### **1.10 agrarisch bouwvlak**

een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf;

### **1.11 agrarisch gebied**

een gebied bedoeld voor agrarisch gebruik en het behoud of herstel van de aldaar voorkomende dan wel de ontwikkeling van natuurlijke of landschappelijke waarden inclusief ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende percelen, alsmede voor extensief recreatief medegebruik;

### **1.12 agrarisch gebruik**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van recreatief medegebruik van de onbebouwde gronden;

### **1.13 agrarisch verwant bedrijf**

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn (loon)werkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

### **1.14 ambachtelijke bedrijvigheid**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

### **1.15 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.16 bebouwingspercentage**

een in dit plan aangegeven percentage, dat de omvang van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.17 bed and breakfast**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

### **1.18 bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, uitgezonderd detailhandel;

### **1.19 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### **1.20 bedrijfswoning/dienstwoning**

een woning in of bij een bedrijf, instelling of inrichting of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting noodzakelijk is;

### **1.21 begane grond**

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

### **1.22 begane grondvloer**

een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

### **1.23 beperkt kwetsbare objecten**

- a. woningen:
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
  2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- c. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per object; restaurants die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- d. winkel/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover het niet betreft:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- h. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale; Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

### **1.24 bergbezinkbassin**

een rioleringsstelsel - een bouwwerk - voor het tijdelijk opslaan en laten bezinken van rioolwater;

### **1.25 bestaande situatie**

- bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat werd uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

### **1.26 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.27 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

### **1.28 Bevi**

Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.29 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.30 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig en functioneel ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### **1.31 bijzondere woonvormen**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevendenden;

### **1.32 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.33 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.34 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

### **1.35 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### **1.36 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.37 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

### **1.38 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.39 bouwwerk geen gebouw zijnde**

de categorie bouwwerken die niet onder de definitie van "gebouw" valt;

**1.40 bruto-vloeroppervlak**

de som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimte, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienst ruimten;

**1.41 coffeeshop**

een bedrijf waar bedrijfsmatig (niet-alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander in combinatie met de verkoop en het gebruik van softdrugs;

**1.42 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

**1.43 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten**

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie;

**1.44 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

**1.45 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.46 dakopbouw**

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

**1.47 erf- of perceelsafscheiding**

fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte.

**1.48 erker**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

**1.49 functieaanduiding**

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan of juist niet;

**1.50 garagebox**

een zelfstandig gebouw bedoeld voor de stalling van auto's;

### **1.51 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.52 geluidszoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

### **1.53 groepsrisico**

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

### **1.54 grondgebonden woning**

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

### **1.55 halfvrijstaande woning**

een grondgebonden woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee, naast elkaar gelegen, hoofdgebouwen;

### **1.56 hoekperceel**

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen of het openbaar gebied;

### **1.57 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.58 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf niet zijnde prostitutie, waarbij de volgende onderverdeling wordt gehanteerd:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca:  
Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.
- Horeca, categorie 2 - lichte horeca:  
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. waaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca:  
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of

etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.

- Horeca, categorie 4 - zware horeca:  
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).
- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers:  
Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

### **1.59 huishouden**

één persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder;

### **1.60 intensief recreatief medegebruik**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

### **1.61 intensieve veehouderij**

een veehouderij met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

### **1.62 interne ontsluitingsstructuren**

(straat)verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van de op een bedrijventerrein gelegen bedrijfspercelen;

### **1.63 kamer**

een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners;

### **1.64 kamerverhuur**

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden;

### **1.65 kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

### **1.66 kantooractiviteiten**

activiteiten die in overwegende mate bestaan uit administratieve werkzaamheden, dan wel werkzaamheden die worden uitgevoerd uit hoofde van juridische, bancaire, ontwerptechnische of hiermee vergelijkbare dienstverlenende beroepsgroepen, dan wel werkzaamheden welke verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen of hiermee vergelijkbare instellingen;

### **1.67 kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

### **1.68 kwetsbare objecten**

- a. woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- d. restaurants met een brutovloeroppervlak van meer dan 800 m<sup>2</sup> per object;
- e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
- f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen en gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

### **1.69 landschappelijke waarde(n)**

waarde(n) in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

### **1.70 legaal gebruik**

gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en dat niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

### **1.71 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;

### **1.72 monument**

een door de minister/de gemeente als beschermd monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Erfgoedwet;

### **1.73 natuurlijke waarde(n)**

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

### **1.74 nok**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken;

### **1.75 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en bushokjes;

**1.76 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**1.77 onderbouw**

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat maximaal 1,50 meter boven straatpeil is gelegen en niet als ondergrondse bouwlaag wordt aangemerkt;

**1.78 ondergeschikte functie**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie;

**1.79 ondergrondse bouwlaag**

een volledig onder peil gelegen doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

**1.80 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.81 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

**1.82 plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

**1.83 productiegebonden detailhandel**

bedrijven die als hoofdactiviteit hebben het produceren/assembleren of kweken van een product. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van het productie-/assemblageproces;

**1.84 professioneel vuurwerk**

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

**1.85 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.86 prostitué(e)**

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

### **1.87 prostitutiebedrijf**

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, waaronder begrepen een seksclub en een erotische massagesalon;

### **1.88 risicovolle inrichting**

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde of een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico danwel een vastgestelde risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten; of
- b. een inrichting waarvoor krachtens een artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer vastgestelde algemene maatregel van bestuur regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen; of
- c. inrichtingen welke niet vallen onder het bereik van sub a. en b. en waarvan de plaatsgebonden 10-6 risicocontour is gelegen buiten de inrichtingsgrens; of
- d. een inrichting waarin uitsluitend of in hoofdzaak consumentenvuurwerk en/of waarin professioneel vuurwerk en/of waarin pyrotechnische artikelen voor theatergebruik, allen als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, worden opgeslagen of bewerkt.

### **1.89 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.90 sekswinkel**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

### **1.91 splitsen van een woning**

het bouwkundig en / of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden;

### **1.92 straatprostitutie**

een vorm van prostitutie waarbij degene zich op de openbare weg respectievelijk in de openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

### **1.93 thuisprostitutie**

een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e);

### **1.94 twee-aaneen-woning**

een grondgebonden woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee, naast elkaar gelegen, hoofdgebouwen;

### **1.95 veranda**

een aan de woning gebouwde open overkapping op maaiveldniveau;

### **1.96 verdieping**

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

### **1.97 verblijfsrecreatie**

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 6 weken, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

### **1.98 verkoopvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

### **1.99 vloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

### **1.100 voorgevel**

de naar de openbare weg gerichte gevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat bij hoekbebouwing sprake kan zijn van meerdere voorgevels;

### **1.101 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

### **1.102 voorgevelrooilijn**

- a. de naar de openbare weg gekeerde grens van één of meerdere bouwvlakken, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, die grenzen die kennelijk als zodanig moeten worden aangemerkt;
- b. bij het ontbreken van een bouwvlak: de langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- c. bij het ontbreken van een bouwvlak en waar langs de weg geen bebouwing als bedoeld onder b. aanwezig is:
  1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
  2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

### **1.103 vrijstaande woning**

één grondgebonden woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

### **1.104 vuurwerkbedrijf**

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

### **1.105 Wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.106 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

**1.107 weg**

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

**1.108 wonen**

het in een woning gehuisvest zijn;

**1.109 woning**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.110 woonbuurt**

een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;

**1.111 woonwagen**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.112 Wro**

Wet ruimtelijke ordening.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.7      ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrens met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;

### **2.8      maaiveld**

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt;

### **2.9      peil**

- a. voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, plus/minus 0,50 meter.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;

en:

- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' kamerverhuur is toegestaan.

##### 3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen, erkers en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

##### 3.2.1 Bebouwingsoppervlakte

- a. Maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd, mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

| Oppervlakte bouwperceel                            | Maximaal bebouwbare oppervlakte |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| kleiner dan 750 m <sup>2</sup>                     | 200 m <sup>2</sup>              |
| 750 m <sup>2</sup> tot en met 1.000 m <sup>2</sup> | 250 m <sup>2</sup>              |
| groter dan 1.000 m <sup>2</sup>                    | 300 m <sup>2</sup>              |

##### 3.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één vrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één woonwagen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7,00 meter respectievelijk maximaal 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- e. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1.

### **3.2.3 Aanbouwen**

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
- e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 3.2.1 in acht te worden genomen.

### **3.2.4 Bijgebouwen**

Voor bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter;
- d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 3.2.1 in acht te worden genomen.

### **3.2.5 Erkers**

Voor erkers geldende volgende eisen:

- a. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
- b. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
- c. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- d. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

### **3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
  - 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 3.2.1 in acht te worden genomen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

### **3.3.1 Afwijkingsbevoegdheden**

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2 ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
- b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

### **3.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen**

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 3.3.1, onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
  1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
  2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie, en
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel**

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 3.3.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
  1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
  2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
  1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
  2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  3. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie, en
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Aan huis gebonden beroep**

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

#### **3.4.2 Gebruik bijgebouw**

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.

#### **3.4.3 Parkeren**

Parkeren voor de voorgevel is, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, niet toegestaan.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- d. het een zelfstandige zonder personeel en zonder stagiaires betreft;
- e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
- i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
- k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

#### **3.5.2 Parkeren voor de voorgevel**

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 ten behoeve van parkeren voor de voorgevel, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren leidt niet tot verkeerskundige bezwaren;

- c. het parkeren kan niet anders worden gerealiseerd.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Verwijderen onbenutte woningbouwtitels**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'aaneengesloten', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' en de direct daarmee samenhangende functieaanduidingen worden verwijderd, met dien verstande dat:

- a. een termijn van 1 jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode op de afzonderlijke bouwpercelen geen woning is of woningen zijn gerealiseerd of is gestart met de realisatie;
- c. indien een omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning of woningen is danwel zijn verleend, deze is danwel zijn ingetrokken.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge 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.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Bouwverbod**

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

#### **4.2.2      Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1      Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

#### **4.3.2      Voorwaarden grotere bodemingrepen**

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 4.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

#### **4.3.3      Voorschriften aan omgevingsvergunning**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **4.3.4 Toevalsvondsten**

Indien het bepaalde in artikel 4.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **4.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

#### **4.4.3 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

#### **4.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **4.4.5 Toevalsvondsten**

Indien het bepaalde in artikel 4.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

### **4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **4.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

#### **4.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

#### **4.5.3 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 4.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

#### **4.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **4.5.5 Toevalsvondsten**

Indien het bepaalde in artikel 4.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### **Artikel 5      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Nutsvoorzieningen**

Voor zover niet anders bepaald in deze planregels gelden voor nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 50 m<sup>3</sup>.

### **6.2      Splitsen van woningen**

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan.
- b. Het splitsen van een woning in twee of meer kamers is niet toegestaan.

### **6.3      Ondergronds bouwen**

Voor ondergronds gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn toegestaan;
- b. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht tot een diepte van maximaal 3,50 meter per ondergrondse bouwlaag, met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen;
- c. ondergrondse gebouwen dienen ondergeschikt aan de hoofdfunctie te zijn, met dien verstande dat geen uitbreiding van de toegestane verkoopvloeroppervlakte of bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Verboden gebruik**

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van de in dit plan begrepen gronden en daarop voorkomende bouwwerken wordt tenminste verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
- c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
- d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- h. een gebruik van gronden voor een supermarkt, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- i. een gebruik van gronden voor een woonzorgcomplex, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'woonzorgcomplex';
- j. een gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'kamerverhuur';
- k. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- l. een gebruik van gronden voor airsoft, paintball, lasergame activiteiten, survivaltrainingen en vergelijkbare outdoor-activiteiten, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoor-activiteiten';
- m. het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- n. een gebruik van gronden voor evenementen, tenzij de bestemming dit uitdrukkelijk toelaat;
- o. een gebruik van bouwwerken voor een shishabar of coffeeshop, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- p. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- q. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
- r. een gebruik van bouwwerken als sekswinkels.

### **7.2      Parkeren**

#### **7.2.1      Parkeren van auto's**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger, op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd.
- c. Bij het wijzigen van het gebruik dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld

d.d. 02.11.2010), of diens rechtsopvolger.

### **7.2.2 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving.
- b. Aan de eis als bedoeld onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien:
  - 1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in bijlage 1 van de regels 'Overzicht fietsparkeerkencijfers'; én
  - 2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

### **7.3 Afkoppelen en bergen hemelwater**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat een voorziening voor de opvang en de infiltratie van hemelwater op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de hemelwatervoorziening wordt verwezen naar de normen die zijn opgenomen zijn in de 'Uitvoeringsregels Aansluitverordening Riolering 2019' (vastgesteld 03-09-2019) of diens rechtsopvolger.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Afwijkingsregels voor maten, afmetingen en percentages**

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan is afgeweken, via een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

### **8.2      Algemene voorwaarden voor afwijkingen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- c. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet in negatieve zin onevenredig worden beïnvloed;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening;

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingsgrenzen op perceelsniveau wijzigen, voor zover:

- a. de afwijking van geringe aard is, en
- b. de afwijking noodzakelijk is in verband met de terreingesteldheid ter plaatse.

### **9.2      Vestiging seksinrichting**

#### **9.2.1    Algemene wijzigingsvoorwaarden**

Een wijziging als bedoeld in 9.2 is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. op het perceel een gebouw beschikbaar is of op grond van de geldende bestemming kan worden gerealiseerd van tenminste 100 m<sup>2</sup>;
  - b. de behoefte aan vestiging van de seksinrichting op de desbetreffende locatie door de initiatiefnemer is aangetoond;
  - c. er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt/omgeving;
  - d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt geschaad;
  - e. er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
  - f. er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig zijn;
  - g. er geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden en/of functies ontstaat;
  - h. het geen raamprostitutie betreft;
  - i. het geen seksclub betreft;
  - j. het aantal prostitutiebedrijven, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Heerlen na de bestemmingswijziging niet meer zal bedragen dan 6;
  - k. het aantal seksbioscopen en – automatenhallen op het grondgebied van de gemeente Heerlen na de bestemmingswijziging niet meer zal bedragen dan 3;
  - l. er ter plaatse van de seksinrichting geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- en voor zover sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- m. in een bedrijfsplan wordt aangetoond welke (bedrijfs)gebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
  - n. de cultuurhistorische waarden behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden.

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

- a. Voor zover dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt bij strijdigheid tussen de desbetreffende regels de volgende rangorde:

| Dubbelbestemming<br>of gebiedsaanduiding                                                                              | Plaats in rangorde |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Gas'                                                                        | 1                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'veiligheidszone - bevi'                                                               | 2                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'vrijwaringszone - spoor'                                                              | 3                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'vrijwaringszone - weg'                                                                | 4                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'                                                    | 5                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Leidingstrook'                                                              | 6                  |
| Waarde - Archeologie                                                                                                  | 7                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' | 8                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'                                                      | 9                  |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Natuur en Landschap'                                                         | 10                 |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Waterstaat - Waterberging'                                                            | 11                 |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Riool'                                                                      | 12                 |
| Verbroken kruisverwijzing naar 'Leiding - Water'                                                                      | 13                 |

- b. Ten aanzien van de dubbelbestemming Archeologie: indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het gehele bouwperceel.

### 10.2 Andere wettelijke bepalingen

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 11      Overgangsrecht

#### 11.1      Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2      Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hitjesweg 36'.

