

Heerlen

Bestemmingsplan 'Woningbouw Dr. Jaegersstraat'

Bestemmingsplan 'Woningbouw Dr. Jaegersstraat'

Toelichting

Gemeente Heerlen

Vastgesteld

NL.IMRO.0917.BP030300W000010-0401

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel.....	5
1.2.	Situering plangebied	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.	De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan.....	7
1.5.	Het bestemmingsplan en de Omgevingswet	9
1.6.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Planologisch beleidskader	10
2.1.	Thematische behandeling	10
2.2.	Rijksbeleid	20
2.3.	Provinciaal beleid	24
2.4.	Regionaal beleid	28
2.5.	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 3.	Gebiedsbeschrijving	41
3.1.	Historie	41
3.2.	Ruimtelijke structuur.....	42
3.3.	Mobiliteit.....	42
3.4.	Functionele structuur.....	43
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving.....	44
Hoofdstuk 5.	Omgevingsaspecten	47
5.1.	Milieueffectrapportage	47
5.2.	Akoestiek.....	48
5.3.	Water.....	52
5.4.	Bodem	59
5.5.	Natuurwaarden	62
5.6.	Luchtkwaliteit.....	66
5.7.	Externe veiligheid	69
5.8.	Technische infrastructuur	72

5.9.	Bedrijfshinder	72
5.10.	Archeologie	75
5.11.	Cultuurhistorie	78
Hoofdstuk 6.	Juridische planopzet	80
6.1.	Inleiding	80
6.2.	Opbouw van de regels.....	80
6.3.	Bijzondere regelingen.....	90
Hoofdstuk 7.	Handhaving en uitvoerbaarheid	92
7.1.	Handhavingsbeleid	92
7.2.	Financiële uitvoerbaarheid.....	93
Hoofdstuk 8.	Procedure en overleg	94
8.1.	Procedurestappen	94
8.2.	Vooroverleg.....	95
8.3.	Zienswijzen	95
8.4.	Algemene verordening gegevensbescherming.....	95
	Bijlagen bij de toelichting.....	97

Hoofdstuk 1. Inleiding

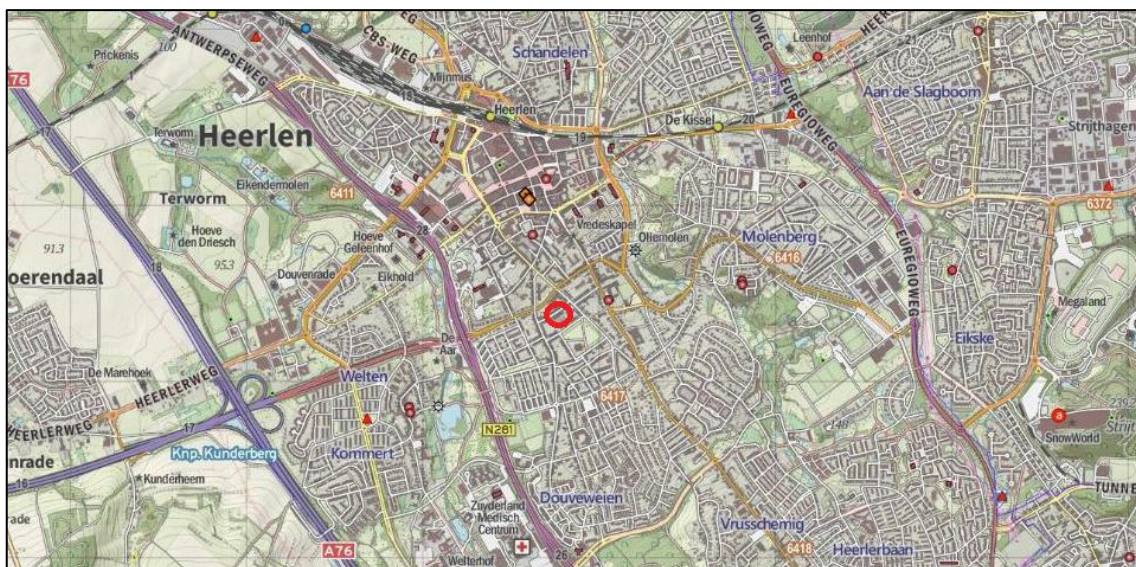
1.1. Aanleiding en doel

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg wordt beoogd aan de Dr. Jaegersstraat in Heerlen 13 rijwoningen te realiseren. Op de locatie is een gedeelte van het gebouw van de voormalige HTS afgebroken zodat ruimte ontstaat voor de bouw van de 13 woningen.

Het college van B&W heeft besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het plan wijkt af van de geldende bestemmingsplanregels, waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan vormt dit nieuw juridisch-planologisch kader.

Met dit bestemmingsplan Woningbouw Dr. Jaegersstraat wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd, dat naar verwachting voor een periode van minimaal 10 jaar zal gelden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd.



Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

1.2. Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dr. Jaegersstraat in Heerlen. Deze straat is gelegen ten zuiden van de binnenstad van Heerlen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie E, nummer 6654. De kadastrale oppervlakte van het perceel is 2.265 m².

De Dr. Jaegersstraat is een straat met hoofdzakelijk stadswoningen in de vorm van rijwoningen zonder voortuin. Het plangebied bestond voorheen uit het inmiddels gesloopte gedeelte van het voormalige HTS-schoolgebouw Dr. Jaegersstraat 40. De zuidoostzijde van het pand grenst aan het oudere gedeelte van het HTS-gebouw met het adres Bekkerveld 30.



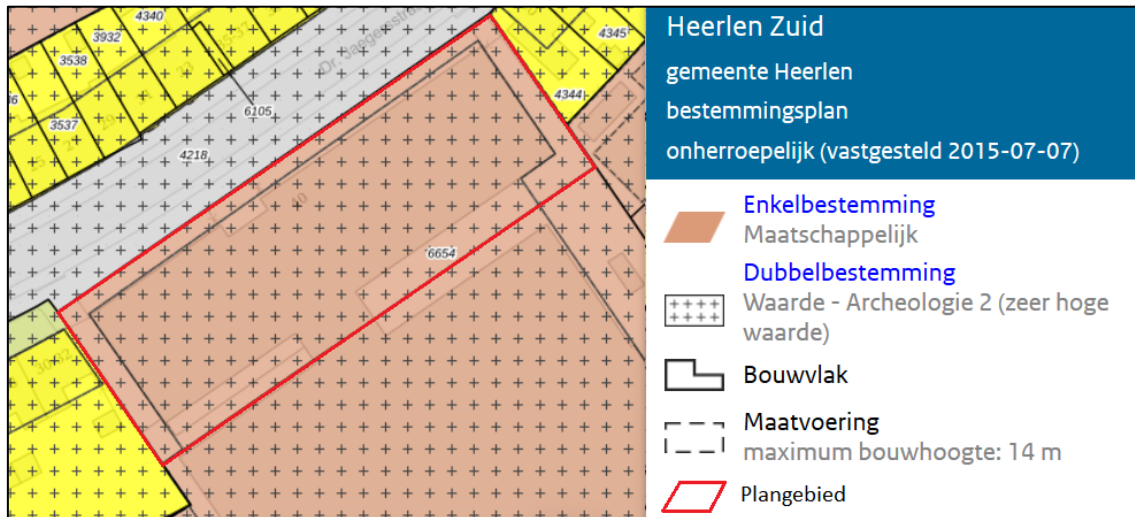
Luchtfoto, plangebied in rood omlijnd



Kadastrale kaart met topografische kaart, plangebied blauw omlijnd

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Heerlen Zuid”, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen d.d. 7 juli 2015. Het heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daarmee zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak waarbinnen een maximum bouwhoogte geldt van 14 meter. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)’ ter bescherming van de archeologie.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heerlen Zuid'

Het planvoornemen betreft de realisatie van 13 rijwoningen op dit perceel met eigen parkeervoorzieningen aan de achterzijde. Dit planvoornemen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan “Heerlen-Zuid”. Evenmin biedt het bestemmingsplan afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dit plan te realiseren. Om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

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.

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030300W000010-0401.

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 Grootschalige 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 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.

De analoge verbeelding bestaat uit 1 blad en heeft een schaal van 1:500. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de maatvoering, symbolen en topografische ondergrond(en).

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. 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

In 2022 of 2023 gaat naar verwachting in Nederland de Omgevingswet in. Deze wet vervangt alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Heerlen start binnenkort met de voorbereiding. De gemeente streeft er naar het bestemmingsplan vóór 1 juli 2022 vast stellen, vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 juli 2022 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving.

Op 1 februari 2022 heeft de minister medegedeeld de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit te stellen. 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 die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.1 wordt voor het thema wonen het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 tot en met 2.5 achtereenvolgens het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied en de omgeving beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en hoofdstuk 8 geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2. Planologisch beleidskader

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

2.1. Thematische behandeling

2.1.1. Wonen

2.1.1.1. Provinciaal beleid

De Provincie Limburg zet zich samen met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in om ervoor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van de samenleving. Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in het Omgevingsvisie Limburg (paragraaf 2.3.1). Het onderdeel 'wonen' is door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten op regionaal niveau uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

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

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

Conclusie plangebied

Met het planvoornemen worden toegankelijke en betaalbare woningen beoogd. Dit is een van de doelen die de provincie in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 heeft geformuleerd.

Een dergelijk project is daarnaast een goed voorbeeld van de omgang met de transformatieopgave in Zuid-Limburg, omdat enerzijds de woningbouwkwaliteit wordt verbeterd door de toevoeging van kwalitatief goede woningen.

In de regionale woningmarktprogrammering is een plan voor deze locatie opgenomen. Dit betekent dat het plan reeds is opgenomen in het regionaal woonprogramma. Het is daarmee passend in het woonbeleid en de voornoemde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, waardoor kan worden geconcludeerd dat er kwantitatieve afstemming heeft plaatsgevonden op regionaal niveau. Op deze wijze worden overschotten voorkomen (bevorderen van een gezonde woningmarkt), overeenkomend met een van de doelen uit de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

2.1.1.2. Regionaal beleid

2.1.1.2.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Deze structuurvisie betreft de regionale structuurvisie zoals aangehaald onder Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014). De gemeenteraad van Heerlen heeft op 23 november 2016 de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld.

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

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

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

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd. Naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is de SVWZL medio 2020 geëvalueerd. Vanuit diverse stakeholders is verzocht om coulanter om te gaan met de compensatieplicht omdat in sommige marktsegmenten tekorten zijn ontstaan. Om aan deze vraag vanuit de samenleving tegemoet te komen, is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" ontwikkeld. Dit besluit bepaalt dat goede woningbouwplannen: waaraan aantoonbaar behoefte is, die leiden tot een maatschappelijke meerwaarde, die planologisch 'aanvaardbaar' zijn en die regionaal zijn afgestemd, niet meer hoeven te worden gecompenseerd. De raad heeft dit structuurvisiebesluit op 27 januari 2021 vastgesteld.

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken, zijnde de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde sloopstaakstelling. Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningbouw-programmering op te stellen welke is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

Conclusie plangebied

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande woningvoorraad, aangezien er 13 woningen worden gebouwd ten kosten van een voormalig schoolgebouw. In de regionale woningmarktprogrammering is een plan voor deze locatie opgenomen. Dit betekent dat het plan reeds is opgenomen in het regionaal woonprogramma.

De maatschappelijke meerwaarde zit onder andere in het realiseren van woningen in de sociale huur, bedoeld voor kansrijke doelgroepen. Maar ook omdat een leegstaand gedeelte van een school is gesloopt om plaats te maken voor woningen. Hiermee is verloedering en ook waardedaling van deze locatie voorkomen. Het plan is ten slotte planologisch aanvaardbaar omdat - met inachtneming van maatregelen - omliggende niet-woonfuncties niet geschaad worden in de bedrijfsvoering.

Het is daarmee passend in het woonbeleid en de voornoemde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.1.1.2.2. Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel Heerlen

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle zeven Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De woonvisie Parkstad/Heerlen is opgebouwd rondom een aantal kwalitatieve opgaven binnen het woonbeleid in de regio Parkstad. De voorspelde huishoudensdaling blijft van grote invloed op het beleid en de te volgen koers. Maar ook de kwalitatieve disbalans moet worden aangepakt. De huidige voorraad is niet geschikt om te voldoen aan de toekomstige kwalitatieve vraag.

Particuliere voorraad

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

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

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

Opgaven betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen:

- Met de corporaties wil Heerlen werken aan huurwoningaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag. In die samenwerking vinden we het rentmeesterschap van corporaties minstens zo belangrijk als het presteren op de korte termijn.
- Wij vinden het belangrijk dat de sociale huisvestingsopgave verdeeld over de stad wordt opgepakt: in elk stadsdeel een min of meer gelijke spreiding van sociale huurwoningen, in verschillende prijsklassen.
- In de periode 2016-2021 groeit de vraag naar sociale huur, bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed. Gemeente Heerlen vindt verkoop van huurwoningen alleen gewenst als woningen voldoende toekomstwaarde in de particuliere sector hebben. Bovendien met het toekomstige herstructurering (verdunning) niet in de weg staan.
- Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wil de gemeente met corporaties, zorgpartijen, energieaanbieders werken aan betaalbaar wonen. Voor de gemeente Heerlen is betaalbaarheid van het wonen aanzienlijk meer dan een lage huur. Ook lage energielasten en gemeentelijke lasten zijn van belang.
- De gemeente vindt behoud van slaagkansen voor alle doelgroepen van de sociale huursector een must, ook bij invoering van het passend toewijzen.

Wonen en zorg

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

met een zorgbehoefte vanwege betaalbaarheidsproblemen niet kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

Urgente doelgroepen

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

Anderzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen vragen om tijdelijke huisvesting, bij voorkeur in of in de nabijheid van de binnenstad. Heerlen wil daarnaast werken aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij kamerverhuur.

Verduurzamen woningvoorraad

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

Vrije sectorhuur en koopwoningen

Voor een evenwichtige woningmarkt in parkstad Limburg is het beschikken over voldoende aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief. Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

Opgaven investeringen in de vrije huursector en koopwoningen:

- De gemeente Heerlen wil een vergroting van het woningbestand in de vrije huursector, zodat ook de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend wordt. Dan gaat het ook om woningen die juist bij kenniswerkers en expats in trek zijn. Het stedelijke woonmilieu van Heerlen is voor hen dan een aantrekkelijk vertrekpunt. Met name in het centrum van Heerlen ziet de gemeente mogelijkheden voor vrije sector huur.

Leefbaarheid

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

Conclusie plangebied

Het planvoornemen betreft de bouw van 13 huurwoningen. De huurwoningen zijn voorzien in de sociale huursector. In de woonvisie is geformuleerd dat met de woningcorporaties wordt gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. Hiermee wil gemeente Heerlen werken aan huurwoningaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag. Hierbij is het belangrijk dat de sociale huisvestingsopgave verdeeld over de stad wordt opgepakt en bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed.

Voor de herontwikkeling van de voormalige HTS zijn maximaal 14 wooneenheden gereserveerd in de woningmarktprogrammering Parkstad. Van deze 14 wooneenheden worden met dit bestemmingsplan nu 13 eenheden gerealiseerd. Het plan ligt nabij het centrum van Heerlen en heeft een stedelijk woonmilieu. Ook dit is passend bij het beleid, aangezien dit de woonmilieus zijn die versterkt moeten worden.

De conclusie is dan ook dat het planvoornemen past binnen de lokaal uitgewerkte Regionale Woonvisie Zuid-Limburg, onderdeel Heerlen.

2.1.1.2.3. Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022

De Bestuurscommissie Wonen Parkstad heeft op 21 maart 2019 de geactualiseerde Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 vastgesteld. Met deze programmering wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg.

De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugdringen van de leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling tot 2% frictieleegstand. De huidige leegstand (ca. 4,1% in de envelop 2017-2020), de bevolkingsdaling en de omvang van de planvoorraad zorgen in Heerlen, bij ongewijzigd beleid, dat er in 2028 ca. 3700 woningen te veel zijn.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het wegwerken van mismatches. Ondanks het overaanbod aan woningen en het ruime planaanbod, vindt niet iedereen die dat wil een passende woning in Heerlen. Met passend wordt bedoeld dat de woning aan de woonwensen moet voldoen én in financieel opzicht bereikbaar is voor de woningzoekende.

Om die kwalitatieve woonbehoefte beter in beeld te krijgen, is gekeken naar de ontwikkeling van de omvang van diverse doelgroepen, hun kwalitatieve woonwensen en financiële mogelijkheden. Ook is gekeken naar de kracht van woonbuurten. De combinatie van het type woning, de prijsklasse en de woonomgeving, bepaalt de PMC (productmarktcombinatie). Uit deze gegevens is de indicatieve behoefte afgeleid. Deze is vervolgens afgezet tegen de bestaande plannen op de programmering. Aan de hand hiervan kan worden ingeschat of een plan op de programmering in voldoende mate in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Dat geldt zeker ook voor nieuwe plannen die nog niet op de programmering staan. Aan de hand van diverse indicatoren (volkshuisvestelijk, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk) kan de planscore van een project worden berekend. En daarmee een inschatting worden gemaakt of een plan in voldoende mate tegemoet komt aan de kwalitatieve behoefte. Het toevoegen aan of wijzigen

van plannen op de programmering is een bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen Parkstad. De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven.

Conclusie plangebied

Bij het opnemen van nieuwe plannen op de programmering worden de spelregels toegepast die gemeenten op Zuid-Limburgs niveau met elkaar hebben afgesproken. Het onderhavige bouwplan is onderdeel van een project dat in de regionale woningmarktprogrammering is opgenomen met een plancapaciteit van 60 wooneenheden. Omdat het project als is opgenomen in de woningmarktprogrammering kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de beleidsregels van de Regionale woningmarktprogrammering.

2.1.1.2.4. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020

In december 2009 heeft het Parkstadbestuur de "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020" vastgesteld, die in januari 2010 door de raden van de Parkstadgemeenten is bekrachtigd.

De Herstructureringsvisie geeft inzicht in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is, in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte, om te komen tot een duurzame ruimtelijke structuur. Per gemeente en voor geheel Parkstad is de transformatie-opgave tot en met 2020 geformuleerd in de vorm van een 'envelop'. Deze enveloppen bestaan uit een kwantitatieve en een kwalitatieve transformatieopgave (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen en vervangingsopgave), zodat de partners gestimuleerd worden om afwegingen te maken: soms kan het verstandiger zijn een 'papierplan' te stoppen dan een daadwerkelijke woning te slopen.

Inmiddels is de Herstructureringsvisie achterhaald door andere visies van meer recentere datum. De verschillen tussen beheergebieden, verdunningsgebieden en ontwikkelingsgebieden kunnen nu niet meer zo strikt worden gehanteerd als tijdens het moment van vaststelling van de visie. De woningmarkt vertoont veel dynamiek en met het verloop van de tijd ontstaan in buurten nieuwe opgaven. De essentie achter de visie, er moet worden verdund in de woningvoorraad om de leegstand niet te hoog op te laten lopen, staat echter nog steeds overeind. De bij de visie behorende 'enveloppen' worden tweejaarlijks geactualiseerd.

Conclusie plangebied

Het plangebied is gelegen in 'Heerlen-Stad'. In dit gebied is de opgave om rekening te houden met het dalende aantal huishoudens en de daarmee dalende woningvoorraadbehoefte. Daarnaast is in dit gebied de opgave geformuleerd de leegstand terug te brengen tot 2%. Het gaat daarbij om een opgave van -530 woningen. Gezien het feit dat deze visie in overwegende mate achterhaald is en gezien het feit dat voldaan kan worden aan recenter vastgesteld beleid ten aanzien van wonen kan worden voldaan aan regionaal woonbeleid.

2.1.1.2.5. Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid is het, mede uit oogpunt van

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

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

Beleidsbesluit

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

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

Conclusie plangebied

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

2.1.1.2.6. Geactualiseerde Envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014-2020

Doel van de Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014 - 2020 is om beleidsmakers in de regio inzicht te geven in de kwantitatieve transformatieopgave van de woningvoorraad in de regio, gemeenten en stadsdelen met een doorkijk naar de verschillende woongebieden en wijken. Het is als het ware de onderlegger voor de regionale volkshuisvestingsvisie en een basis voor de Regionale Woonstrategie voor de komende jaren.

De in Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014 - 2020 weergegeven trends en ontwikkelingen zijn beleidsneutraal. Dit betekent dat, afhankelijk van het te voeren beleid, de woningmarktontwikkelingen in de praktijk zullen afwijken van de geschetste theoretische trends. De Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014 – 2020 dient dan ook als basisinstrument om het woningmarktbeleid voor de komende jaren vorm te kunnen geven en niet als voorspelling van de daadwerkelijke woningmarktontwikkelingen.

Conclusie plangebied

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande woningvoorraad, aangezien er 13 woningen worden gebouwd ten kosten van een voormalig schoolgebouw. In de regionale woningmarktprogrammering is een plan voor de locatie opgenomen. Dit betekent dat het plan reeds is opgenomen in het regionaal woonprogramma. Daarom vormt de Geactualiseerde Envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014-2020 geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.7. Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, incl. gemeente Heerlen, 2017-2021
Burgemeester en wethouders van Heerlen maken bekend dat de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Heerlen 2017-2021' op 28 juni 2017 door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld.

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

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

Conclusie plangebied

Het onderhavige bouwplan is onderdeel van een project dat in de regionale woningmarktprogrammering is opgenomen met een plancapaciteit van 60 wooneenheden. Omdat het project als is opgenomen in de woningmarktprogrammering kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het beleid als opgenomen in de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 of een belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.8. Intrekkingsbeleid omgevingsvergunningen
Burgemeester en wethouders hebben op 25 augustus 2015 het geactualiseerde intrekkingsbeleid voor omgevingsvergunningen vastgesteld.

Het overgrote deel van vergunde bouwwerken wordt vrij snel gerealiseerd. Een deel van de vergunde bouwwerken wordt echter niet binnen een bepaalde termijn gerealiseerd of komt helemaal niet meer tot stand. Het is om diverse redenen, waaronder de kwantitatieve woningbouwopgave, niet gewenst om omgevingsvergunningen in stand te laten zonder dat daaraan binnen een bepaalde termijn uitvoering wordt gegeven.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op basis van de Wabo de mogelijkheid om omgevingsvergunningen in te trekken. Met het oog op de mogelijk ongewenste situaties is het wenselijk om de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen na verloop van een

bepaalde periode in te trekken. Dit beleid concretiseert deze bevoegdheid. De reikwijdte van het beleid betreft omgevingsvergunningen voor één of meer woningen / appartementen.

Conclusie plangebied

Het intrekingsbeleid omgevingsvergunningen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

2.2.1.1.1. Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Daarbij zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau uitgewerkt.

Conclusie plangebied

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 2.2.3 wordt hier nader op ingegaan. Voor het overige zijn er geen nationale belangen van direct belang voor het initiatief waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld.

2.2.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, dat zowel lokaal, nationaal als wereldwijd speelt. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink

veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

2.2.3. 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.

2.2.3.1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. 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.

2.2.3.2. *Conclusie plangebied*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 13 wooneenheden ten koste van een voormalig schoolgebouw. Een dergelijke ontwikkeling wordt als 'stedelijke ontwikkeling' geclassificeerd in de zin van Bro. Hierdoor is een beschrijving als hiervoor genoemd noodzakelijk.

Beschrijving van de behoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Heerlen, de regio Parkstad en de provincie Limburg. Deze overheden voeren een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad. Het is - met het oog op de bevolkingsdaling - in het belang van een goede ruimtelijke ordening, dat de woningvoorraad niet verder in omvang toeneemt. Dit om leegstand en verloedering te voorkomen. Dit principe dat vanuit de Ladder is vormgegeven is verankerd in de Omgevingsverordening Limburg, het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail van de stadsregio Parkstad Limburg en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Dit planvoornemen is tevens aan deze beleidsstukken getoetst in de paragrafen (resp.) 2.1, 2.3, 2.4 en 2.5.

In de periode tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Heerlen sterk af. Een soortgelijke afname is te zien voor de regio Parkstad als geheel. De afname van de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente én de regio Parkstad betekent dat er in kwantitatieve zin geen behoefte is aan nieuwe woningen. In plaats daarvan heeft de regio een transformatieopgave opgesteld. Volgens deze transformatieopgave (2014- 2020/2030) zal er – bij ongewijzigde omstandigheden – in 2030 in Heerlen een overschot zijn van circa 3.000 woningen.

Het planvoornemen betreft de bouw van 13 huurwoningen. De huurwoningen zijn voorzien in de sociale huursector. In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is geformuleerd dat met de woningcorporaties wordt gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. Hiermee wil gemeente Heerlen werken aan huurwoningaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag. Hierbij is het belangrijk dat de sociale huisvestingsopgave verdeeld over de stad wordt opgepakt en bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed.

Voor de herontwikkeling van de voormalige HTS zijn maximaal 14 huurwoningen gereserveerd in de woningmarktprogrammering Parkstad. Van deze 14 wooneenheden worden met dit bestemmingsplan nu 13 eenheden gerealiseerd.

De conclusie is dan ook dat het planvoornemen voornamelijk kwalitatief past binnen de lokaal uitgewerkte Regionale Woonvisie Zuid-Limburg, onderdeel Heerlen. Het ontbreken van een kwantitatieve woningbehoefte heeft tot gevolg dat nieuwe ontwikkelingen onaanvaardbare effecten kunnen hebben op de bestaande voorraad. Daarom zijn in regionaal verband afspraken

gemaakt rondom compensatie. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Met behulp van de plancapaciteitsmonitor (PCM) wordt inzichtelijk gemaakt welke planvoorraad er is in provincie Limburg. Aan de Dr. Jaegerstraat mogen 14 woningen gebouwd worden, waarbij reeds voldaan is aan het gemeentelijk en regionaal beleidskader. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 13 woningen op deze locatie.

Omdat de eerder genoemde beleidsstukken zijn opgesteld naar aanleiding van lokale en regionale woningmarktonderzoeken en behoefteanalyses en omdat dit plan past binnen deze beleidskaders kan worden geconcludeerd dat met dit planvoornemen kan worden voldaan aan de behoeftevraag. Er treedt met de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige overcapaciteit op in de regionale woningmarkt, omdat dit planvoornemen reeds regionaal is afgestemd en akkoord is bevonden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de bepalingen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet in de weg staan aan de realisatie van het onderhavige plan.

2.2.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een dergelijk Rijksbelang aan de orde is. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Limburg

2.3.1.1. Algemeen

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet.

2.3.1.2. Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incurante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Volgens de huidige prognoses kunnen we ongeveer vanaf 2030 overschotten in de woningvoorraad verwachten. Lokaal zijn die er nu al of ontstaat dit overschot juist later. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en liggen er meer dan genoeg plannen klaar. Kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig én verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te

maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.



2.3.1.3. *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van verdichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande ruimtebeslag. Zoals uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt (paragraaf 2.2.3), is er binnen Heerlen vraag naar de beoogde woningen en zijn de woningen opgenomen in het woningbouwbeleid. Het plan past daarmee binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie voor wat betreft het aspect wonen.

2.3.2. **Omgevingsverordening Limburg 2014**

2.3.2.1. *Algemeen*

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

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame

verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

2.3.2.2. *Herziening verordening*

Een belangrijk onderdeel van het POL, zoals dat in december 2014 is vastgesteld, betreft de opgave voor de drie regio's Noord, Midden en Zuid-Limburg om voor die thema's waarvoor dynamisch voorraadbeheer aan de orde is, regionale structuurvisies op te stellen en daarover ook op regionaal niveau bestuursafspraken te maken.

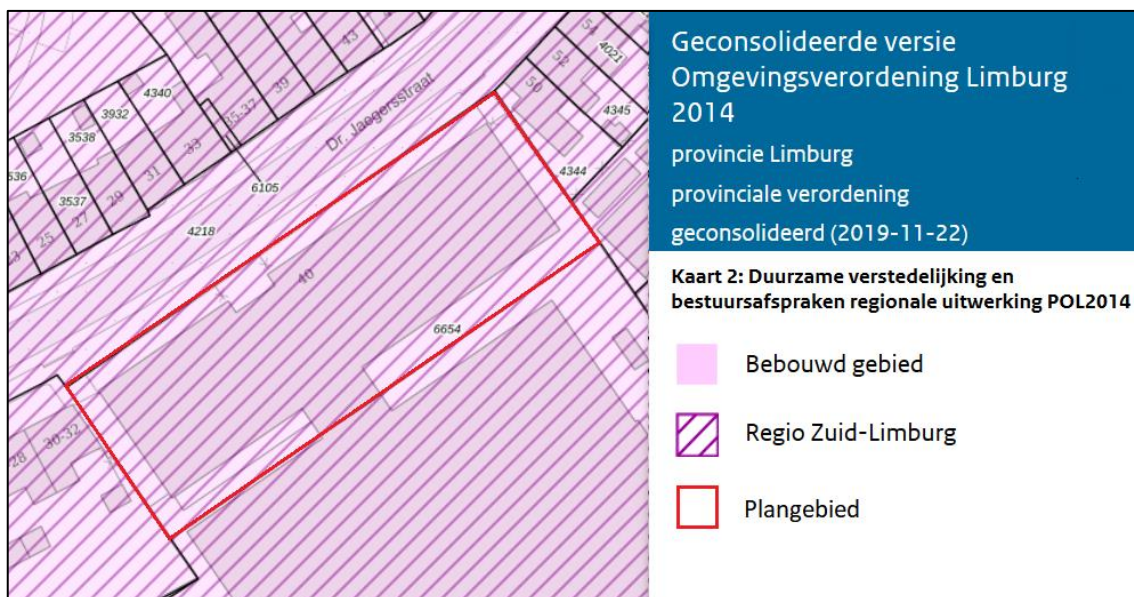
Om de naleving van de nieuwe regionale afspraken ook juridisch te borgen is op 11 november 2016 door Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 geamendeerd vastgesteld. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de bestuursafspraken met betrekking tot de regionale uitwerking POL 2014 door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen.

Concreet komt het er op neer, dat gemeenten geen nieuwe woningen meer mogen toevoegen aan de voorraad, tenzij de raad van de desbetreffende gemeente de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" heeft vastgesteld waarin is geregeld dat er een regionale programmering dient te zijn, waarin afspraken zijn gemaakt over compenserende maatregelen in geval van nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad. Bedoelde structuurvisie is door de raad van Heerlen vastgesteld op 23 november 2016.

Eind 2020 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd met betrekking tot artikel 2.4.2 lid 6. Dit lid is geschrapt. Hierdoor is de volgende regel niet meer van toepassing:

“De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.”

Deze beleidsregel is uit de Omgevingsverordening geschrapt omdat de huidige woningmarktaanpak in belangrijke mate is gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (Duurzame verstedelijking)

Conclusie plangebied

Het project is gelegen binnen 'Bebouwd gebied' in de regio Zuid-Limburg. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In dit geval is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals reeds is toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting. Het planvoornemen betreft de bouw van 13 huurwoningen. De huurwoningen zijn voorzien in de sociale huursector. In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is geformuleerd dat met de woningcorporaties wordt gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. Hiermee wil gemeente Heerlen werken aan huurwoningaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag. Hierbij is het belangrijk dat de sociale huisvestingsopgave verdeeld over de stad wordt opgepakt en bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed.

Voor de herontwikkeling van de voormalige HTS zijn maximaal 14 huurwoningen gereserveerd in de woningmarktprogrammering Parkstad. Van deze 14 wooneenheden worden met dit bestemmingsplan nu 13 eenheden gerealiseerd.

De conclusie is dan ook dat het planvoornemen voornamelijk kwalitatief past binnen de lokaal uitgewerkte Regionale Woonvisie Zuid-Limburg, onderdeel Heerlen. Het ontbreken van een

kwantitatieve woningbehoefte heeft tot gevolg dat nieuwe ontwikkelingen onaanvaardbare effecten kunnen hebben op de bestaande voorraad. Daarom zijn in regionaal verband afspraken gemaakt rondom compensatie. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Ad. 2: Artikel 2.4.2 Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' medio 2020 geëvalueerd. Vanuit diverse stakeholders is verzocht om coulanter om te gaan met de compensatieplicht omdat in sommige marktsegmenten tekorten zijn ontstaan. Om aan deze vraag vanuit de samenleving tegemoet te komen, is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" ontwikkeld. Dit besluit bepaalt dat goede woningbouwplannen: waaraan aantoonbaar behoefte is, die leiden tot een maatschappelijke meerwaarde, die planologisch 'aanvaardbaar' zijn en die regionaal zijn afgestemd, niet meer hoeven te worden gecompenseerd. De raad heeft dit structuurvisiebesluit op 27 januari 2021 vastgesteld.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande woningvoorraad, aangezien er 13 woningen worden gebouwd ten kosten van een voormalig schoolgebouw. In de regionale woningmarktprogrammering is een plan voor deze locatie opgenomen. Dit betekent dat het plan reeds is opgenomen in het regionaal woonprogramma.

De maatschappelijke meerwaarde zit onder andere in het realiseren van woningen in de sociale huur, bedoeld voor kansrijke doelgroepen. Maar ook omdat een leegstaand gedeelte van een school is gesloopt om plaats te maken voor woningen. Hiermee is verloedering en ook waardedaling van deze locatie voorkomen. Het plan is ten slotte planologisch aanvaardbaar omdat - met inachtneming van maatregelen - omliggende niet-woonfuncties niet geschaad worden in de bedrijfsvoering.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Structuurvisie Parkstad Limburg

2.4.1.1. Algemeen

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 verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

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

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 Bestuurscommissie Ruimte van de regio Parkstad Limburg heeft de Structuurvisie in 2015 kritisch tegen het licht gehouden en onderzoekt de mogelijkheden voor een aanscherping of actualisatie van dit beleid. Belangrijkste opgave hierbij is dat de samenwerkende gemeenten in de toekomst dienen te beschikken over een instrument dat hen in staat moet stellen om integraal in plaats van sectoraal, proactief in plaats van reactief en op het regionale schaalniveau te kunnen sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en programma's. Daarbij zal ook expliciet aandacht zijn voor urgente, nieuwe ruimtelijke thema's zoals klimaat, milieu, water, grondstoffen en voedsel.

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 dit bestemmingsplan.



Uitsnede ontwikkelkaart Structuurvisie Parkstad Limburg (plangebied blauw omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Bestaand woongebied / herstructureringsgebied'. Het realiseren van 13 woningen op een locatie van een voormalige leegstaand schoolpand past binnen een dergelijk gebied, omdat de functie wonen wenselijk is in een woongebied / herstructureringsgebied.

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.



Uitsnede kaart 'Visie: bouwen aan een compactere stad' (plangebied rood omlijnd)

2.5.1.5. Conclusie plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een ontwikkeling in bestaand stedelijk woonmilieu tot stand gebracht waarin wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en duurzame woonkwaliteit. Door de realisatie van dit project worden 13 woningen gerealiseerd voor de sociale huursector. Dit draagt bij aan een Vitale Stad (meer woningen met kwaliteit en variatie). Door de herontwikkeling van de locatie krijgt de locatie van het inmiddels gesloopte schoolgebouw een nieuwe invulling. De locatie is gelegen nabij het centrum van de stad, in de aanduiding 'Stedelijk woonmilieu'. Hierdoor draagt deze ontwikkeling ook bij aan de Centrale Stad en de visie om in het stedelijk woonmilieu te verdichten, zoals beschreven in de Structuurvisie Heerlen 2035.

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 integraal samenhangende componenten:

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

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

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

Conclusie plangebied

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

Het plangebied maakt deel uit van de vooroorlogse buurten. De vooroorlogse woonbuurten vormen een belangrijk onderdeel van historie van Heerlen en liggen aan de basis van de verstedelijking van de Parkstad. Deze voor Nederland veelal unieke woonbuurten vormen het grootste deel van de nalatenschap van de steenkolenmijnbouw en nemen in dat opzicht een bijzonder plaats in, in de identiteit van Heerlen. Doelstelling is om deze parels van Heerlen duurzaam voor de toekomst in stand te houden, waarbij de stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk in stand wordt gehouden in combinatie met de bijbehorende groenstructuur. De Dr. Jaegersstraat is aangewezen als een subgroenstructuur waar een passende boom- en groenstructuur gewenst is als onderdeel van het monumentale karakter van de vooroorlogse bebouwing.



Groenelementen planvoornemen

Er is een ligusterhaag voorzien langs het parallel trottoir voor de voorgevel van de woningen. Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan het vergroenen van het straatbeeld. De inritten worden voorzien van grasstenen. Onder de parkeerplaatsen zijn bergingsvoorzieningen beoogd voor de infiltratie van hemelwater. Het geluidscherm op de erfgrens tussen de school en de woningen wordt voorzien van begroeiing. Verder worden de hekwerken op de erfgrenzen tussen de woningen voorzien van hedera (klimplant).

Voor het overige is de ruimte te beperkt voor de realisatie van nieuwe groenstructuren. Het in de nabijheid gelegen Bakkerveld heeft in de buurt de functie als openbaar groen in de vorm van een park.

2.5.3. Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument

Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Parkeernota Heerlen - Visie en Ambitiedocument' vastgesteld. Het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hadden de wens uitgesproken om het bestaande parkeerbeleid te herijken. Zowel in het coalitieakkoord 2014-2018 als in het addendum Parkeernota 2010 is aangegeven dat er behoefte is aan een nieuwe parkeernota waarin de diverse parkeersystemen integraal meegenomen worden. Daarnaast is de positie van de gemeente op de parkeermarkt veranderd na de verkoop van haar parkeervastgoed. De gemeente is nu slechts een speler op de markt van straatparkeren. Ook is haar rol op publiekrechtelijk gebied constant in ontwikkeling.

Op hoofdlijnen dient het nieuwe parkeerbeleid te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en het bieden van een gastvrij en klantvriendelijk parkeersysteem maken hier onderdeel van uit. Aan de hand van de huidige situatie en een aantal toekomstige ontwikkelingen is een beeld geschetst van de verwachtingen ten aanzien van het parkeren in Heerlen de komende jaren. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, technologie en maatschappij.

In tegenstelling tot de eerdere 'Parkeernota Heerlen 2010' is ervoor gekozen om deze nieuwe beleidsnota in twee delen op te knippen en wel: de 'Parkeervisie & Ambitie' en de 'Parkeermaatregelen'. In het eerste deel 'Parkeervisie & Ambitie' wordt de parkeervisie van de gemeente Heerlen uiteengezet op basis van haar ambitie in de stad, de relaties naar de ruimtelijke en economische ontwikkeling in de stad en de beleidskaders die hierbij passend zijn. In het tweede deel 'Parkeermaatregelen' worden de verschillende beleidsinstrumenten (maatregelen) uitgewerkt.

De Parkeernota geldt als “rode draad” voor het totale parkeerbeleid en geeft richtlijnen voor de verder uit te werken maatregelen en deelnota's. De juridische en beleidsmatige verankering is vastgelegd in het visiedocument, de uitwerking van deze visie in de praktijk vindt in diverse deelnota's, die de maatregelen bevatten, plaats. De status van deze nota is derhalve richtinggevend voor de deelnota's. Een en ander is in het onderstaande schema weergegeven. De onderhavige Parkeernota zal ondergeschikt zijn aan de nog op te stellen Verkeersvisie Heerlen. Uiteindelijk zal de Verkeersvisie Heerlen als kapstok dienen voor de diverse thematische nota's, zoals de Parkeernota. Onder de Parkeernota hangen vervolgens de verschillende uitvoeringsnota's, zoals de 'Nota Parkeernormen' en de 'Nota Digitalisering'.

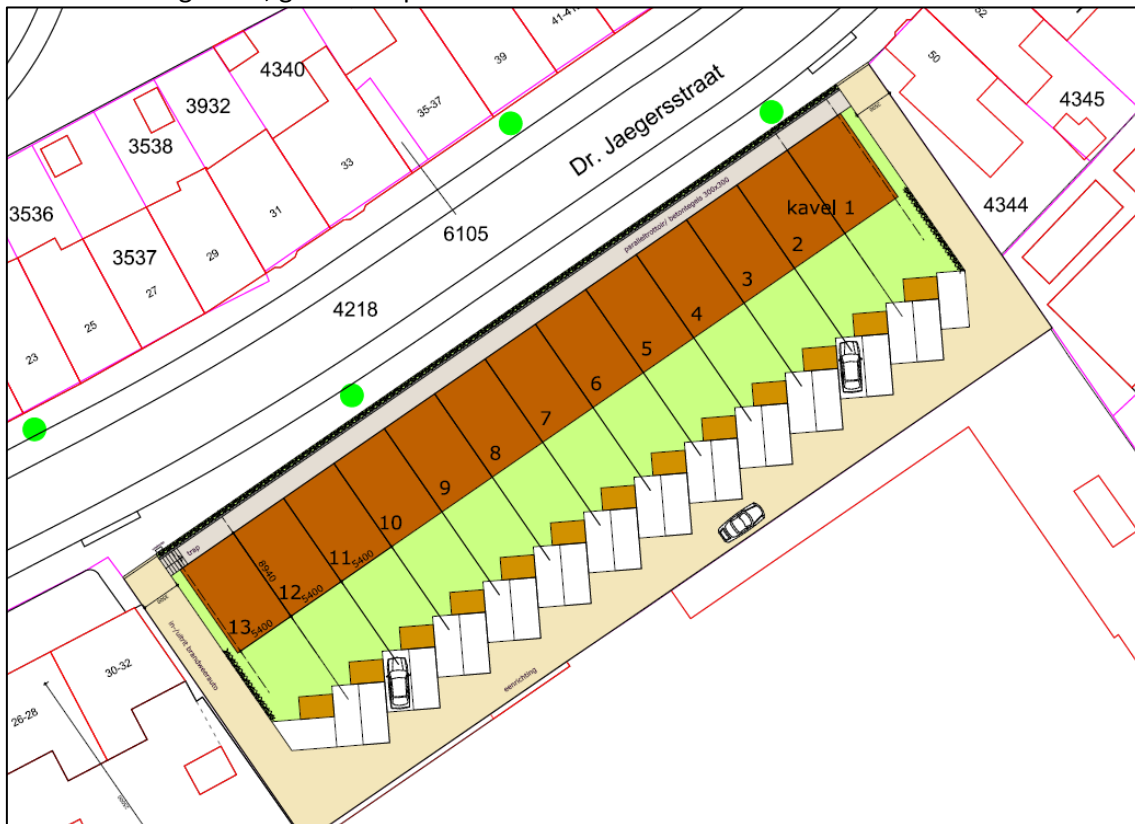
Verkeersvisie Heerlen									
Beleidsnota Fiets		Parkeernota		Veiligheids- nota		Nota Verkeerslichten		Etc.	
Parkeernormen		Digitalisering		Gehandicapten		Etc.			

Ten behoeve van het economisch goed functioneren van een winkelgebied dan wel binnenstad alsook het faciliteren van verschillende doelgroepen, zowel in garages als op straat, wordt het parkeren in Heerlen gereguleerd.

In Heerlen kunnen verschillende parkeerreguleringsgebieden teruggevonden worden:

1. betaald parkeergebieden;
2. vergunninggebieden;
3. parkeerschijfzones;
4. vrije parkeergebieden.

Totdat deel 2 van de Parkeernota - met name "Parkeernormen" - door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld, gelden de parkeernormen uit de Parkeernota Heerlen 2010.



Stedenbouwkundige opzet

Conclusie plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied 'schil'. Bij elke woning in het plangebied moeten minimaal 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein, binnen de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. Conform de parkeernorm betekent dit dat er minimaal 23 (23,4) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

In dit concrete geval worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de achterzijde van de woningen. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar voor toekomstige bewoners van dit plan via een eigen erftoegangsweg (eenrichtingsverkeer). Deze erftoegangsweg wordt

gerealiseerd tussen de nieuwe huurwoningen en de huidige woningen, met 2 inritten aan de Dr. Jaegersstraat.

Met de realisatie van 26 parkeerplaatsen wordt voorzien in parkeernorm conform de 'Parkeernota Heerlen 2010'.

2.5.4. Duurzaamheidsvisie Heerlen 2017

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

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

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele thema's binnen duurzaamheid, zoals leefomgeving, water en groen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. De toetsing aan deze kaders komt elders in de onderbouwing aan de orde. Voor energietransitie is een regionaal beleidskader geformuleerd (zie hieronder), voor klimaatadaptatie en circulaire economie is het in ontwikkeling. Waar mogelijk en nodig sluiten we aan bij de landelijke akkoorden klimaatakkoord, deltaplan ruimtelijke adaptatie en grondstoffenakkoord. Op termijn zullen hieruit beleidsregels volgen die zullen landen in het omgevingsplan.

2.5.4.1. Energietransitie

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

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

2.5.4.1.1. Conclusie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 13 rijwoningen mogelijk. De gemeente wil bij de verlening van omgevingsvergunningen voor deze woningen zo veel mogelijk anticiperen op de toekomstige eisen aan energieneutraliteit. De nieuwbouw wordt aardgasvrij uitgevoerd. De initiatiefnemer is voornemens zonnepanelen op het dak te plaatsen. De woningen worden niet op het mijnwaterproject aangesloten.

2.5.5. Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2014

De beleidsregel 'beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2014' is op 25 februari 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen.

Regelmatig ontplooiën mensen initiatieven om in hun woning een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën. Die initiatieven worden door de gemeente beoordeeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan. Als een initiatief niet binnen het bestemmingsplan past, dan kan er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Met deze beleidsregels worden de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten vastgelegd.

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.

Voor nadere uitleg, zie paragraaf Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving (paragraaf 6.3.1). Dit beleid is geïntegreerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.5.6. Archeologiebeleid gemeente Heerlen

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'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. 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. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden plaatsvinden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

2.5.6.1. Beleidsnota archeologie

Op 31 oktober 2018 is de beleidsnota archeologie 'Erfgoed is identiteit, beleidsnota archeologie gemeente Heerlen' vastgesteld. In deze beleidsnota wordt het beleid ten aanzien van de omgang met het archeologisch bodemarchief voor de komende jaren vastgelegd.

Het archeologisch beleid van de gemeente Heerlen heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Deze formulering waarborgt behoud en ontsluiting van het archeologisch erfgoed in de gemeente, maar laat ruimtelijke ontwikkelingen even goed toe. Het is een doelstelling die niet alleen praktisch uitvoerbaar en proportioneel is, maar ook haalbaar. Naast het beleidsmatige aspect wil de gemeente Heerlen ook de economie versterken door het potentieel van de archeologie te gebruiken. Cultureel erfgoed en toerisme zijn nauw verbonden. Cultureel erfgoed is een waardevolle faciliteit voor zowel bewoners van, als bezoekers aan een gebied. Het cultureel erfgoed vormt vaak de bepalende factor in de regionale of lokale identiteit. Vanuit economisch perspectief kan cultureel erfgoed beschouwd worden als kapitaalgoed met een potentieel hoge economische waarde.

2.5.6.2. Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaarten en archeologiebeleid/ondergrenzen

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. 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 is vertaald in een geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart. Deze kaart is door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld op 1 oktober 2013.

Het doel van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen 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 Erfgoedwet juncto 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 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De verstoring van de bodem dient dieper dan 40 cm onder de oppervlakte plaats te vinden voordat de onderzoekplicht geldt.
- Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde
Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2500 m² 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 verwachtingswaarde, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² 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".

De toetsing van dit planvoornemen ten opzichte van voornoemd beleid is weergegeven in paragraaf 5.10.

2.5.7. Bodembeleidsplan 2016

Op 28 september 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen het bodembeleidsplan Heerlen 2016 vastgesteld, met daarin opgenomen de Nota bodembeheer en de bijbehorende Bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Heerlen. Het bodembeleidsplan Heerlen 2016 geeft aan hoe de gemeente Heerlen omgaat met bodemverontreinigingen. Onderdeel van het bodembeleidsplan is de nota bodembeheer met de bodemkwaliteitskaart waarin het beleid wordt beschreven voor hergebruik en toepassen van grond.

De toetsing van dit planvoornemen ten opzichte van voornoemd beleid is weergegeven in paragraaf 5.5.

2.5.8. Beleidsregel voor externe veiligheid

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. Beoordeling plaatsgebonden risico .

De toetsing van dit planvoornemen ten opzichte van voornoemd beleid is weergegeven in paragraaf 5.8.

2.5.9. Watertakenplan 2020-2024

De zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Parkstad (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Simpelveld, Voerendaal), het Waterschap Limburg en Waterschapsbedrijf Limburg hebben voor dit traject een gezamenlijk proces doorlopen. Dit heeft geleid tot het Integraal Waterplan en tot gezamenlijke standpunten die zijn verwerkt in de visie, ambitie en strategieën en kennisuitwisseling in dit watertakenplan. In het proces is ruimte gelaten voor de gemeenten om op onderdelen het beleid lokaal in te kleuren.

In het plan is de gemeentelijke wateropgave voor de middellange termijn omschreven. De speerpunten zijn: "Een klimaatbestendig Heerlen", "Anticiperen op de Omgevingswet", "Samenwerken in de waterketen", "Meten, data en rekenen", "Beheer op maat" en "Werken aan waterbewustzijn". Door het opnemen van een uitvoeringsprogramma en een kostendekkingsplan wordt de komende jaren invulling gegeven aan de speerpunten.

De toetsing van dit planvoornemen ten opzichte van voornoemd beleid is weergegeven in paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 3. Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven. De situering van het plangebied is in hoofdstuk 1 beschreven.

3.1. Historie

Het plangebied was bebouwd met een gedeelte van de HTS (zie foto hieronder). Dit inmiddels gesloopte pand bestond uit drie delen en had een oppervlakte van circa 15.000 m². De drie gebouwen zijn in verschillende tijdsperioden gerealiseerd. Het oudste gedeelte aan Bekkerveld is in het begin van de 20^e eeuw gebouwd. Later zijn er praktijkruimtes bijgebouwd. In de jaren '70 jaren is het gebouw aan de Dr. Jaegersstraat 40 gerealiseerd (het plangebied). Het gebouw aan de zijde van het Bekkerveld heeft een monumentale uitstraling en wordt als zeer waardevol gezien voor de wijk Bekkerveld.



Foto voormalig HTS-gebouw Dr. Jaegersstraat 40 (bron: Google maps, juni 2018)



Topografische kaart omgeving

3.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de binnenstad van Heerlen in de wijk Bekkerveld. De wijk bestaat uit twee buurten, Aarveld en Bekkerveld. Het plangebied ligt in de buurt Aarveld. In deze buurt wonen circa 2.700 bewoners.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit stadswoningen en enkele appartementen. De gebouwen zijn gesitueerd aan de weg zonder voortuinen. Hierdoor heeft de buurt een verstedelijkt uiterlijk. Aan de straat Bekkerveld is een park gelegen met daarbij de Sint-Annakerk. Dit park ligt ten zuiden van het plangebied. Aan dit park is ook het oude pand van de HTS gelegen. Ten noorden van de Dr. Jaegersstraat is de brandweer en GGD gelegen.

3.3. Mobiliteit

De Dr. Jaegersstraat is een vrij korte straat die gelegen is tussen Bekkerweg en Benzenraderweg. Zowel de Bekkerweg als de Benzenraderweg zijn gebiedsontsluitingswegen. De Bekkerweg loopt vanuit het centrum richting het zuidoosten van de stad. Ten zuiden van het plangebied loopt in evenwijdige richting van de Dr. Jaegersstraat de straat Bekkerveld. Deze straat is rondom het park Bekkerveld en de kerk gesitueerd. In de Dr. Jaegersstraat wordt geparkeerd op de weg. De

woningen in de straat zijn met name stadswoningen zonder voortuin. Hierdoor heeft de straat een stedelijk uiterlijk.

3.4. Functionele structuur

De omgeving is te karakteriseren als een buurt met zowel veel woongebieden als maatschappelijke functies en groen. Op navolgende luchtfoto is deze functionele structuur zichtbaar. Het plangebied is gelegen direct nabij de school aan Bekkerveld 30 (maatschappelijke functie). In de nabijheid bevinden zich verder ook enkele commerciële functies, zoals detailhandel en horeca. In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied.

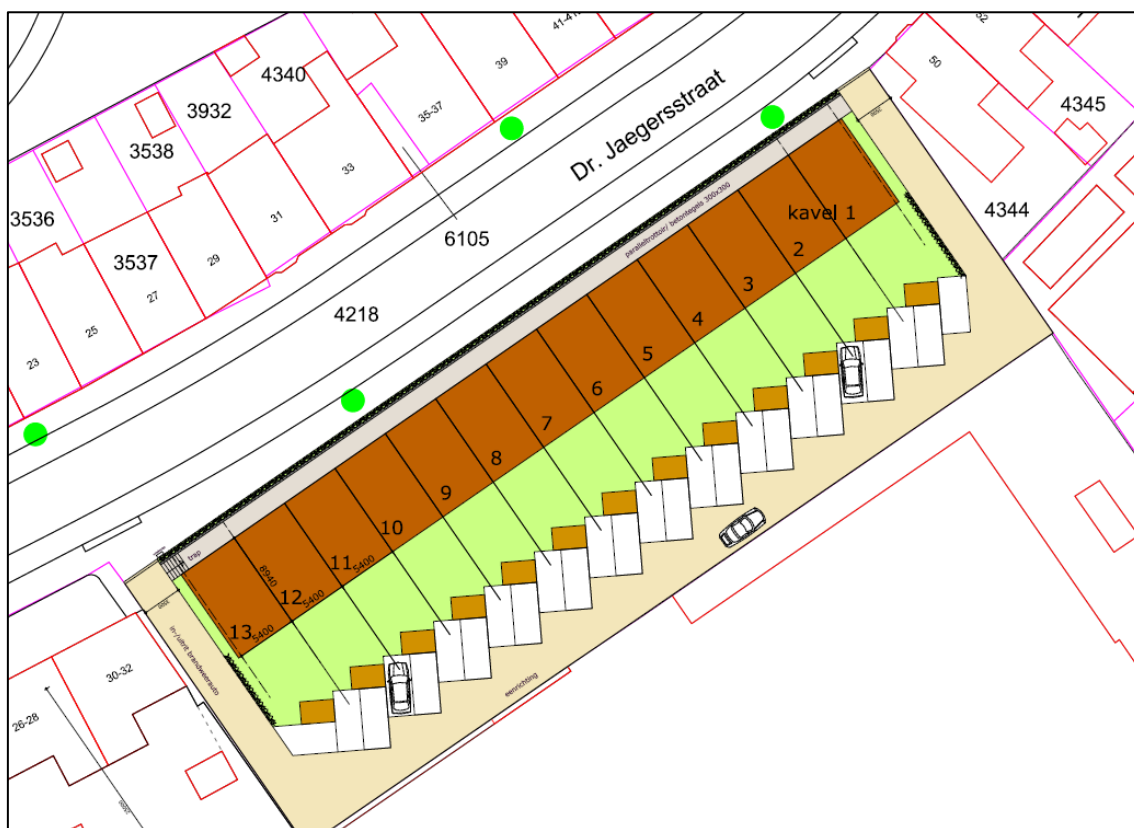


Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 13 rijwoningen. Het betreffen grondgebonden rijwoningen die worden gebouwd als één massa op de oorspronkelijke footprint van de voormalige school. Deze woningen zullen met 2 bouwlagen en kap worden uitgevoerd en qua bouwmassa aansluiten op de andere bebouwing in de straat. De woningen worden aangeboden in de sociale huursector. Er wordt uitgegaan van een beukmaat van 5,4 meter (breedte van de woning). De woningen hebben een footprint van circa 50 m², en de bruto vloeroppervlakte bedraagt circa 120 m². De woningen bevatten twee vrij ruime slaapkamers op de verdieping. De grondgebonden rijwoningen (stadswoningen) passen in het straatbeeld met hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen en enkele appartementen. Zo worden de woningen voorzien zonder voortuinen, zodat het aansluit op het aanwezige stadsuiterlijk. Dit geldt eveneens voor de oriëntatie, kapvorm, kaprichting, gebouwhoogte en dichtheid. Dit komt overeen met het beeld in de straat. Met het plan wordt de straatwand stedenbouwkundig afgebouwd met een schaal en maat die aansluitend is bij hetgeen in de omgeving aanwezig is.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Aan de achterzijde zijn parkeerplaatsen voorzien die bereikbaar zijn via een eigen eenrichtingsweg. Deze weg zal niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van bereikbaarheid voor calamiteiten.



Stedenbouwkundig plan

De woningen worden voorzien van kleine bergingen in het achtererfgebied. Rondom de tuinen komt een schutting. Om hoogteverschillen tussen straat en peil op te vangen wordt er gebruik gemaakt van een verhoogd parallel trottoir ter plaatste van de woningen. De uitwerking ervan hangt nauw samen met het totale hoogte verloop van de straat. De vergroening middels een (ligusterhaag) vormt een essentieel onderdeel van de uitwerking.

Tussen de school aan de Bekkerveld 30 en het plangebied wordt een scherm gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2,60 en over een lengte van circa 80 meter. Dit scherm wordt geplaatst in verband met de afscherming van omgevingsgeluid van toekomstig spelende kinderen op het schoolplein van de school. Daarnaast biedt het scherm ook een deugdelijke afscheiding tussen de maatschappelijke functie en de met dit bestemmingsplan beoogde woonfunctie.

Het ontwerp voor de woningen is op 2 juni 2021 goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op navolgende beelden is een impressie van de woningen te zien.



Impressie vooraanzicht woningen



Impressie achterzijde woningen

Verkeer

De verkeersstructuur rond de betreffende locatie wordt gevormd door de gebiedsontsluitingswegen Bekkerweg en Benzenraderweg die via geregelde kruispunten aansluiten op de route Welterlaan-Burgemeester Gijzelslaan. Verdere afwikkeling richting de percelen vindt plaats via de erftoegangsweg Dr. Jaegersstraat. Uitgaande van 7,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) per woning en een huidige intensiteit op de weg < 1.000 mvt/etmaal, kan worden geconcludeerd dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling zonder problemen kan worden verwerkt op de bestaande infrastructuur. Een acceptabele intensiteit op erftoegangsweg is namelijk maximaal 4.000 mvt/etmaal.

Hoofdstuk 5. Omgevingsaspecten

5.1. 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).

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In deze m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'; dit zijn:

1. kenmerken van het plan;
2. plaats van het plan;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorloopt dezelfde procedure als een formele m.e.r.-beoordeling: een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag/het plan waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Het bevoegd gezag neemt vervolgens een beslissing of al dan niet een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Conclusie plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van dertien woningen ten koste van een gedeelte van een voormalig schoolgebouw. Deze activiteit is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Een milieueffectrapportage is pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

Er is een aanmeldnotitie aan het college van B&W voorgelegd, waarin de mogelijke nadelige milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling zijn beschreven. Hieruit is gebleken dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Nadere analyse in een m.e.r.-(beoordeling) is niet noodzakelijk. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.2. 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.

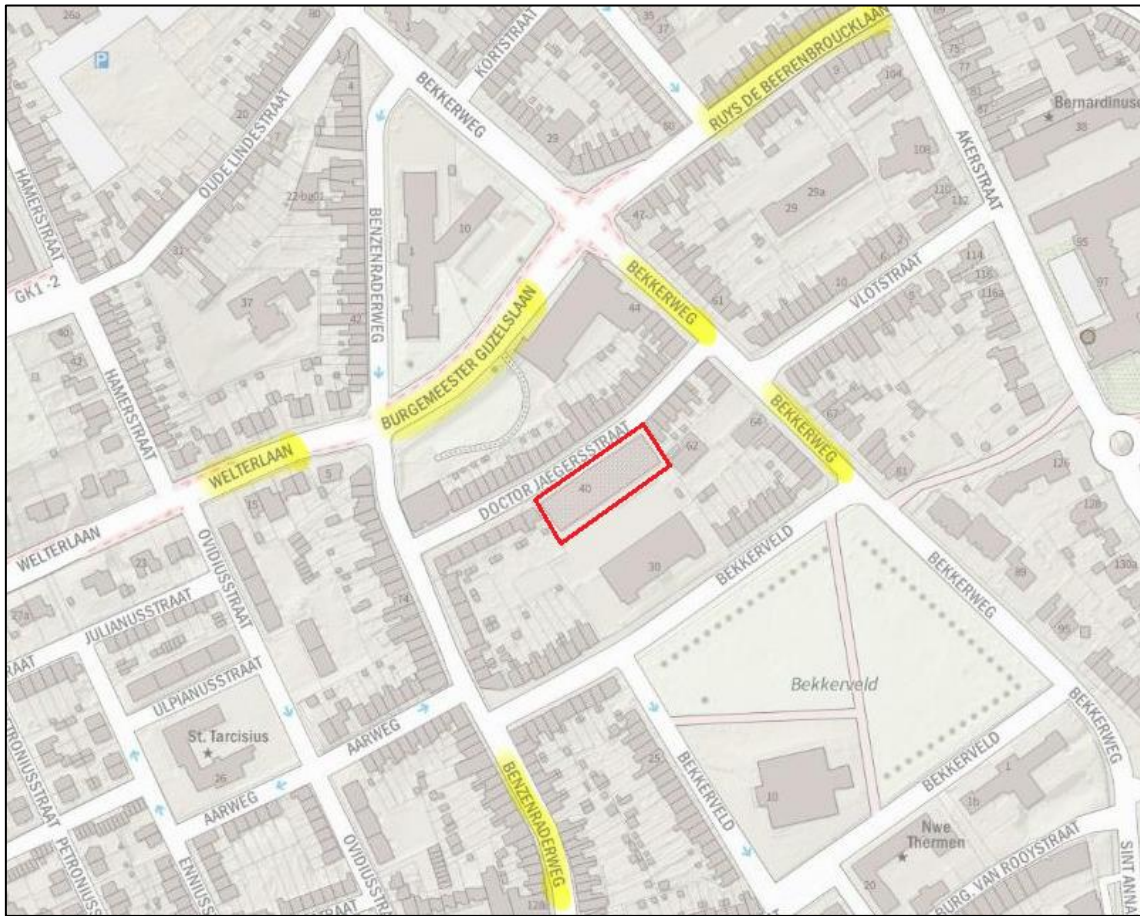
Binnen het plangebied zijn de geluidsaspecten wegverkeerslawaaï en omgevingslawaaï relevant. In dit geval is geen sprake van railverkeers- en industrielawaaï, omdat er geen geluidzones aanwezig zijn binnen het plangebied.

5.2.1. Wegverkeerlawaaï

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 wegverkeerslawaaï in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder). Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Bekkerweg, de Benzenraderweg, de Burgemeester Gijzelslaan, de Ruys de

Beerenbroucklaan en de Welterlaan. Daarnaast is het plan gelegen aan de 30 km/uur weg Dr. Jaegersstraat. Deze wegen zijn op navolgende afbeelding gemarkeerd weergegeven.



Overzichtskaart rondom plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 2001/061/CK-01). Hierna worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Voor de gezoneerde wegen Bekkerweg, Benzenraderweg, Burgemeester Gijzelslaan, Ruys de Beerenbroucklaan en de Welterlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Daarom is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Voor de 30 km/uur weg Dr. Jaegersstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Aangezien in deze situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.2.2. Omgevingslawaai/bedrijfshinder

De te bouwen woningen liggen in de directe nabijheid van het Kindcentrum Tarcisius. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 geldt een richtafstand van 30 meter voor scholen (stap 1). Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het van toepassing zijnde omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Daarom is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Dit onderzoek maakt inzichtelijk of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Voor deze afweging van een goed woon- en leefklimaat bestaat geen geluidnormering. Het is aan het bevoegd gezag (de gemeente Heerlen) om dit af te wegen.

In het geluidonderzoek wordt vooral het geluid van de buitenspeelplaatsen van het Kindcentrum Tarcisius in beeld gebracht. Het kindcentrum is alleen in de dagperiode in bedrijf (tussen 7.00 uur en 19.00 uur). Andere bronnen van het kindcentrum zoals dakinstallaties, geluiduitstraling uit het gebouw zelf maar ook verkeers- en parkeerbewegingen zijn door hun grote afstand tot de beoogde woningen niet relevant en voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de Wet geluidhinder.

In dit onderzoek wordt het geluid als gevolg van spelende kinderen (stemgeluid) op de buitenspeelplaatsen rondom het kindcentrum in beeld gebracht. Op de grens tussen het kindcentrum en het perceel van de te bouwen woningen is een geluidscherm voorzien van 80m lang en 2.6m hoog. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (piekgeluidniveaus) kan worden gesteld dat op de gevels van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluideis van 65 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (vanaf nu de brochure genoemd).

Aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt op de gevels van de nieuwe woningen niet voldaan aan de geluideis van 45 dB(A) etmaalwaarde die behoort bij stap 2. Wanneer niet voldaan kan worden aan stap 2 biedt de brochure de mogelijkheid om te voldoen aan de norm van 50 dB(A), dit is stap 3 uit de brochure van de VNG. Dit kan alleen gemotiveerd gebeuren. Hierbij moeten andere geluidbronnen zoals wegverkeer, railverkeer en geluid van andere bedrijven in het reeds aanwezige geluid worden betrokken (cumulatie van het geluid). Uiteindelijk moet bepaald worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

In dit geval dragen de geluidbelastingen van drukke wegen zoals de N281 en de Welterlaan net als het spoor nauwelijks bij aan de geluidbelasting van de omgeving, omdat ze afgeschermd liggen door bebouwing of op ruime afstand van de nieuwe woningen zijn gelegen. Er is dus geen sprake van een cumulatief effect met betrekking tot verkeerslawaai. Een cumulatief effect vanwege lawaai van een industrieterrein, bedrijventerrein, individuele bedrijvigheid of horecalawaai is er ook niet.

Is er dan sprake van een goed woon- en leefklimaat? Deze afweging maakt het bevoegd gezag en zij kan aansluiting zoeken bij geluidnormeringen uit de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder. Wanneer een bedrijf zich vestigt in de nabijheid van een bestaande woning moet

er meestal voldaan worden aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Volgens de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit mag de geluidbelasting op die woning maximaal 50 dB(A) in de dagperiode bedragen. De wetgever vindt dit een goed geluidniveau op de gevel van een woning. Het kindcentrum veroorzaakt op de nieuw te bouwen woningen 50 dB(A) in de dagperiode. Dit komt dus overeen met de normering van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Met een standaard geluidwering conform bouwbesluit bedraagt het binnengeluidniveau in nieuwe woningen maximaal 30 dB(A). Deze situatie acht de gemeente Heerlen acceptabel.

Naast de geluidbelasting op de woningen vindt ook een afweging plaats voor de buitenruimte van de woningen (tuinen) en hierbij wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan van de VNG-brochure en de classificering van de kwaliteit van de akoestisch omgeving volgens de “methode Miedema”.

Uit het geluidrapport blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de tuin maximaal 52 dB(A) bedraagt. Volgens de classificering valt dit in de milieukwaliteit redelijk (50-55). Dit acht de gemeente Heerlen acceptabel.

Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de bouw van deze nieuwe woningen heeft op de bestaande woningen. De nieuwe woningen genereren verkeersbewegingen en dus geluid op de bestaande woningen. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is niet beduidend hoger dan de verkeersgeneratie van de ter plaatse aanwezige woningen (Dr. Jägerstraat). De realisatie van de nieuwe woningen leidt voor de voorgevels van de bestaande omliggende woningen niet tot een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat.

Voor de volledigheid zijn de geluidgevelbelastingen ten gevolge van de motorvoertuigbewegingen c.q. de verkeersgeneratie van de 13 nieuwe woningen op de maatgevende zijgevels van twee bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. De woningen grenzen namelijk aan de ontsluitende in- en uitrit (éénrichtingsverkeer) van de achter de nieuwe woningen gelegen eigen parkeerplaatsen. De berekening toont aan dat ruimschoots kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van de VNG-brochure.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van zowel de nieuwe woningen (inclusief tuinen) als de bestaande woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

5.2.3. Conclusie plangebied

Er bestaan vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan, mits een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

5.3. Water

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

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

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

5.3.1. Europees en Rijksbeleid

5.3.1.1. 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.

5.3.1.2. Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' 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 perceelegeenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Alleen in uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

5.3.1.3. Wet ruimtelijke ordening en de 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, overstrooming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

5.3.1.4. 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.

5.3.1.5. Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

5.3.1.6. Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit is gedaan voor de periode 2022 - 2027, maar ook verder vooruit. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij is gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden).

5.3.2. Regionaal en gemeentelijk beleid

5.3.2.1. *Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027*

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma dat Gedeputeerde Staten van Limburg op 30 maart 2021 in ontwerp hebben vastgesteld.

Het waterprogramma gaat over de hoogwaterprojecten langs de Maas waar de provincie bij betrokken is, over droogte en wateroverlast, over voldoende water, schoon water van een goede kwaliteit, over de beken en beekdalen en over een duurzaam gebruik en bescherming van ons grondwater.

Doelstelling van het waterbeleid voor de komende jaren is het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

In het waterprogramma is aangegeven hoe de provincie dit wil realiseren en welke middelen daarvoor beoogd zijn in te zetten.

5.3.2.2. *Waterbeheerplan 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.

8 december 2021 heeft het algemeen bestuur na een uitgebreid participatieproces het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld.

5.3.2.3. *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 dient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024.

5.3.2.4. *Watertakenplan 2020-2024*

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

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

- evaluatie verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020;
- invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater;

- beleid, speerpunten en maatregelen;
- samenwerking Parkstad.
- personele en financiële middelen

5.3.3. Eisen aan de watertoets conform Watertakenplan Heerlen 2020-2024

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in deze waterparagraaf.

Hemelwater:

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. Dit is het uitgangspunt van de Waterwet.

De gemeente houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratievoorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden. Bij de watertoets wordt minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

Eisen:

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging/infiltratie eis T=25 (35 mm in 45 minuten) en doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten). Minimale eis volgens rioolaansluitverordening gemeente Heerlen.
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui.
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen.
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag.

- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden.
- Vrijkomend vuilwater (wc's, keukens e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

Grondwater

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of – onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen.

Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

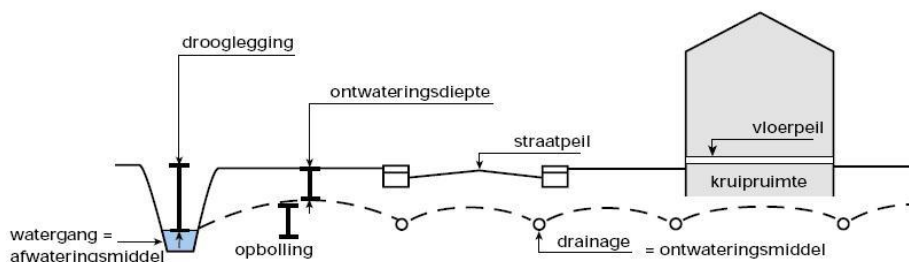
Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied.

Voor de gewenste ontwateringsdiepten verwijzen wij naar onderstaande tabel en figuur.

Functie	Gewenste ontwateringsdiepte (m, t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand)	
	Bestaand gebied	Nieuwbouw
Woningen met kruipruimte*	0,5	0,5
Woningen zonder kruipruimte*	0,3	0,3
Tuinen/groenvoorzieningen* <i>Voor natuurlijke groenvoorzieningen hebben we geen normen</i>	0,5	0,5
Hoofdwegen **	0,7	1,0
Secundaire wegen en woonstraten **	0,7	0,7
Bedrijventerreinen**	0,7	0,7

* t.o.v. onderkant vloer; ** t.o.v. de kruin van de weg



5.3.4. Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd.

Beoogd wordt over te gaan tot de bouw van 13 grondgebonden rijwoningen. De rijwoningen zullen direct aan de straat worden gesitueerd (zonder voortuin) en met een achtertuin. Tevens zijn parkeerplaatsen beoogd in het achterterrein (achter de achtertuin) met toegangswegen aan weerszijden van het blok van 13 woningen. Deze toegangswegen worden bestraat met grasstenen. De eerder in deze paragraaf beschreven beleidsuitgangspunten zijn voor het plangebied van toepassing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een kader gecreëerd voor de toekomstige functies.

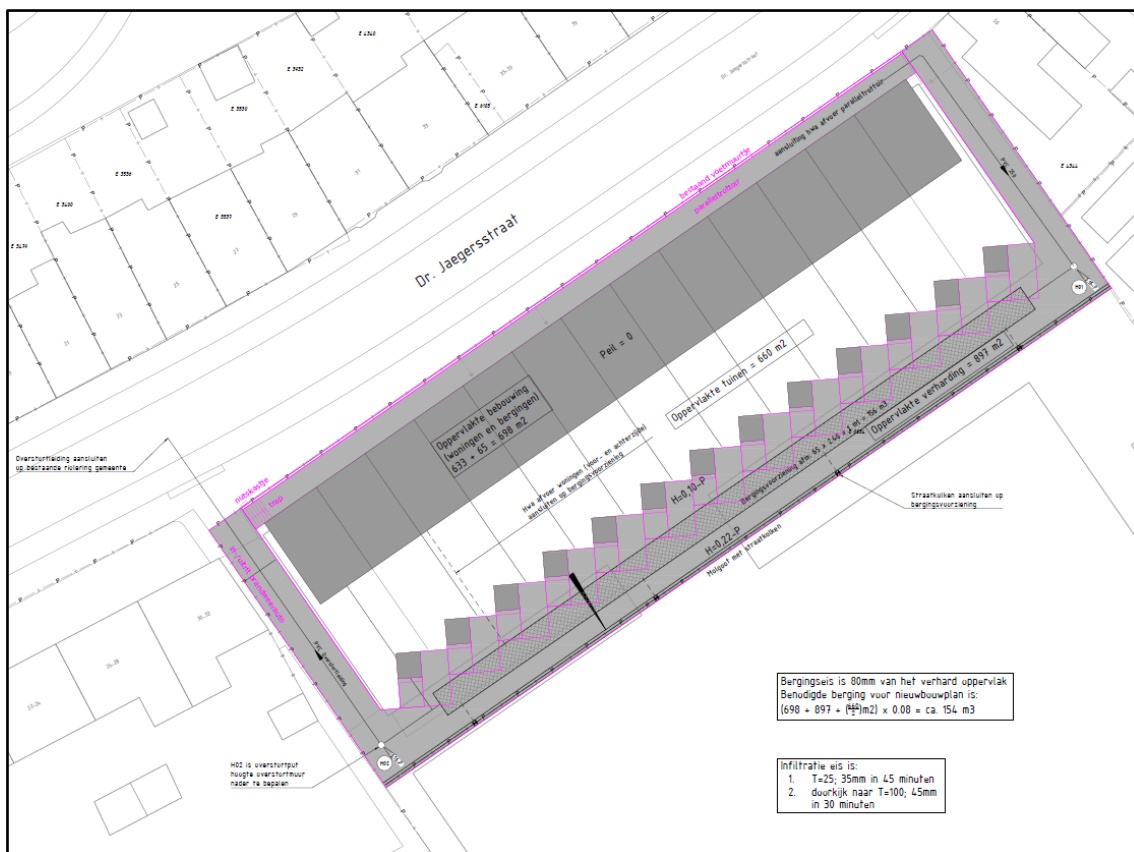
Watertoets

Voor dit bouwplan is een watertoetstekening en bijbehorende memo opgesteld. Ook is een infiltratieonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is. Deze watertoetstekening is op een grotere schaal als bijlage bij deze toelichting gevoegd (met bijbehorende memo).

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het nieuwbouwplan is 1.925 m². Hoe deze oppervlakte is bepaald staat getekend op de tekening die als bijlage 10 deel uitmaakt van deze bestemmingsplantoelichting.

Als bergingseis is 80mm aangehouden. De berekening van deze berging staat ook op bijgevoegde tekening. Hieruit blijkt dat de bergingseis voldoet aan de eisen van de gemeente Heerlen.



Watertoetstekening (grotere versie is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd)

Infiltratieonderzoek / K-Waarde

Uit het infiltratieonderzoek (bijlage 12 bij deze toelichting) blijkt dat de K-waarde ter plaatse van de infiltratievoorzieningen 0,4 en 0,6 m³/dag is. Voor deze eenvoudige berekening is een gemiddelde van 0,5 m³/dag aangehouden.

Infiltratieberekening

Het verhard oppervlak van dit bouwplan is 1.925 m². De infiltratie eis is 35mm verwerken in 24 uur. Dit betekent dat $1.925 \times 0,035 = 67 \text{ m}^3$ water per 24 uur moet zijn geïnfiltreerd. De oppervlakte van de bergingsvoorziening is 156 m² (65m x 2,40m). De oppervlakte van de wanden van de infiltratiekratten is 134,8 m².

Uit de infiltratieberekening (bijlage 10) blijkt het volgende:

In 24 uur is ca 24 m³ water geïnfiltreerd. Er is ca. 65,8 m³ water de voorziening ingestroomd ($0,035 \times 1925 = 67,4 \text{ m}^3$ neerslag, instromingsverliezen 1,6 m³). Na een uur is 24,3 m³ geïnfiltreerd. Er zit nog 44,4 m³ in de voorziening.

De eis is dat na 24 uur dezelfde bui kan worden verwerkt. De noodzakelijke berging van de voorziening bedraagt dan: 67,7 m³ (maatgevende bui)+ 44,4 m³ (hoeveelheid water in de voorziening na de eerste bui) = 111,8 m³.

De beschikbare berging bedraagt 154 m³. Dit komt overeen met 80 mm berging. Dit is gebaseerd op de eis van het waterschap. Deze eis is van toepassing indien vanuit de voorziening

rechtstreeks wordt geloosd op het oppervlaktewater. Dat is overigens niet het geval. Hieruit blijkt dat de infiltratie eis voldoet aan de eisen van de gemeente Heerlen.

Overige relevante zaken

Om het hoogteverschil tussen het bouwpeil en de aflopende weg op te vangen komt voor de woningen een parallel trottoir te liggen. Dit parallel trottoir is van Wonen Limburg. In dit parallel trottoir komt dit parallelriool te liggen.

Het betreft een infiltratievoorziening waarbij gerekend is met infiltratiekratten. De noodoverlaat zit hoger dan de bovenzijde van de kratten, dit betekent dat de totale bergingsvoorziening wordt gebruikt. De exacte hoogte wordt bepaald na de hoogtemeting. De voorziening loopt niet direct leeg. De gehele voorziening wordt gebruikt. Dit betekent dat de voorziening een bui van 100mm kan bergen. Deze kan daarna via de zijkanten van de voorziening infiltreren. Bij een zwaardere bui gaat de overstortmuur in put P2 werken.

Rondom de kratten komt infiltratiedoek en de zijkanten van de kratten wordt aangevuld met infiltratiezand welke voldoet aan de specificaties van de bodemfilter. Boven de infiltratiekratten worden naar waarschijnlijkheid grasbetontegels aangebracht.

Om invulling te geven aan de nazuivering van het hemelwater zullen er geen uitlogende materialen worden toegepast in de bouw. Voor de nazuivering van het hemelwater afkomstig van de verharding (o.a. de parkeerplaatsen) zal er gebruik worden gemaakt van een bodemfilter rondom de infiltratievoorziening dan wel wordt er onder de doorlatende verharding een vlijlaag aangebracht met binding van zware metalen en met microben voor afbraak olie en PAK. Nadere detaillering conform brochure "Hemelwater schoon naar beek en bodem" (bodemfilter) dan wel conform opgave leverancier (vlijlaag). Voor genoemde brochure is opgesteld door o.a. provincie Limburg, waterschap en Rijkswaterstaat is tevens bijgevoegd in bijlage 10.

Pre-watervries waterschap Limburg

In het kader van vroegtijdig afstemmen is de watertoets naar waterschap Limburg gestuurd voor pre-advies. Op 21 december 2020 is advies gegeven over de norm wat betreft hemelwater op nieuwe verharding. Op 22 februari 2022 is een akkoord gegeven op de watertoets, zoals deze in deze paragraaf en bijlage 10 is weergegeven en is toegelicht.

5.4. 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).

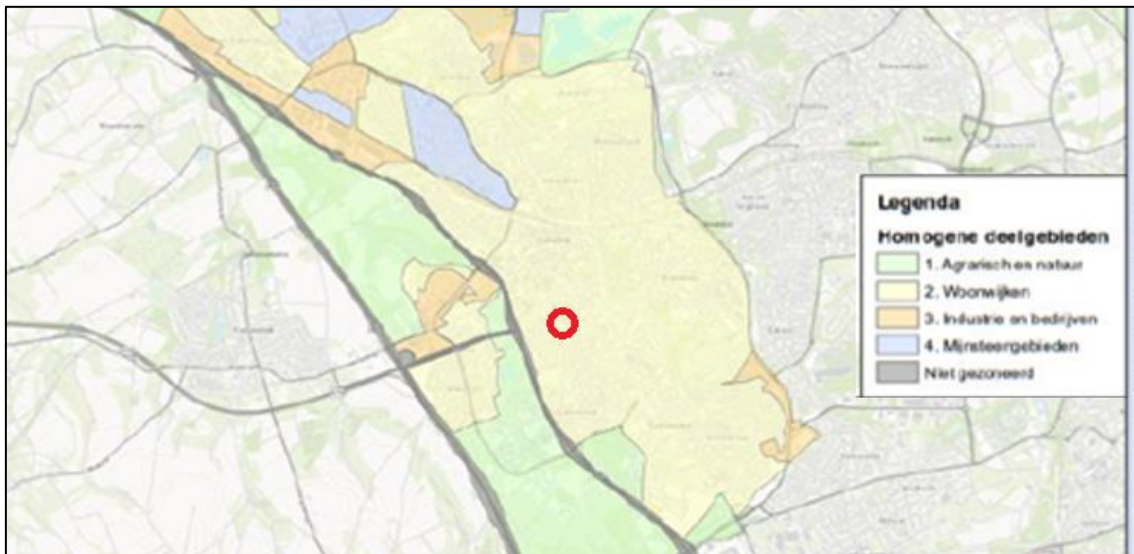
5.4.1. Beleidskader

5.4.1.1. 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.

5.4.1.2. 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.



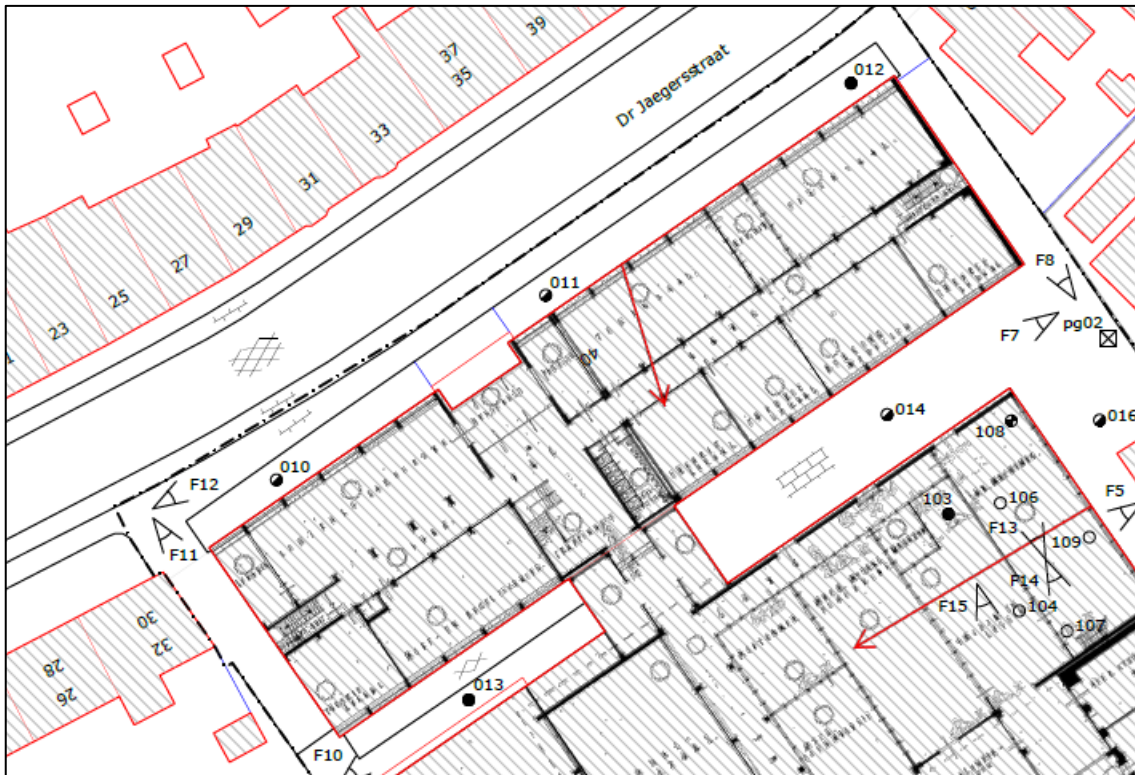
Uitsnede homogene deelgebiedenkaart - Bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen (plangebied rood omlijnd)

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		

5.4.2. Conclusie plangebied

Het plangebied is gelegen in Woonwijken. Om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen, is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd (kenmerken, respectievelijk MA160096.R01, d.d. 12-05-2016 en MA180677.R01, d.d. 23-01-2019). De rapportages van deze onderzoeken zijn als bijlage 3 en 4 bij de toelichting gevoegd.

Deze onderzoeken hebben plaatsgevonden voordat de sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies uit deze onderzoeken. Na de sloop van de bebouwing is nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage bij de toelichting gevoegd en de resultaten worden in paragraaf 5.4.2.3 nader beschreven.



Situatietekening verkennend bodemonderzoek

5.4.2.1. Verkennend bodemonderzoek

Het onderzoeksgebied van het verkennend bodemonderzoek beslaat het volledige terrein van het voormalige HTS-gebouw gelegen tussen de Dr. Jaegerstraat en de Burgemeester Savelberstraat/Bekkerveld. Het onderhavige plangebied betreft een beperkt deel van dit onderzoeksgebied. Ter plaatse van het plangebied zijn alleen boringen verricht op het buitenterrein (boringen 10 t/m 14). Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is het volgende geconcludeerd.

Buitenterrein

- de bovengrond (0-0,5 m-mv) van het buitenterrein is licht verontreinigd met lood, PAK (10 VROM) en PCB (som 7). De sporen baksteenhoudende en zwak koolhoudende leemlaag in de ondergrond (OG1 0,5-0,7/1,0 m-mv) ter plaatse van boringen 012, 013 en 017 op het buitenterrein is licht verontreinigd met lood, zink en PAK (10 VROM);
- de matig baksteenhoudende en zwak koolhoudende laag (BG2 0,3-0,7 m-mv) in de bovengrond bij boring 019 is matig verontreinigd met PAK (10 VROM) en licht verontreinigd met kobalt en nikkel. De aangetroffen verontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen Omdat deze matige verontreiniging met PAK is aangetroffen in een separaat monster en de interventiewaarde niet wordt overschreden, achten we hier geen aanvullend of nader bodemonderzoek noodzakelijk;
- de zintuiglijk schone lemige ondergrond (0,7-2,0 m-mv) is licht verontreinigd met lood. Uit de resultaten van het asbestonderzoek aan de grens met het oostelijk gelegen perceel Bekkerweg 62 blijkt dat in beide mengmonsters van de fijne fractie van proefgaten PG01 en

PG02 het gemeten gehalte asbest de bepalingsgrens niet overschrijdt. De asbestverontreiniging die aanwezig is op het naastgelegen perceel is derhalve niet aanwezig op onderhavige locatie. De matige bijmengingen aan baksteen(puin) die bij boring 019 in de ondergrond zijn aangetroffen geven op basis van de NEN 5707 aanleiding om de bodem hier als verdacht aan te merken. Deze laag met bodemvreemde bijmengingen, weliswaar in een mindere gradatie, is ook bij boringen 012 en 013, aangetroffen. Gelet op de doelstelling van onderhavig onderzoek (nagaan of de bodem ter plaatse verontreiniging is geraakt door de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse), is hier geen verkennend onderzoek asbest verricht.

5.4.2.2. Aanvullend verkennend asbestonderzoek

Na uitvoering van het aanvullend verkennend asbestonderzoek blijkt het volgende.

- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de aangetroffen leemlagen binnen de onderzoekslocatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk;
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de aanwezige fundatie (puingranulaat) geen asbest aanwezig (48,36 mg/kgds) is groter dan de helft van de interventiewaarde (50 mg/kgds). Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.4.2.3. Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek) na sloop

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- In de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- In de zandige ondergrond (0,5-1,4 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- In de lemige ondergrond (1,0-2,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond (bbk indicatief “industrie” tot “niet toepasbaar”).
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese “verdacht” voor de bovengrond dient te worden aanvaard.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is in een gehalte boven de criteriumwaarde voor nader onderzoek (50 mg/kgds).

Conclusie plangebied

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de conclusie dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

5.5. 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.

5.5.1. **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).

5.5.1.1. *Natura 2000*

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 significante 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.

5.5.1.2. *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.

5.5.1.3. *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.

5.5.1.4. 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 boerenwaluw, bosuil, huiswaluw, raaf, rode wouw en torenvalk zijn echter wel jaarrond beschermd;
- Bij inzet van afdoende bewezen mitigerende maatregelen om een overtreding te voorkomen is geen ontheffing benodigd;
- Bij behoud van functioneel leefgebied het verplaatsen van kunstmatige nestgelegenheid van jaarrond beschermde soorten zonder dat een ontheffing vereist is;
- Toetsen van effecten op circa 100 soorten mag ook in regionaal verband (i.p.v. enkel lokaal).

5.5.2. Natura 2000

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura2000-gebieden, namelijk 1,1 km van het Geleenbeekdal en 1,9 km van Kunderberg. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden Geleenbeekdal en Kunderberg, de tussenliggende stedelijke bebouwing, het fijnmazig wegenpatroon en de N281 kan uitgesloten worden dat storingsfactoren tijdens de nieuwbouw reiken tot Geleenbeekdal of andere Natura 2000-gebieden.



Nabijgelegen Natura 2000-gebieden (paars gearceerd)

Een (significant) negatief effect gezien in het licht van de instandhoudingsdoelen kon op voorhand echter niet uitgesloten worden. Om deze reden is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Goudgroene natuurzone en andere beschermde zones. Er vindt geen aantasting plaats van wezenlijke kenmerken en waarden of van kernkwaliteiten van deze zones. De beleidsregel Natuurcompensatie is niet van toepassing.



Nabijgelegen Natuurnetwerk/Goudgroene zone (blauw en groen gearceerd)

5.5.3. Conclusie plangebied

Een quickscan flora & fauna is uitgevoerd om te onderzoeken of er overtreding van natuurwet- en regelgeving plaatsvindt met dit project. Het onderzoek heeft plaatsgevonden voor de sloop van de bouw. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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

5.6. Luchtkwaliteit

5.6.1. Algemeen

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

- 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.

5.6.2. Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.6.3. Niet in betekende mate (NIBM)

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing

aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit moet gemotiveerd worden door het bevoegd gezag (gemeente).

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Onderhavig project wordt mogelijk gemaakt op basis van een nieuw bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen. Als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt er onder deze 3%-grens gebleven:

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

5.6.4. Conclusie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 13 wooneenheden. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool 2020 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Tabel reken- en toetswaarden Monitoringstool NSL			
	NO ₂ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen
Goed	< 35	< 35	< 35
Λ	35 - 38,5	35 - 38,5	35 - 37
I	38,5 - 40,5	38,5 - 40,5	37 - 38
V	40,5 - 42,5	40,5 - 42,5	38 - 39
Slecht	> 42,5	> 42,5	> 39
Rekenresultaten meetpunt 70464 (Burgemeester Gijzelslaan, Heerlen)			
	NO ₂ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen
2020	22,2	17,6	6,2
2030	11,9	14,2	6
Rekenresultaten meetpunt 70465 (Welterlaan, Heerlen)			
	NO ₂ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen
2020	24	18	6,3
2030	12,8	14,6	6

Uit de monitoringstool (zie afbeelding hierboven) volgt dat direct ten noorden van het plangebied (ter plaatse van de Burgemeester Gijzelslaan) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm, zodat het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. 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.

5.7.1.1. Plaatsgebonden risico (PR)

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

5.7.1.2. Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

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

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

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

5.7.2. Gemeentelijk beleidskader

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 quickscan 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.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen PR-contouren van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en daarbuiten zijn risicobronnen op zodanige afstand gelegen dat in het plangebied het risico het plaatsgebonden risico onder de PR-contour 10^{-6} ,jr ligt. Daarmee is duidelijk dat aan het Bevi wordt voldaan.

Beperkte verantwoording groepsrisico

71

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden, is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

De (regionale) brandweer kan in het geval van een calamiteit met toxische gassen het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem activeren (WAS: de sirenes) om de bevolking te alarmeren om te gaan schuilen. Uit een overzicht van de WAS-dekking in de gemeente Heerlen valt op te maken dat het WAS-systeem voor het plangebied dekkend is.

Met betrekking tot zelfredzaamheid speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Risicocommunicatie is het voorlichten van mensen over de risico's die gelopen worden, en welke handelingspatronen (vluchten of schuilen) daarbij het meest gewenst zijn. Het opstellen van een risicocommunicatieplan op objectniveau is daar een goed voorbeeld van.

Met dit bestemmingsplan wordt een kader geschept om reguliere woningen te realiseren ten koste van een gedeelte van een maatschappelijke bestemming. Er ontstaat hiermee geen functie voor minder zelfredzame personen. Gezien de functiewijziging neemt het aantal mogelijke minder zelfredzame personen door dit planvoornemen af. Planologisch gezien is in de huidige situatie sprake van een maatschappelijke bestemming waarin zich functies kunnen vestigen voor o.a. minder zelfredzame personen (bijvoorbeeld zorg).

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8. Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een planologische belemmering vormen voor de verdere planontwikkeling of waarvoor een planologische beschermingszone dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.9. Bedrijfshinder

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

5.9.1. Scheiding van functies versus functiemenging

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

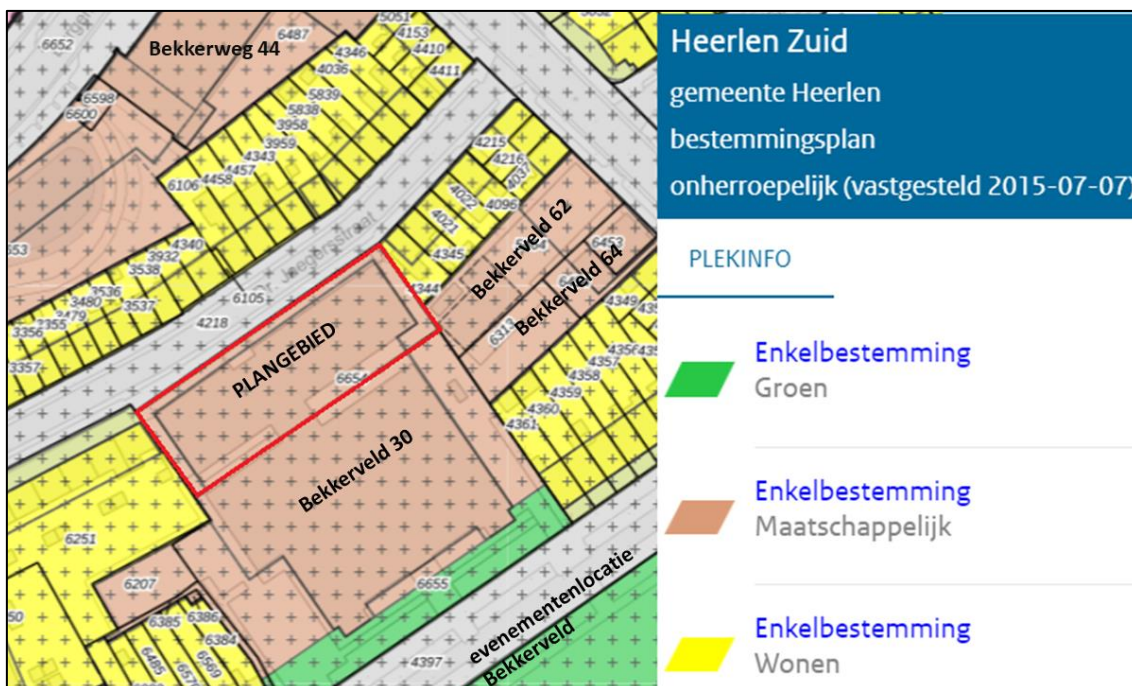
5.9.2. Richtafstandenlijsten

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

5.9.3. Beoordeling plangebied

In dit concrete geval is het plangebied gelegen in een straat met overwegend woonbebouwing. Eromheen zijn meerdere niet-woonfuncties gelegen. Dit betreffen hoofdzakelijk maatschappelijke functies. Deze zijn zowel direct aangrenzend aan het plangebied (zoals het voormalig HTS-gebouw Bekkerveld 30 en de gebouwen aan Bekkerweg 62-64) als op enige afstand van het plangebied gesitueerd (zoals het gebouw van de brandweer Bekkerweg 44). Om deze reden kan het plangebied als gemengd gebied worden getypeerd. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandstap lager worden toegepast.

Hierna volgt een korte opsomming van de niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied. Getoetst is of aan de richtafstanden (na verlaging) kan worden voldaan indien binnen het plangebied een woonbestemming wordt gerealiseerd.



Omliggende niet-woonfuncties

5.9.3.1. Bekkerveld 30 (HTS-gebouw)

Op deze locatie is het oudste gedeelte van de voormalige HTS gelegen. In de huidige situatie heeft het de bestemming Maatschappelijk. In het oude gebouw van de voormalige HTS wordt een kindcentrum gerealiseerd. De bebouwing tussen het plangebied en het oude (monumentale) schoolgebouw is gesloopt.

Voor scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs geldt de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het hinderaspect geluid. De speelplaats van deze school wordt gerealiseerd achter het achtererfgebied van de beoogde woningen. Aan de richtafstand kan derhalve niet worden voldaan. Gezien deze feiten is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd. In paragraaf 5.2 is hier nader op ingegaan.

5.9.3.2. Bekkerweg 62 (Appartement De Oude School)

Op deze locatie met de bestemming Maatschappelijk is een pension gesitueerd (met keuken). Voor dit type bedrijven geldt de milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter. Het perceel van het pension grenst direct aan het plangebied. De woningen worden op enige afstand van de perceelsgrens gesitueerd. Op deze wijze wordt er enige afstand gecreëerd tussen beide. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

5.9.3.3. Bekkerweg 64 (woning met atelierruimte)

Op deze locatie met de bestemming Maatschappelijk is een woning met atelierruimte gesitueerd. Voor ateliers geldt de milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter. Het perceel is gelegen op een afstand van circa 10 meter van het plangebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

5.9.3.4. Bekkerweg 44 (brandweer)

Op deze locatie is de brandweer van Heerlen gevestigd. Voor brandweerkazernes geldt de milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De afstand van het perceel van de brandweer (bestemming Maatschappelijk) tot het plangebied is circa 50 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

5.9.3.5. Bekkerveld evenementenlocatie

In het park vinden evenementen plaats, zoals Park City Live. Rondom het park zijn in dit geval reeds woningen aanwezig. Deze woningen zijn gelegen op een kortere afstand van het park dan dit plangebied. Deze woningen vormen reeds het toetsingskader voor de handhaving van een evenementenvergunning (APV), bijvoorbeeld in het kader van geluid. Omdat de bestaande woningen reeds op een kortere afstand tot het park zijn gelegen, en omdat de APV bepaalde regels bevat voor maximale geluidsniveaus op nabijgelegen gevels kan worden geconcludeerd dat het evenement niet wordt beperkt door dit planvoornemen.

5.9.4. Conclusie plangebied

Geconcludeerd wordt dat aan alle richtafstanden van omliggende niet-woonfuncties kan worden voldaan, met uitzondering van de richtafstanden met betrekking tot de school. In paragraaf 5.2 is dit toegelicht, onder andere welke maatregelen er toegepast worden. Voor het overige kan worden geconcludeerd dat hierdoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omliggende niet-woonfuncties worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.10. 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. De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om archeologie. 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. Het overgangsrecht van de Erfgoedwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², 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.

5.10.1. Beleidsnota archeologie

Op 31 oktober 2018 is de beleidsnota archeologie 'Erfgoed is identiteit, beleidsnota archeologie gemeente Heerlen' vastgesteld. In deze beleidsnota is het beleid ten aanzien van de omgang

met het archeologisch bodemarchief voor de komende jaren vastgelegd. Het archeologisch beleid van de gemeente Heerlen heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Deze formulering waarborgt behoud en ontsluiting van het archeologisch erfgoed in de gemeente, maar laat ruimtelijke ontwikkelingen even goed toe. Het is een doelstelling die niet alleen praktisch uitvoerbaar en proportioneel is, maar ook haalbaar. Naast het beleidsmatige aspect wil de gemeente Heerlen ook de economie versterken door het potentieel van de archeologie te gebruiken. Cultureel erfgoed en toerisme zijn nauw verbonden. Cultureel erfgoed is een waardevolle faciliteit voor zowel bewoners van, als bezoekers aan een gebied. Het cultureel erfgoed vormt vaak de bepalende factor in de regionale of lokale identiteit. Vanuit economisch perspectief kan cultureel erfgoed beschouwd worden als kapitaalgoed met een potentieel hoge economische waarde.

5.10.2. Archeologische verwachtings- en beleidskaart Heerlen

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.

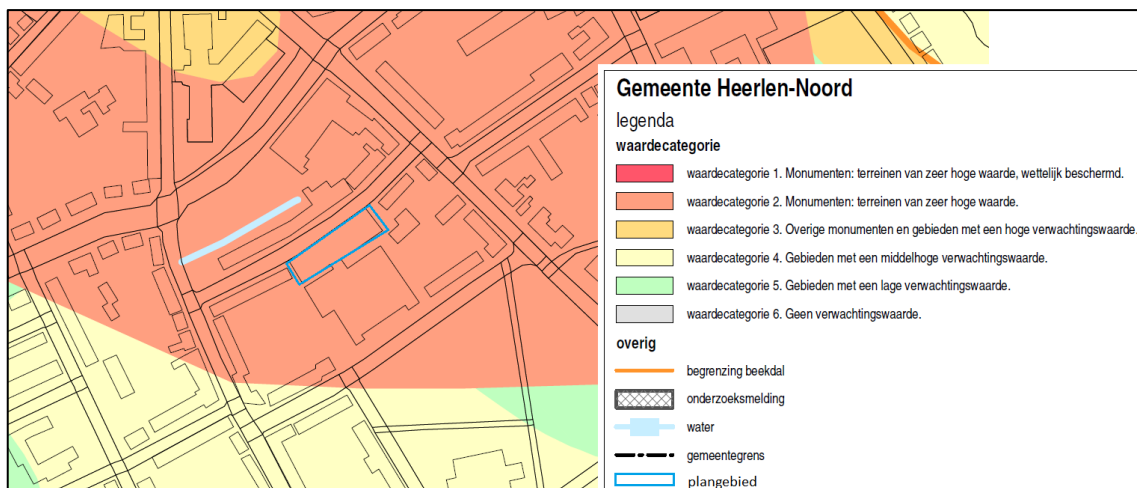
Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk 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 m² 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 van 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 m² en 2500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplchtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplcht.
- **Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde**
In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplcht.
- **Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde**
In deze gebieden geldt geen onderzoeksplcht.

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



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Heerlen-Noord (2013)

5.10.3. Conclusie plangebied

Het plangebied is gelegen in waardecategorie 2 (terreinen met zeer hoge waarde). Hieruit blijkt dat binnen het plangebied sprake kan zijn van behoudenswaardige archeologische resten. Omdat het niet mogelijk is om deze resten duurzaam in de ondergrond te behouden, is het (selectie)besluit genomen om een opgraving uit te voeren, zodat de resten boven de grond (ex situ) kunnen worden veiliggesteld.

Omdat het onderzoeksgebied bebouwd is geweest, is het niet mogelijk om een eventuele vindplaats voorafgaand aan de geplande ontwikkeling te onderzoeken. Het archeologisch onderzoek is daarom gecombineerd met de civieltechnische werkzaamheden en uitgevoerd als een opgraving - variant archeologische begeleiding tijdens de sloopwerkzaamheden. De rapportage hiervan is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Hieruit is het volgende gebleken:

Op basis van het onderzoek hoeven er binnen de gesloopte delen geen archeologische resten meer verwacht te worden. Dit geldt echter niet voor de zones direct rondom het onderzochte

gebied. Uit de profielopname blijkt dat er rondom de put sprake is van een dikke en goed ontwaterde (stugge) briklaag. Er zijn geen aanwijzingen dat deze serieus is getopt. Wel ontbreekt een E-horizont (uitspoelingslaag bodem: laag onder bovenste bodemlaag). Hierdoor kunnen – daar waar deze brikgrond nog aanwezig is – archeologische resten nog steeds verwacht worden.

Omdat de toekomstige bebouwing niet is voorzien ter plaatse van dit intacte bodemprofiel kan worden geconcludeerd dat het bouwplan de archeologie niet zal belemmeren. Ter plaatse van de niet onderzochte delen geldt ongewijzigd de dubbelbestemming zoals deze in het bestemmingsplan “Heerlen-Zuid” opgenomen is, waardoor bij de realisatiefase (in het kader van een omgevingsvergunning) rekening gehouden wordt met de archeologie. Bijvoorbeeld bij de realisatie van de inrit, parkeerplaatsen en mogelijke infiltratievoorzieningen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft archeologie.

5.11. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied lange tijd onbebouwd was. De Dr. Jaegersstraat is reeds gekarteerd op een kaart uit ca. 1925. Destijds was deze weg nog doodlopend. De straat is voor het eerst gekarteerd als aansluitende weg op Bekkerweg in ca. 1937. Op deze kaart is ook voor het eerst het oudste gedeelte van de voormalige HTS-school gekarteerd. Uit BAG-gegevens blijkt dat het gebouw dateert uit 1913. Het gebouw is geen monument.



Uitsnede topografische kaart uit ca. 1937 (bron: topotijdreis.nl)

Er zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied. Gezien het voorgaande bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

Hoofdstuk 6. Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan Woningbouw Dr. Jaegersstraat.

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Woningbouw Dr. Jaegersstraat bestaat uit een verbeelding met 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 Grootschalige 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 motivering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

6.2. Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht.

6.2.1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

6.2.1.1. 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 kamerwijze 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.

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. Omdat in dit bestemmingsplan uitsluitend aaneengebouwde woningen worden mogelijk gemaakt wordt uitsluitend ingegaan op dit type woning.

Aaneengebouwde woning

Een aaneengebouwde 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'.

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

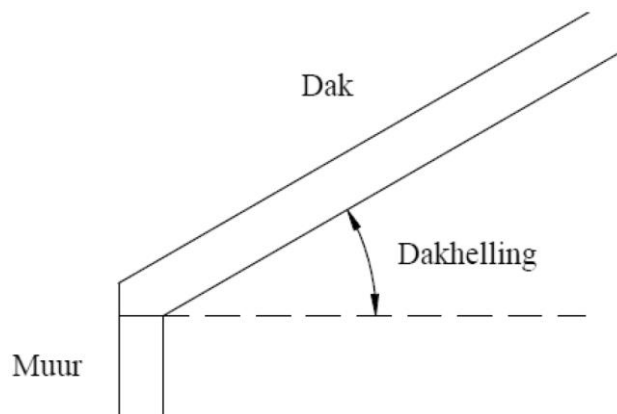
Ook de bouwregels voor bouwwerken, geen bouwwerken zijnde kunnen verder worden gespecificeerd. Bijvoorbeeld voor overkappingen, veranda's en licht- en antennemasten gelden vaak andere regels dan voor andere vormen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.1.2. *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

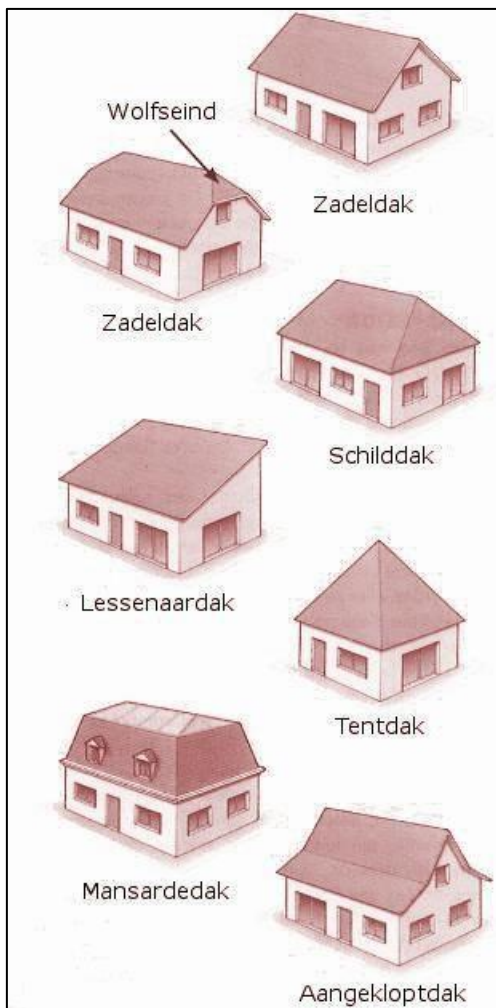
In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van 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.

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.

[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.

6.2.2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de 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;
- 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'.

6.2.2.1. 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.

6.2.2.2. 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. Omdat in dit geval rijwoningen zijn voorzien is er dus sprake van één bouwvlak per verzameling van aaneengesloten woningen. 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 perceelgrens 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.

6.2.2.3. 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 bouwmogelijkheden 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.

6.2.2.4. 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.

Het geluidscherm dat voor een akoestisch goed woon- en leefklimaat moet worden gerealiseerd is als voorwaardelijk verplichting opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen.

6.2.2.5. 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.

6.2.2.6. Anti-dubbeltelregel

In dit artikel 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 bedrijfsperceel 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 bedrijfsperceel, dan kan dit op grond van de anti-dubbeltelregel niet nogmaals worden toegestaan, omdat voor dit perceel reeds eerder een bedrijfswoning is gerealiseerd.

6.2.2.7. Algemene bouwregels

In dit artikel 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.

6.2.2.8. Algemene gebruiksregels

In dit artikel 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 parkeer gelegenheid, 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.

6.2.2.9. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel 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.

6.2.2.10. *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel 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.

6.2.2.11. *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.

6.2.2.12. *Overgangs- en slotregels*

[Overgangsbepalingen](#)

In het voorlaatste artikel 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.

[Slotregel](#)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het bestemmingsplan. 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, onder nummer NL.IMRO.0917.BP030300W000010-0401.

6.3. Bijzondere regelingen

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

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.

Hoofdstuk 7. Handhaving en uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie.

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

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

7.1. Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. 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 de klachten over bouw of ruimtelijke ordening, worden deze geprioriteerd opgepakt. Indien er echter sprake is van een handhavingsverzoek, dient de beslissing op het handhavingsverzoek binnen een wettelijke termijn te gebeuren en kan het besluit bestaan uit

handhavend optreden, daarvan af te zien of te gedogen (alleen in bijzondere omstandigheden). Tegen dit besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

7.2. 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.

Artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels.

Het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen zoals bedoeld in het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer hebben reeds een intentieovereenkomst gesloten en zullen deze overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan doen opvolgen door een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. Hierin zullen afspraken worden opgenomen over het verhaal van kosten, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en daarom kan in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op grond van de voornoemde overeenkomst wordt verder het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd, inclusief de legeskosten en mogelijk planschadekosten. Aan het bestemmingsplan zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie dus geen nadelige financiële gevolgen verbonden, aangezien het hier een geheel particuliere aangelegenheid betreft.

Het vaststellen van een exploitatieplan is kortom niet aan de orde.

Hoofdstuk 8. Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Woningbouw Dr. Jaegersstraat weergegeven.

8.1. Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.

8.1.2. Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste versie van het plan die de officiële voorbereidingsprocedure ingaat die is voorgeschreven in de Wro. De ingediende vooroverlegreacties zijn dan al in het bestemmingsplan verwerkt.

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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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.

8.2. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg toegestuurd naar de provincie Limburg, Waterschap Limburg en andere vooroverlegpartners. De provincie Limburg heeft enkele opmerkingen gemaakt over (recentelijk) gewijzigd woonbeleid. Deze ambtelijke opmerkingen zijn gewijzigd en verwerkt in de desbetreffende beleidsparagrafen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

8.3. Zienswijzen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze in kunnen dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

8.4. 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.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tritium Advies
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï Tritium Advies
Bijlage 3.	Verkennd bodemonderzoek Geonius
Bijlage 4.	Aanvullend asbestonderzoek Geonius
Bijlage 5.	Natuurtoets Bureau Meervelt
Bijlage 6.	Stikstofdepositie berekening Tritium Advies
Bijlage 7.	Programma van Eisen RAAP
Bijlage 8.	Archeologisch onderzoek: archeologische begeleiding RAAP
Bijlage 9.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Plan ROS
Bijlage 10.	Watertoets tekening en memo Infra20
Bijlage 11.	Verkennd bodemonderzoek na sloop Geonius
Bijlage 12.	Infiltratieonderzoek Geonius