Heerlen-West

Identificatienummer:	NL.IMRO.0917.BP030400W000003-0401
Voorontwerp:	15-06-2021
Ontwerp:	05-07-2022
Vaststelling:	

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Situering plangebied 3
1.3 Juridische status 4
1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan 7
1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet 8
1.6 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planologischbeleidskader 9
2.1 Thematische behandeling 9
2.2 Rijksbeleid 19
2.3 Provinciaal beleid 21
2.4 Regionaal beleid 39
2.5 Gemeentelijk beleid 41

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 60
3.1 Ondergrond, Natuur en Landschap 60
3.2 Historie 65
3.3 Ruimtelijke structuur 67
3.4 Verkeer 70
3.5 Functionele structuur 71
3.6 Vergelijking huidige situatie met vigerende plannen 73

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 74
4.1 Milieueffectrapportage 74
4.2 Akoestiek 74
4.3 Water 75
4.4 Bodem 78
4.5 Natuurwaarden 80
4.6 Luchtkwaliteit 83
4.7 Externe veiligheid 85
4.8 Technische infrastructuur 89
4.9 Bedrijfshinder 90
4.10 Archeologie 91
4.11 Cultuurhistorie 94

Hoofdstuk 5 Juridischeplanopzet 97
5.1 Inleiding 97
5.2 Opbouw van de regels 97
5.3 Bijzondere regelingen 108

Hoofdstuk 6 Handhavingen uitvoerbaarheid 111
6.1 Handhavingsbeleid 111
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 112

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg 113
7.1 Procedurestappen 113
7.2 Inspraak en overleg 113
7.3 Zienswijzen 114

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleidingen doel

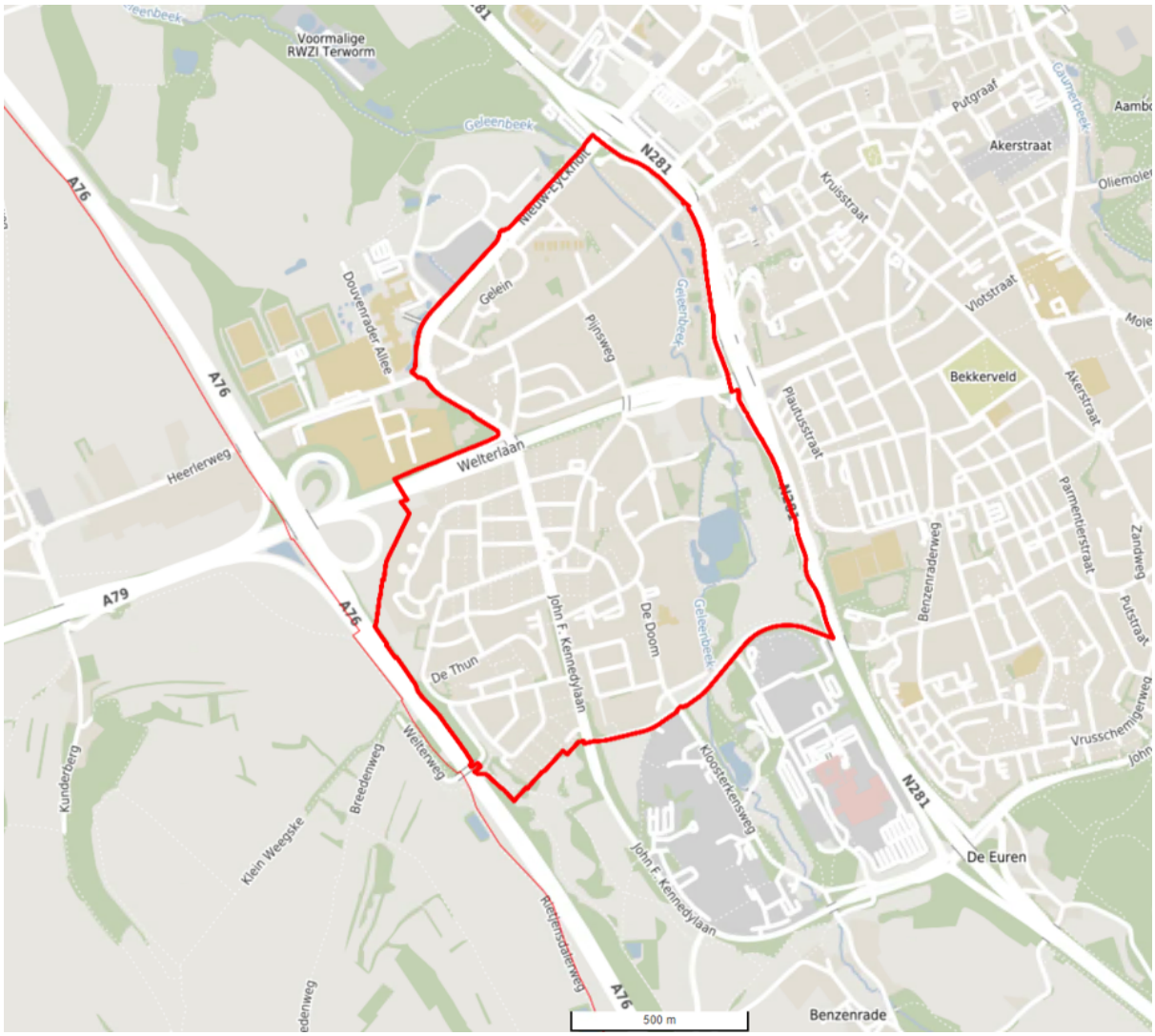
Binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen gelden nog verschillende bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. Deze oude bestemmingsplannen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening geactualiseerd worden. Voor deze actualisatieopgave wordt een bepaalde gebiedsindeling gehanteerd. Hierdoor kan één nieuw bestemmingsplan verschillende oudere bestemmingsplannen vervangen. Eén van de te actualiseren plangebieden is het plangebied Heerlen-West.

Met Heerlen-West wordt voor het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader vastgelegd. Het bestemmingsplan zal voor een periode van minimaal 10 jaar gelden.

Heerlen-West heeft het karakter van een conserverend bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande planologische situatie vast te leggen. Dit betekent dat in eerste instantie enkel bestaande rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. 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.

1.2 Situeringplangebied

Het plangebied 'Heerlen-West' is ten zuidwesten van het centrumgebied gelegen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Keulseweg (N281) in het oosten, in het zuiden de Tichelbeekstraat en het gebied gelegen in het verlengde daarvan tot aan de A76, de A76 (E314), de Welterlaan en de John F. Kennedylaan in het westen en Nieuw Eyckholt vormt in het noorden de grens. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied (rood omlijnd) indicatief aangeduid.



situering plangebied op top 100 raster (Dienst voor het kadaster en de openbare registers)

1.3 Juridischestatus

1.3 Juridischestatus

Binnen het plangebied vigeren verschillende bestemmingsplannen. Hieronder is weergegeven welke bestemmingsplannen het betreft.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door gemeenteraad van Heerlen**	**Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten Limburg**
Heerlen-West	5 juli 2006	27 februari 2007
Woonwagenlocaties	6 juni 1994	27 september 1994
Valkenburgerweg 141	21 december 2016	(niet van toepassing)
Geleendal	13 september 1971	17 april 1972

Welten-Kommert	8 mei 1972	2 juli 1973
Welten-Kommert 1	10 september 1985	18 maart 1986

In het plangebied is daarnaast een aantal vrijstellingen, ontheffingen dan wel afwijkingen van het bestemmingsplan verleend. Deze zijn eveneens overgenomen in dit plan. Op de navolgende kaart is een overzicht gegeven van de binnen het plangebied vigerende bestemmingsplannen.



Afbeelding: Overzicht vigerende plannen

1.4 De toelichtingals onderdeelvan 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 de verbeelding beschreven. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze worden in paragraaf 1.4.2 en 1.4.3 beschreven. In paragraaf 1.4.4 worden vervolgens de standaarden beschreven op grond waarvan dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

1.4.1 Toelichting

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

1.4.2 Regels

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

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 bestemmingsplanen de Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking. Deze wet zal alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water vervangen. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Gemeente Heerlen is met de voorbereidingen gestart.

Heerlen-West is één van de laatste bestemmingsplannen dat onder de Wet ruimtelijke ordening wordt opgesteld. Het plan zal na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, net zoals de andere nog geldende bestemmingsplannen, onderdeel uit maken van het tijdelijke Omgevingsplan.

Er wordt naar gestreefd om het bestemmingsplan Heerlen-West zo snel mogelijk, bij voorkeur voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, vast te stellen.
Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 januari 2023 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving.

De verwachting is daarom dat de invloed van de Omgevingswet in dit geval niet of nauwelijks aanwezig is en het ontwerp van het bestemmingsplan Heerlen-West in ieder geval ruim voor de datum van intwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zal zijn gelegd en onder het huidige recht kan worden afgehandeld.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader bevat een bespreking van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.1 wordt voor een aantal belangrijke thema's (wonen, retail, kantoren en bedrijvigheid) per thema 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 Gebiedsbeschrijving wordt het plangebied beschreven. Hierbij komen de historische context, de ruimtelijke en functionele structuur en mobiliteit ter sprake. Hoofdstuk 4 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan en de werking van de regels. In Hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

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

2.1 Thematische behandeling

2.1.1 Wonen

2.1.1.1 Provinciaalbeleid

Wonen en leefomgeving

Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn, is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Kortgezegd, voldoende (betaalbare) woningen, op het juiste moment beschikbaar, op de juiste locatie en van de juiste kwaliteit.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving, die past bij zowel hun mogelijkheden als hun levensfase. Daarbij gaat het niet alleen om de spreekwoordelijke stenen, maar door in samenhang naar woonopgaven te kijken, leggen provincie en partners op wijk-/buurtniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee willen provincie en partners verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.1.2 OmgevingsverordeningLimburg 2014

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. Wonen is één van deze thema's.

De omgevingsverordening stelt regels voor het beheer van de woningvoorraad. De Omgevingsverordening Limburg 2014 bepaalt:

Met betrekking tot nieuwe planvoorraad wonen.
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

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

Met betrekking tot bestaande planvoorraad wonen.

1. Een ruimtelijk plan dat voor 16 januari 2015 is vastgesteld en dat voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een of meerdere woningen, wordt voor 1 januari 2025 geactualiseerd;
2. De actualisatie bedoeld in het eerste lid vindt plaats op basis van actueel onafhankelijk regionaal kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek;
3. De mogelijkheid tot realisatie van woningen bedoeld in het eerste lid wordt slechts in stand gehouden als uit het onderzoek bedoeld in het tweede lid blijkt dat sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit;
4. Indien de mogelijkheid tot realisatie van woningen op grond van het derde lid niet in stand kan worden gehouden, wordt de bestemming wonen voor 1 januari 2025 gewijzigd in een andere passende bestemming;
5. Burgemeester en wethouders heroverwegen voor 1 januari 2030 de mogelijkheden voor de realisatie van woningen die nog niet zijn gerealiseerd, op basis van actueel onafhankelijk regionaal kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek;
6. Indien uit het behoefteonderzoek bedoeld in het vijfde lid volgt dat een toegekende bestemming wonen niet meer nodig blijkt, starten burgemeester en wethouders een procedure gericht op het aanpassen van de bestemming wonen of het wijzigen van de bestemming wonen in een andere passende bestemming. De actualisatie van het ruimtelijk plan volgend op de actualisatie bedoeld in het eerste lid, dient voor 1 januari 2030 te zijn afgerond.

Conclusieplangebied

Het bestemmingsplan Heerlen-West heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Voor onbenutte woningbouwtitels wordt bij het gestelde in de verordening aangesloten.

2.1.1.3 Regionaal beleid

2.1.1.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In deze regionale structuurvisie, die op 11 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen, maken de 16 Zuid-Limburgse gemeenten onderlinge afspraken over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak. 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, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

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 slooptaakstelling. De transformatieopgave wordt tweejaarlijks herijkt.

Gemeenten worden verplicht een woningbouwprogrammering op te stellen welke is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven. In de Structuurvisie Wonen Zuid-limburg staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave die per gemeente tweejaarlijks wordt vastgesteld, is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg' (Companen), 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2' (Atrivé) en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland' (Stec-groep). De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten.

Woonmilieus

Er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk:

- stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van de gemeente/regio;
- suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (met name in de particuliere voorraad), inzetten op kwaliteit en transformatie;
- landelijk milieu: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen:

- Kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein);
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken
In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde)
  1. slopen;
  2. financiële compensatieregeling;
  3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
  4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

2.1.1.3.2 Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld op 27 januari 2021. Op grond van deze nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd (door middel van sloop of een financiële bijdrage). Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

- het plan heeft maatschappelijke meerwaarde;
- het plan is planologisch aanvaardbaar;
- het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Vanwege de omstandigheid dat het voorliggende bestemmingsplan overwegend het karakter van een conserverend bestemmingsplan heeft - er worden geen woningbouwtitels toegevoegd - ontbreekt de noodzaak verder op deze criteria in te gaan.

2.1.1.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen

De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Heerlen is op 28 juni 2017 vastgesteld en vormt het kader voor het woonbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Heerlen. De woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeente samen met de op de woningmarkt actief zijnde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken.

Naast een afnemende kwantitatieve behoefte is er ook sprake van een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren neemt toe, terwijl het aantal jongeren afneemt. Deze vraag splitst zich op in de volgende 3 behoeften:

- Meer levensloopgeschikte woningen: De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe, met name in de huur. Anderzijds neemt de vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment af. In een ontspannende woningmarkt als in Parkstad Limburg is dit het segment waar vraaguitval zich het eerst manifesteert.
- Meer comfortabele woonruimte: Door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing

groeit de vraag naar 'comfortabele' woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij het meest gewild in Zuid-Limburg; ook in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Met name kleinere eengezinshuurwoningen en huurappartementen, en kleine eengezinskoopwoningen zijn minder in trek.
- Meer goedkope huurwoningen: Gelet op het passend toewijzen ligt de behoefte in het sociale segment vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.

Conclusieplangebied
Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige (legale) situatie.

In de planperiode van het bestemmingsplan zijn met name voor de buurt die is ingeklemd tussen de A76 en de John F Kennedylaan kansen om door middel van verdunning en transformatie, de buurt te transformeren van een substedelijk woonmilieu naar een ruim opgezet woonmilieu, met minder woningen, meer ruimte en een gevarieerder aanbod. Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande planologische situatie. Bij ontwikkelingen (verdunning en/of transformatie) wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin de verdunning dan wel de transformatie juridisch-planologisch wordt geborgd.

2.1.1.3.4 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.

conclusieplangebied
Het voorliggende bestemmingsplan Heerlen-West heeft een conserverend karakter en maakt in planologische zin geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk. Wel bevat de als bijlage 1 bij de "Regionale woningmarktprogrammering" opgenomen "projectenlijst Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016" een project gelegen binnen dit plangebied. Het betreft een bouwplan van een particulier, een zogenoemde "eenpitter". Deze is gelegen aan de Valkenburgerweg 141 en hiervoor is enige jaren geleden een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het opnemen van deze locatie in het bestemmingsplan betreft derhalve geen nieuwe ontwikkeling in planologische zin.

Binnen het plangebied is verder sprake van enkele onbenutte bouwtitels. Deze zullen wanneer ze niet alsnog worden benut op termijn - 5 jaren na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan - komen te vervallen. Het bestemmingsplan Heerlen-West is in lijn met het

gestelde in de Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022.

2.1.1.3.5 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 'papieren plan' 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 ontwikkelings gebieden 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.

Conclusieplangebied
Het plangebied is in deze visie aangeduid als 'beheergebied'. Dat betekent dat in dit gebied wordt gezocht naar een kwantitatieve balans zonder dat daarbij sprake is van een forse verdunningsslag.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen het bestemmingsplan is sprake van onbenutte bouwtitels. Deze zullen wanneer ze niet alsnog worden benut op termijn - 5 jaren na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan - komen te vervallen. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels opgenomen.

2.1.1.3.6 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

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

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

Beleidsbesluit

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

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

Conclusieplangebied

Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het

vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Binnen het plangebied is sprake van onbenutte bouwtitels voor woningbouw. Deze zullen wanneer ze niet alsnog worden benut op termijn - 5 jaren na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan - komen te vervallen. In het bestemmingsplan wordt een bijlage gevoegd met een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels opgenomen. Het bestemmingsplan Heerlen-West is in lijn met het gestelde ten aanzien van Wonen in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

2.1.1.3.7 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. De cijfers in de envelop moeten worden gezien als een kwantitatieve stip op de horizon in onze ambitie om de leegstand ten gevolge van de verwachte bevolkingsdaling niet hoger op te laten lopen dan 2% frictieleegstand.

Conclusieplangebied

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in nieuwe woningbouwontwikkelingen.

2.1.2 Retail

2.1.2.1 Regionaalbeleid

2.1.2.1.1 Structuurvisie Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

Burgemeester en Wethouders van Heerlen hebben op 20 december 2017 de 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' (SVREZL) vastgesteld. Deze vormt de verplichte thematische uitwerking retail van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Het POL heeft de grote lijnen, kaders en spelregels vastgelegd en van de gemeenten gevraagd deze per thema samen uit te werken. Dit is gebeurd op de schaal van Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De SVREZL is een intergemeentelijke structuurvisie. Deze geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De gemeenten hebben zich met deze gezamenlijke visie gebonden aan de afspraken die daarin zijn gemaakt.

Tegelijk met de vaststelling van de SVREZL is de 'Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020' ingetrokken.

Een belangrijk doel van de SVREZL is het behoud van de leefbaarheid en het versterken van het vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Diverse ontwikkelingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de afgelopen jaren ingrijpend en meestal onomkeerbaar veranderd. Dit uit zich onder meer in een relatief groot overaanbod aan winkel- en kantoorpanden, waardoor de marktspanning te laag is om goed te kunnen functioneren. Hierdoor komt de hele voorzieningenstructuur onder druk te staan.

Daarom zijn in de SVREZL afspraken over nieuwe ontwikkelingen gemaakt en is een hoofdstructuur vastgelegd, met aangewezen winkel-, kantoren- en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters van de genoemde functies toegevoegd. Om het overaanbod aan winkels en kantoren in te dammen, kunnen gemeenten bij langdurige leegstand van minimaal drie jaar winkels en kantoren herbestemmen. Uiteraard is er wel maatwerk mogelijk voor goede ontwikkelingen die juist versterkend werken. Daarvoor zijn er afstemmingsafspraken gemaakt: goede initiatieven worden – afhankelijk van de omvang en de

context – in een bepaald gremium voorgelegd ter advisering.

Conclusieplangebied
Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Het plangebied is geheel buiten de in de SVREZL aangegeven hoofdstructuur gelegen.
Binnen het plangebied is sprake van onbenutte mogelijkheden voor de vestiging van retailfuncties. Deze zullen conform het regionale beleid worden wegbestemd. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) titels opgenomen.

Het bestemmingsplan Heerlen-West is hiermee in lijn met het gestelde ten aanzien van retail in de SVREZL.

2.1.2.1.2 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema retail. Dit was gebaseerd op het toen geldende regionale retailbeleid, vastgelegd in de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg. Inmiddels is deze vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, die echter dezelfde uitgangspunten en beleidsrichting bevat.

Mede vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, is het niet gewenst om de regionale retailvoorraad verder te laten toenemen om het overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog verder te laten toenemen. Dit betekent dat het niet wenselijk is dat nog beschikbare, maar onbenutte vigerende plancapaciteiten, die zouden kunnen leiden tot een feitelijke toename van de regionale retailvoorraad, worden gerealiseerd.

Beleidsbesluit

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

Conclusieplangebied
Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Het plangebied is geheel buiten de in de SVREZL aangegeven hoofdstructuur gelegen.
Binnen het plangebied is sprake van onbenutte mogelijkheden voor de vestiging van retailfuncties. Deze zullen conform het regionale beleid worden wegbestemd. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) titels opgenomen.

Het bestemmingsplan Heerlen-West is hiermee in lijn met het gestelde ten aanzien van het structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

2.1.2.2 Gemeentelijk beleid

Op 29 juni 2016 heeft de raad van de gemeente Heerlen de Leegstandvisie Heerlen 2016 vastgesteld. Hierin wordt de visie op de aanpak van leegstaand van commercieel en maatschappelijk vastgoed in Heerlen 2016-2021 gegeven.

Net als in veel andere gemeenten is de leegstand van vastgoed ook in Heerlen omvangrijk. Nu de economische crisis alweer over zijn hoogtepunt lijkt te zijn, wordt steeds meer duidelijk dat die leegstand structureel zal zijn. De omvang van de leegstand en de oorzaken die aan die leegstand ten grondslag liggen, maken dat veel leegstaande panden niet meer met de oorspronkelijke functie ingevuld zullen worden. Dat betekent dat de samenleving leegstand zal moeten gaan accepteren, terwijl anderzijds zeer zorgvuldig zal moeten worden omgegaan met de beperkte invulling (programma) die er wel nog is.

De positie die de gemeente heeft in het oplossen van de leegstand, is zeer beperkt. Tegelijkertijd zijn er locaties waar leegstand een zodanig negatief effect heeft op de samenleving, dat niets doen geen optie is. Zo is leegstand die erg zichtbaar is, bijvoorbeeld in een winkelcentrum waar veel mensen dagelijks langs komen, schadelijk: het leidt vaak sneller tot verloedering en daarmee tot gevoelens van onbehagen. Dergelijke leegstand kan de rest van een winkelcentrum meetrekken in een

neerwaartse spiraal, waardoor uiteindelijk de voorzieningenstructuur zelfs aangetast kan worden.

Leegstand 'op de verdieping' en ook leegstand van kantoren is minder zichtbaar en derhalve ook minder schadelijk voor het imago. In zijn algemeenheid is een dergelijke vorm van leegstand, bijvoorbeeld onzichtbare leegstand op verdiepingen en leegstand van kantoren, voor rekening en risico van de eigenaar.

Om deze redenen presenteert de gemeente Heerlen in deze visie een leegstandsaanpak met beleid; het willekeurig vullen van panden is namelijk geen doel op zich, en kan zelfs contraproductief werken. Voorop staat immers het gezamenlijke belang van een sterke economische (voorzieningen)structuur, waar mensen en bedrijven graag komen en blijven. Met dit doel voor ogen is de leegstandsaanpak beschreven. Vulling van panden, vaak door functietransformatie, krijgt in principe voorrang in clusters die in verschillende beleidsnota's zijn aangewezen als belangrijk voor de economische en voorzieningenstructuur. Voor de afwegingen in een concreet geval zijn beslisbomen opgesteld die helpen om de afweging te maken.

2.1.3 Kantoren

2.1.3.1 Provinciaalbeleid

Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het onderdeel 'duurzame economische structuur' is gericht op het aanbod en de kwaliteit van werklocaties (waaronder kantoren), en is door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten uitgewerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

De opgave die in het POL2014 wordt geschetst is voornamelijk kwalitatief. Circa 60% van de gebouwen (45% van de totale oppervlakte) was in 2014 meer dan 30 jaar oud. Het gevolg hiervan is dat 40% van het totale kantooroppervlak al twee jaar aaneengesloten ongebruikt is, en al 10% meer dan vijf jaar. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, en dat de bestaande voorraad optimaal wordt benut.

Voor de aanpak van deze opgave is gekozen voor een dynamisch voorraadbeheer per regio: Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Dit krijgt vorm en inhoud in drie regionale visies (met gezamenlijke ambities, principes en werkwijze) met daaraan gekoppelde programma's. De regionale visies en afspraken hebben vooral betrekking op middelgrote en grote kantoren en de totale omvang aan kantorenvoorraad in een regio. Financiële aspecten, transformatie en herstructurering krijgen daarbij bijzondere aandacht. Belangrijke marktpartijen en stakeholders worden in dit traject betrokken.

2.1.3.2 Regionaalbeleid

2.1.3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

De belangrijkste opgave in de kantorenmarkt is de transitie naar een kantorenmarkt die in de toekomst kleiner is dan de voorraad op dit moment, aansluitend op de hoofdstructuur. De uitbreidingsmarkt wordt een vervangingsmarkt. Dit hangt samen met de afnemende werkgelegenheid in kantoren: absoluut door de afname van de werkzame bevolking en relatief door verschuivingen in de werkgelegenheidsontwikkelingen. Zo worden in veel sectoren administratieve handelingen meer en meer geautomatiseerd. Dat betekent voor de komende jaren een vermindering van werkgelegenheid in een deel van de administratieve functies. Daarnaast is het ruimtegebruik per arbeidsplaats in kantoren de laatste jaren aan het afnemen. De verwachting is dat het ruimtegebruik naar de toekomst toe nog flink gaat verminderen (dit is bijvoorbeeld te zien in de ontwikkeling van nieuwe kantoorconcepten). De verwachting is dat kantoorgebruik in heel Nederland flink gaat afnemen, zo ook in Zuid-Limburg. Dit kan volgens actuele prognoses leiden tot een verdubbeling van de leegstand in kantoren, ten opzichte van de actuele leegstand die gemiddeld circa 15% bedraagt. Deze hoge leegstand heeft negatieve effecten op de uitstraling en het vestigingsklimaat, en leidt daarnaast tot een substantiële waardedaling van bestaand vastgoed.

2.1.3.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.3.1 Leegstandsvisie

In de leegstandsvisie zet de gemeente haar visie op de aanpak van leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed voor de periode 2016-2021 uiteen. De strategie om een gezonde economische voorzieningenstructuur te bereiken, is tweeledig. Wat betreft haar eigen (maatschappelijk) vastgoed kan de gemeente het goede voorbeeld geven door sloop of transformatie. Voor het overige concentreert de gemeente haar inspanningen op het oplossen van de leegstand die problematische effecten heeft voor de samenleving. Uitgangspunt is het leggen van prioriteit bij de clusters die in verschillende beleidsnota's zijn benoemd als belangrijk voor de economische c.q. voorzieningenstructuur. Ten aanzien van kantoren is dit uiteengezet in de Kantorennota Heerlen 2017.

2.1.3.3.2 Kantorennota Heerlen 2017

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 de Kantorennota 2017 Heerlen vastgesteld alsmede het uitvoeringsprogramma Kantorennota 2017-2020. De Kantorennota is bekend gemaakt op 12 juli 2017. Tot dat moment was de Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010 vigerend. Sinds 2003 is de kantorenmarkt echter ingrijpend veranderd. Aangezien de ontwikkeling van de diensteneconomie over zijn hoogtepunt heen is, zal de vraag naar kantoren langzaam afnemen. Ook de veranderde manier van werken, onder invloed van de technologische ontwikkelingen, leidt tot minder ruimtebehoefte. Schaalvergroting, fusie- en concentratieprocessen leiden in perifere gebieden in Nederland meestal tot een afname van kantoorvraag. Daarnaast neemt de potentiële beroepsbevolking in Zuid-Limburg af, waardoor de voedingsbodem voor kantoren iets schraler wordt. Tegenover de afnemende vraag naar kantoorruimte in zijn algemeen, is er een groeiende vraag naar kantoorruimte met een betere kwaliteit. De kantoorvraag die er nog is, is vooral een vervangingsvraag van zittende ondernemingen die een ander kantoor zoeken. Daarbij zit de meeste dynamiek in de kleinere kantoren, te weten tussen 100 en 500 m².

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) zijn afspraken gemaakt tussen de 18 Zuid-Limburgse gemeenten over het afslanken van het overaanbod aan retail-, kantoor- en bedrijfslocaties. Daartoe is op kaart aangewezen in welke gebieden dergelijke functies nog mogen blijven. Buiten de aangewezen gebieden mag in principe geen kantoorontwikkeling plaatsvinden. Het centrum van Heerlen is daartoe deels als concentratiegebied voor kantoren aangewezen en deels als balansgebied voor kantoren. Waar in het concentratiegebied ruimte is voor uitbreiding van de kantorenvoorraad, mogen binnen het balansgebied alleen kantoormeters worden toegevoegd, als eenzelfde aantal meters binnen dat gebied geschrapt wordt.

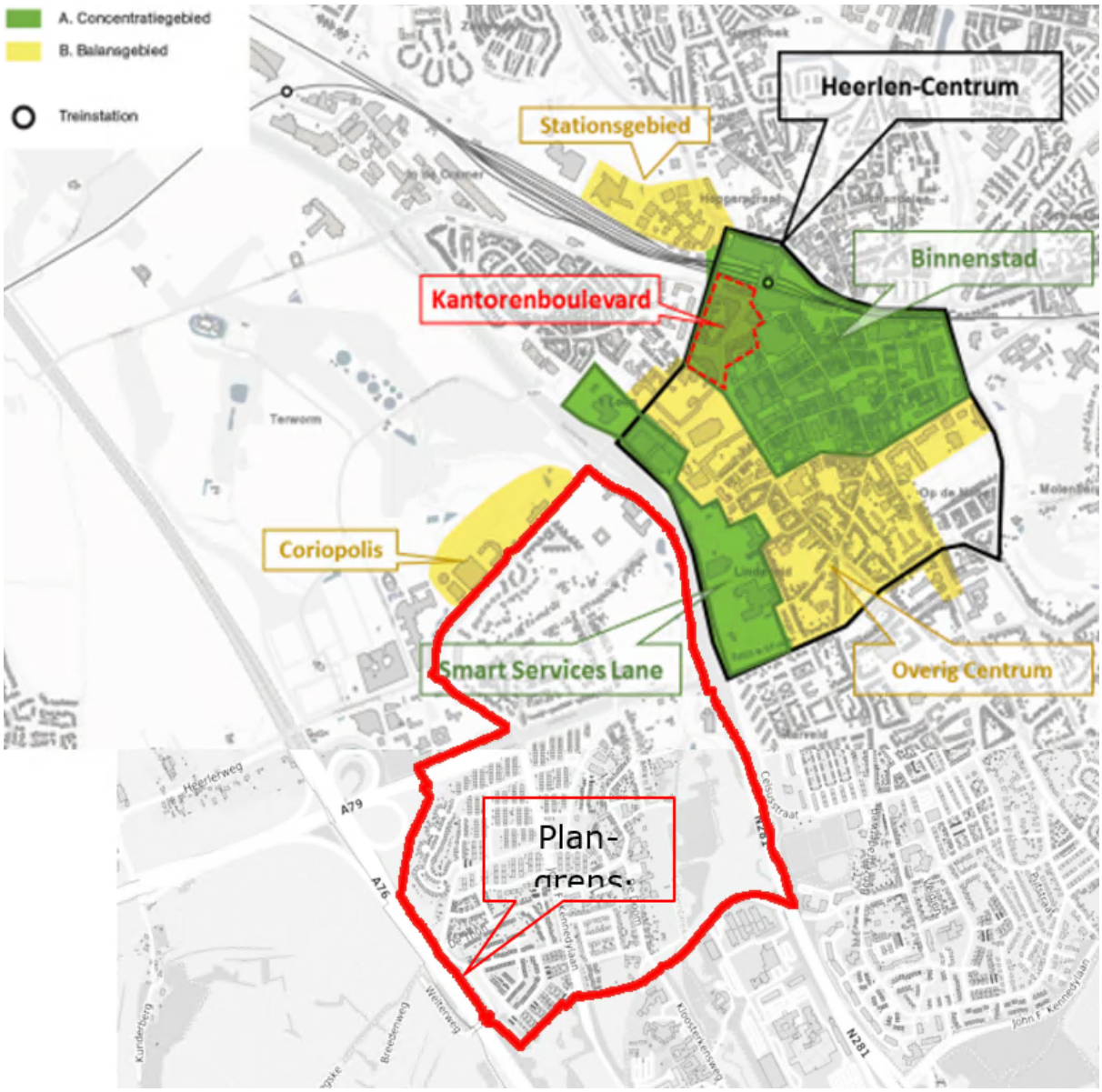
Het centrum van Heerlen is in de Kantorennota Heerlen aangewezen als concentratiegebied voor kantoren. Binnen dat concentratiegebied is echter nu reeds een overaanbod aan kantoormeters. Om de dynamiek in de kantorenmarkt terug te brengen, dienen daarom ook in het centrum, kantoormeters aan de voorraad te worden onttrokken. In de Kantorennota wordt dan ook aangezet tot sloop én transformatie van leegstaande kantoorgebouwen. Dat betekent dan ook dat wat de transformatie van kantoorgebouwen betreft, de prioriteit bij de (verouderde) kantoorgebouwen in het centrum ligt.

Om een goede mix in kantorenaanbod in Heerlen-centrum te hebben, kunnen zich uiteraard ook kleinschalige kantoren (< 500 m²) binnen dit gebied vestigen. Initiatieven hiertoe kunnen in grotere kantoorverzamelgebouwen landen maar daarnaast is ook de transformatie van bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel in een aanloopstraat een optie. De kantoorgebruikers die gebaat zijn bij de multifunctionaliteit van het centrum of de binnenstad, kunnen zich zodoende vestigen in een voor hen aantrekkelijke omgeving.

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden voor kantoorfuncties buiten Heerlen-centrum, en wel in monumentale gebouwen of op prominente zichtlocaties langs enkele radiaalwegen. Door monumentale panden te transformeren naar kantoor is er een grotere kans dat deze behouden blijven. Hetzelfde kan soms gelden voor markante zichtlocaties; hier moet het onder omstandigheden mogelijk blijven om kleinschalige kantoren te ontwikkelen en zo een ander doel te dienen, bijvoorbeeld het transformeren van grootschalige winkellocaties of het verbeteren van een entree naar de stad. Gezien het overaanbod kan er niet zonder meer kantoorfunctie worden toegevoegd, maar na een zorgvuldige belangenafweging is dit zeker niet uitgesloten. Daarbij is het zinvol om aansluiting te zoeken bij bestaand beleid, zoals de Structuurvisie Heerlen 2035 of de Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed. Voor dergelijke kleinschalige

kantoorfuncties komen de Akerstraat, Heesbergstraat tot en met Heerlerbaan, de Welterlaan en de Akerstraat Noord in aanmerking. Daarnaast kunnen kantoren tot 250 m² worden gevestigd in de centrumgebieden van Hoensbroek, Heerlerheide, Heerlen en Heerlerbaan (De Bautsch).

Conclusieplangebied
Gelet op het overaanbod aan kantoorfuncties kunnen niet klakkeloos kantoorfuncties worden toegevoegd, maar na een zorgvuldige belangenafweging is dit zeker ook niet uitgesloten. Daarbij is het zinvol om aansluiting te zoeken bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking alsmede bij bestaand beleid, zoals de Structuurvisie Heerlen 2035 en de Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wel is voor een eventuele toevoeging van kantoormeters instemming nodig van de partners in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.



Concentratie- en balansgebieden grootschalige kantoren (>1.000 m²)

Het plangebied is gelegen buiten het gebied Heerlen-Centrum (inclusief Smart Services Lane), zoals bedoeld in de Kantorennota. Tevens zijn in het plangebied geen radiaalwegen aangewezen waarlangs kleinschalige kantoorlocaties (<500 m2) zijn toegestaan. Mogelijkheden voor een kantoorfunctie in het plangebied worden uitsluitend geboden in monumentale gebouwen.

Binnen het plangebied zijn geen onbenutte planologische mogelijkheden voor kantoorlocaties (>500 m2) aanwezig. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen overige (onbenutte) bouwtitels en gebruiksfuncties (niet zijnde kantoren) opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

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

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

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

De belangrijkste in de NOVI gemaakte keuzes zijn:

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

conclusieplangebied

De Nationale Omgevingsvisie formuleert geen uitgangspunten die direct gevolgen hebben voor het onderhavige plangebied, met uitzondering van het ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waaronder de bereikbaarheid van de omgeving middels de rijkswegen A76 en A79. Hiertoe zijn de aan weerszijden van de autosnelwegen gelegen reserveringszones middels gebiedsaanduidingen opgenomen.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

2.2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

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

2.2.2.2 Conclusie plangebied

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

Wel dient opgemerkt te worden dat ten aanzien van onbenutte planologische mogelijkheden in het plangebied zorgvuldig wordt bekeken of deze planologische ruimte behouden kan blijven of vanuit een beleidsoverweging zal worden wegbestemd.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

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

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

Conclusie plangebied

Geen van de in het Barro genoemde nationale belangen heeft direct betrekking op het onderhavige plangebied. Wel dient bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de reserveringszones van de autosnelwegen.

2.3 Provinciaalbeleid

2.3.1 OmgevingsvisieLimburg

Samen werken aan een toekomstbestendig Limburg

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

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

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

Uitdagingen voor de Limburgse fysieke leefomgeving

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

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

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

Toekomstbeeld 2030 - 2050

De Provincie Limburg ziet de toekomst als volgt:

- Limburg is stevig ingebed in euregionaal verband; via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking.
- In Limburg is het goed leven, leren, wonen en werken. Onze provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. Alle inwoners wordt welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving geboden. Dit bereiken we door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht.
- Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren en andere werklocaties en vervoers-, nuts-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen. De transformatie is doorgevoerd met respect voor de monumentale en identiteitsbepalende onderdelen.
- Ondernemers, onderwijs en overheden geven gezamenlijk invulling aan de doorontwikkeling naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie.
- Limburg is aangesloten op robuuste (inter)nationale energienetwerken. De opwekking van

duurzame energie is verweven in dorpen en steden en vindt plaats op enkele grootschalige productielocaties in Limburg. De hele samenleving, inclusief het bedrijfsleven, heeft de transformatie gemaakt naar een meer circulaire economie.
- De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaat adaptieve voorzieningen.
- De grondwaterlichamen worden goed beschermd en zijn gereserveerd voor de drinkwatervoorziening. De beekdalen hebben een klimaat adaptieve functie. Er is meer ruimte voor water, klimaatbossen, natuurgerichte vormen van landbouw en vrijetijdseconomie.
- Het Natuurnetwerk Limburg (voorheen de Goudgroene Natuurzone) en de daarbinnen gelegen Natura 2000-gebieden hebben een meer robuust karakter gekregen. Zij zijn sterker onderling verbonden. Mede door de multifunctionele overgangszones rondom het Natuurnetwerk zijn condities voor het in standhouden van de biodiversiteit verbeterd.
- Buiten de groenblauwe mantel (voorheen de Zilvergroene Natuurzone en de Bronsgroene Landschapszone), dit zijn vooral beek- en rivierdalen en verbindingszones van natuurgebieden en het Natuurnetwerk Limburg, bepaalt kringlooplandbouw in belangrijke mate het grondgebruik in het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg. De balans met de omgeving is hersteld. In het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg - onderdeel van het Drielandenpark - zijn de omgevingskwaliteiten zoals grondwater, watersystemen, natuur, bodem, rust en het landschap én het erfgoed belangrijk en gaan hand in hand met de ontwikkeling van de landbouw, de vrijetijdseconomie en de dorpen.

Limburgse principesen algemene zonering

De Limburgse principes

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

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

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

Algemene zonering

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



uitsnede plangebied (rode contour): omgevingsverordening kaart 12 "Wonen, werken en recreëren

Provinciaalbelang

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

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

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

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

Provinciale belangen in de Omgevingsvisie Limburg

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

Wonen en leefomgeving

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

Veiligheid en gezondheid

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

Cultuur, sport en erfgoed

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

Economie

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

Werklocaties

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

Mobiliteit

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

Energie

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

Landbouw

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

Water

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

Natuur

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

Landschap

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

Bodem en Ondergrond

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

overzicht van provinciale belangen

Deel A - Thematische visies

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

Deel A bevat de volgende thematische visies:

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

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

Wonen en leefomgeving

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

het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Het faciliteren van flexibiliteit op de woningmarkt én flexibele woonvormen worden gestimuleerd waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet wordt gekomen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Daarnaast is de component 'wonen' méér zijn dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk-/buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil zij verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Economie

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

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

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

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

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

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

Er wordt aan een circulaire economie gewerkt waarin energie, grondstoffen, materialen en componenten zo lang mogelijk en weloverwogen van waarde blijven voor productie en consumptie.

Daarmee leveren wij een duurzame en impactvolle bijdrage aan werkgelegenheid, innovatie, CO2-reductie en toegevoegde waarde voor Limburg. Daarbij is het belangrijk om spaarzaam om te gaan met natuurlijke en vaak eindige grondstofbronnen.

In de Omgevingsvisie worden de keuzes beschreven met betrekking tot campusontwikkeling, innovatie en cross-overs: belang stedelijke centra, Einstein Telescoop, onderwijs en arbeidsmarkt, de circulaire economie, de Chemelot-site, VDL Nedcar, Maastricht Aachen Airport en vrijetijdseconomie.

Mobiliteit

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

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

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

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

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

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

Natuur

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

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

De Provincie Limburg streeft naar een natuur inclusieve samenleving, waarbij natuur sterk verankerd is in de samenleving en dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven is. In een natuur

inclusieve samenleving wordt een brug geslagen tussen natuur én andere thema's en (verander)opgaven. Daardoor dragen de natuur en het landschap bij aan de gezondheid, het welzijn en de welvaart van bewoners en neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor natuur in de eigen directe leefomgeving.

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

Landschap

De provincie wil de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap behouden en versterken in combinatie met de ruimtelijke opgaven en transities die spelen. De uitdaging is, om met het landschap als drager, kwaliteit toe te voegen aan de verschillende transitieopgaven in onze provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij gezien als: de goede functie op de goede plek, op de goede manier ingepast in de omgeving.
Vertrekpunt is de drie-eenheid gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het bevorderen van de complementariteit tussen het platteland en stedelijke kernen en het benutten van grensoverschrijdende kansen zijn daarbij leidende principes. Er worden niet alleen ontwikkelingen gefaciliteerd, maar ook wordt via deze ontwikkelingen systematisch gewerkt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Met als doel een beter functionerend, duurzamer en mooier Limburg.

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

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

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

Deel B - Gebiedsgerichtevisies

Naar een toekomstbestendig landelijk gebied

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

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

Drie categorieën landelijke gebieden

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

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

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

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

Samenhangende aanpak van opgaven

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

Grote uitdagingen voor steden en dorpen

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

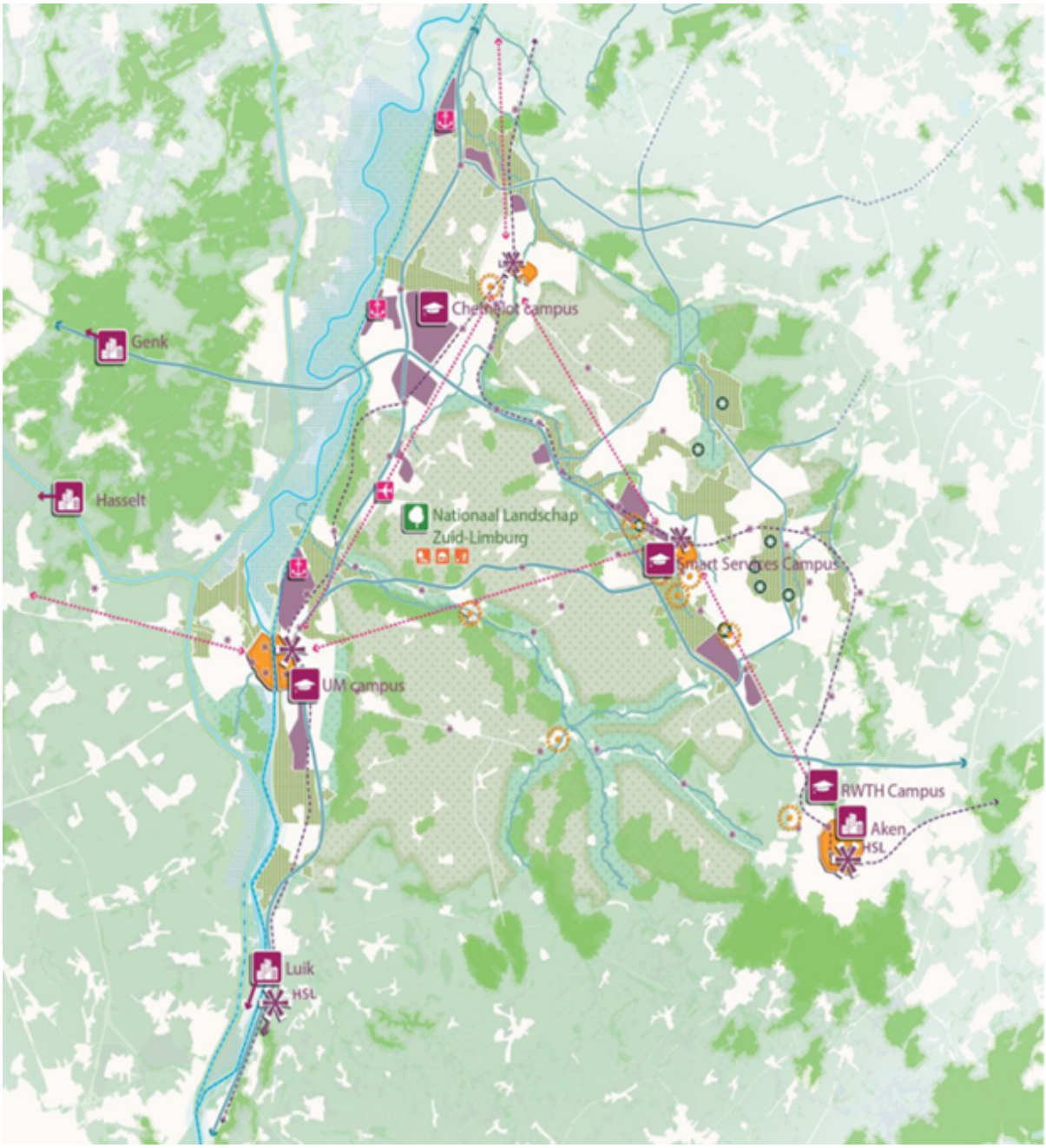
Compacte steden blijven het uitgangspunt

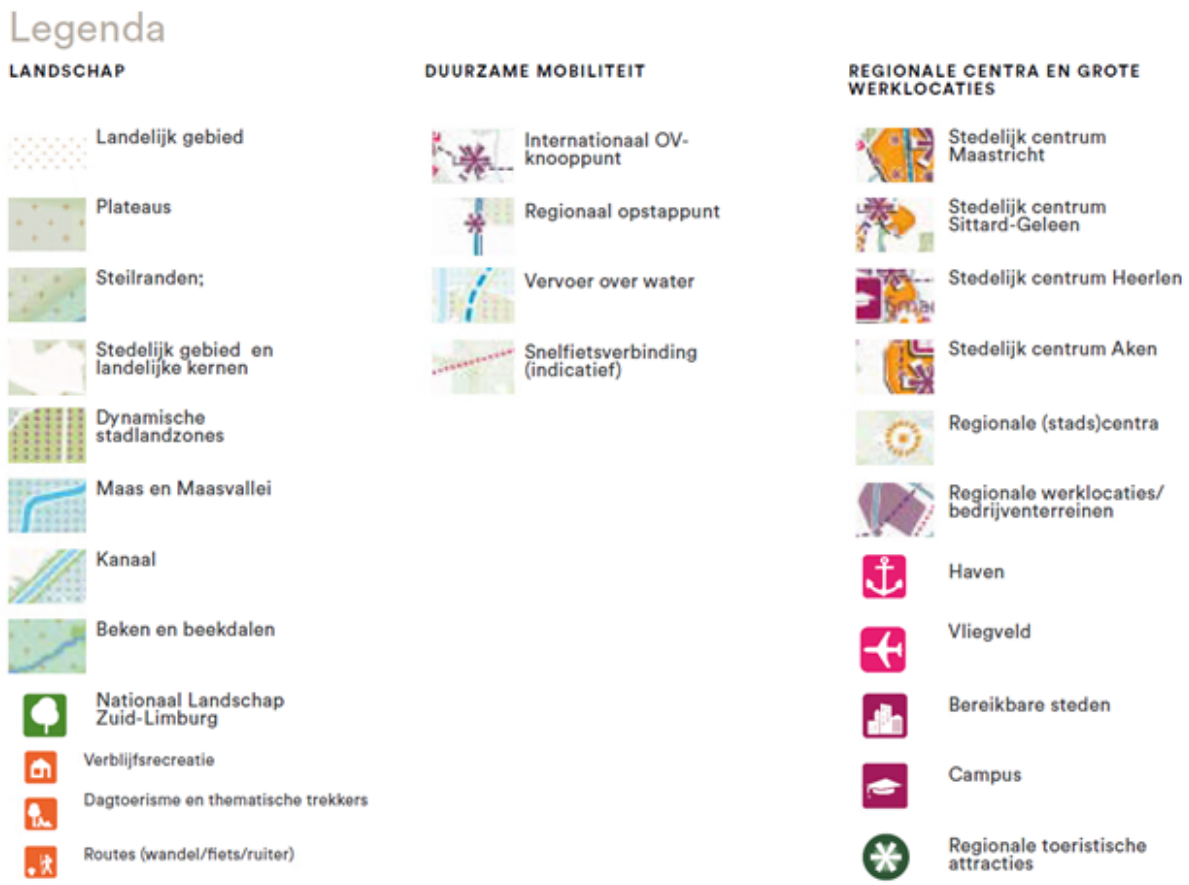
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van onze leefomgeving te kunnen behouden. Met instructieregels in de Omgevingsverordening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

Regiovisies Noord-, Midden en Zuid-Limburg

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

Deelvisie Zuid-Limburg


Genk
Hasselt
Nationaal Landschap
Zuid-Limburg
UM campus
RWTH Campus
Aken
HSL
Luik
HSL



regiokaart: indicatieve weergave van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkeling

Profiel van Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio.
In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

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

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

Toekomstbeeld Zuid-Limburg 2030-2050

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

Eigen kracht Zuid-Limburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitdagingen en opgaven

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

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

De opgaven binnen het landelijk gebied zijn (globaal):

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

De opgaven duurzame mobiliteit zijn:

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

De opgaven regionale centra en grote werklocaties zijn:

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

De opgaven voor het stedelijk en suburbaan gebied zijn:

- levendige steden; en
- groene suburbane gebieden.

Instrumenten in de Omgevingswet

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

Programma's (GS)

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

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

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

Omgevingsverordening (PS)

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

Instructie (GS)

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

Het projectbesluit (GS)

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

Reactieve interventie (GS)

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

Omgevingsvergunning (GS)

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

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

Millieueffectenrapportage

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

Conclusieplangebied

Het bestemmingsplan Heerlen-West heeft een conserverend karakter en legt de bestaande, legale, situatie vast. Er is geen sprake van een wijziging van de huidige situatie. Het huidige gebruik van de gronden is in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening en als zodanig bestemd. Dit met uitzondering van functies die door middel van dynamisch voorraadbeheer zullen worden ingeperkt.

Tevens wordt opgemerkt dat het plangebied deels is gelegen in het Geleenbeekdal. Dit beekdal is van groot belang voor de infiltratiecapaciteit van de bodem en functioneert als strategische waterberging nabij de bebouwde omgeving. Gelet op het conserverende karakter van het plan, is het plan passend in de beleidslijn voor het beekdal.

2.3.2 Limburg Agenda 2030

Limburg moet mee kunnen bewegen met alle veranderingen in onze samenleving. Op cultureel, economisch én sociaal gebied. De Provincie Limburg heeft daarom het initiatief genomen om met de Limburgse samenleving in gesprek te gaan over de uitdagingen van de toekomst. Met de Limburg Agenda is daarmee een begin gemaakt, door samen te kijken naar de vraag: Hoe kan Limburg in 2030 eruit zien? In de Limburg Agenda worden keuzes voor het Limburg van morgen. Die keuzes zijn richtinggevend, maar niet allesbepalend. De agenda is bedoeld om Limburg te laten inspelen op de uitdagingen van de toekomst, door mensen en organisaties samen te brengen, elkaar te inspireren en uiteindelijk elkaars krachten te bundelen. Niet alleen nu, voor de totstandkoming van deze agenda, maar vooral ook voor straks. De Limburg Agenda gaat uit van een centraal thema 'Vernieuwing' en is uitgewerkt in vier inhoudelijke thema's:

- Limburg in beweging
- Lokale productie en consumptie
- Ontbinding en nieuwe verbinding
- Een digitale sprong in de toekomst

2.3.3 OmgevingsverordeningLimburg 2014

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 het Natuurnetwerk Nederland, 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.

Conclusieplangebied

Het bestemmingsplan Heerlen-West heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Het huidige gebruik van de gronden is in lijn met het gestelde in de POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 en als zodanig bestemd.

In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bronsgroene landschapszone, het Geleenbeekdal, in het plangebied met de bestemmingen 'Groen/Agrarisch met waarden en Water' aangeduid. In de planregels van deze bestemmingen zijn regels opgenomen ter bescherming en instandhouding voor de kernkwaliteiten van het Geleenbeekdal.

2.3.4 OmgevingsverordeningLimburg (2021)

OmgevingsverordeningLimburg

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld, die nadien nog enkele malen is gewijzigd. Deze verordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hoewel het POL2014 als strategische visie van de provincie in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (zie paragraaf 3.3.1 Omgevingsvisie Limburg), is de huidige provinciale verordening nog gebaseerd op het POL2014. Weliswaar is recentelijk op 17 december 2021 de nieuwe provinciale Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld, maar deze zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden, niet eerder en niet later.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de Omgevingsverordening Limburg 2014 automatisch te vervallen. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal worden vastgesteld, wordt getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar wordt ook alvast een doorkijk gemaakt naar de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021).

VooruitbliknieuweOmgevingsverordeningLimburg (2021)

Gezien de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet en het feit dat de Omgevingsverordening 2014 als gevolg daarvan op de datum van inwerkingtreding van rechtswege komt te vervallen, heeft de Provincie de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) onlangs vastgesteld. Deze verordening is in de basis beleidsneutraal ten opzichte van de vorige/huidige versie, maar er worden vier nieuwe onderwerpen toegevoegd. Deze onderwerpen betreffen wonen, de toepassing van een zonneladder, na-ijlende effecten steenkolenwinning en te hanteren normen voor huisvesting van internationale werknemers.

Net als de Omgevingsverordening 2014 gaat de nieuwe verordening (paragraaf 12.1. van die verordening) uit van woningbouwplannen die voorzien in de juiste woningen op de juiste plek, waarvoor de behoefte aan die woningen in beeld is en die behoefte regionaal wordt afgestemd. Uitgangspunt is realisatie van woningen binnen vijf jaar na vaststelling van - het betreffende deel van - een omgevingsplan.

2.4 Regionaalbeleid

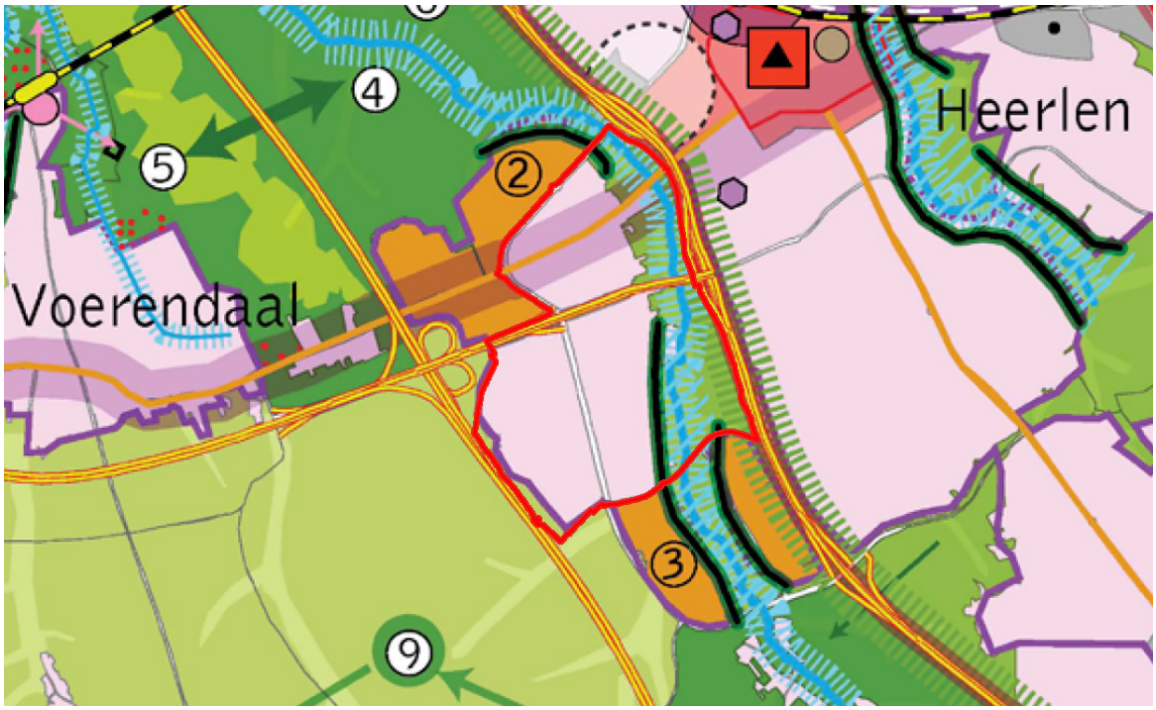
2.4.1 StructuurvisieParkstad Limburg

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

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

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

1. Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur: natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.
2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht: hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.
3. Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking: herstructurering gaat voor uitbreiding. Het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.
4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid: de ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.



ECONOMIE
Zorg en onderwijs
② Onderwijsboulevard/campus ontwikkelen
Via Belgica

MOBILITEIT
Historische radialen

WONEN
Bestaand woongebied / herstructureringsgebied
Stadsranden verbeteren
Ruimte voor groene structuur

RUIMTELIJKE IDENTITEIT
Beekstructuren versterken in stedelijk gebied
Tussenliggende groengebieden verbinden (versterken groene voegen)
Via Belgica
Stadsranden verbeteren
Versterken en renatureren beekdalstructuur

Afbeelding: van de visiekaart behorende bij de structuurvisie voor Parkstad Limburg (Plangebied aangegeven met rode lijn)

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 bestemmingsplan Heerlen-West.

Conclusieplangebied

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 in het voorliggende bestemmingsplan Heerlen-West.

2.4.2 Regionaal verkeers- en vervoersplan 2011-2020

Het Regionaal Verkeer- en Vervoersplan (RVVP) is aangenomen door de raad van Parkstad Limburg in 2011. Deze nota sluit sterk aan op het Regioprogramma van Parkstad Limburg waarin de nadruk wordt gelegd op de economische structuurversterking via ringwegen en Euregionaal openbaar vervoer door middel van onder andere de aanleg of optimalisatie van diverse structurerende wegen (o.a. Buitenring Parkstad Limburg, Euregioweg, flankerende infrastructuur) en het verbeteren van het Euregionaal openbaar vervoersaanbod (onder andere IC Eindhoven-Heerlen-Aachen en Avantislijn). Het RVVP stelt verder voorop dat de verkeers- en vervoersystemen moeten bijdragen aan een voor wonen en recreëren aantrekkelijke regio met goed bereikbare voorzieningen en een minimum aan verkeersonveiligheid en aan milieuoverlast.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisieHeerlen 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 voorzieningenclusters in buurten en stadsdelen.

2.5.1.2 Centrale stad

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

2.5.1.3 Innovatieve stad

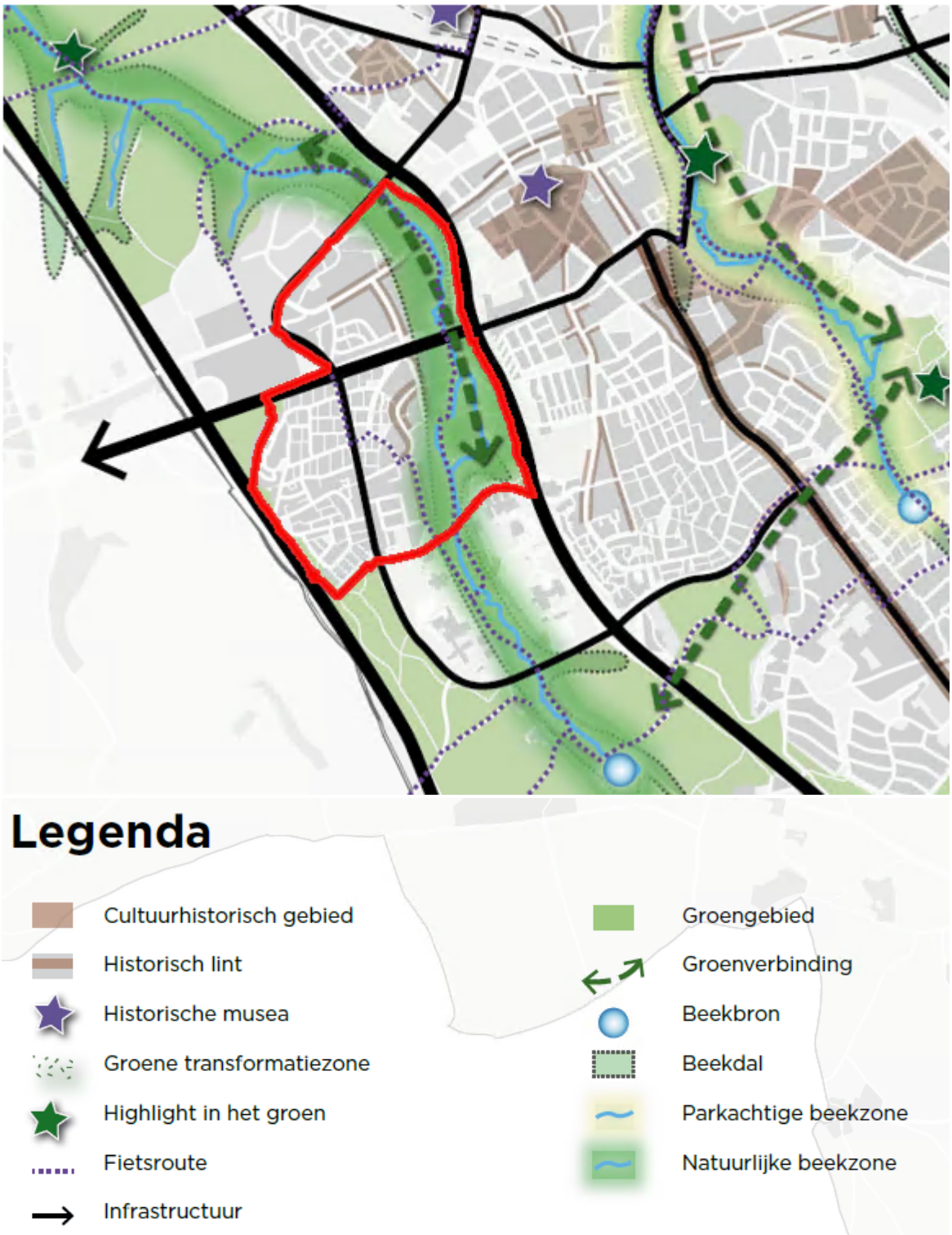
In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden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

2.5.1.4 Verrassende stad

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

2.5.1.5 Conclusieplangebied

Het plangebied Heerlen-West is op de kaart 'Vitale Stad' aangeduid als 'ruim opgezet wonen', 'dorps', 'beekdal' en 'groengebied'. Ten zuiden van de Welterlaan zijn de gronden aangeduid als transformatiegebied. Dit is hierna weergegeven.



Uitsnede van de structurenkaart: "Cultuurhistorische structuren versterken" van de gemeente Heerlen ter plaatse van het plangebied

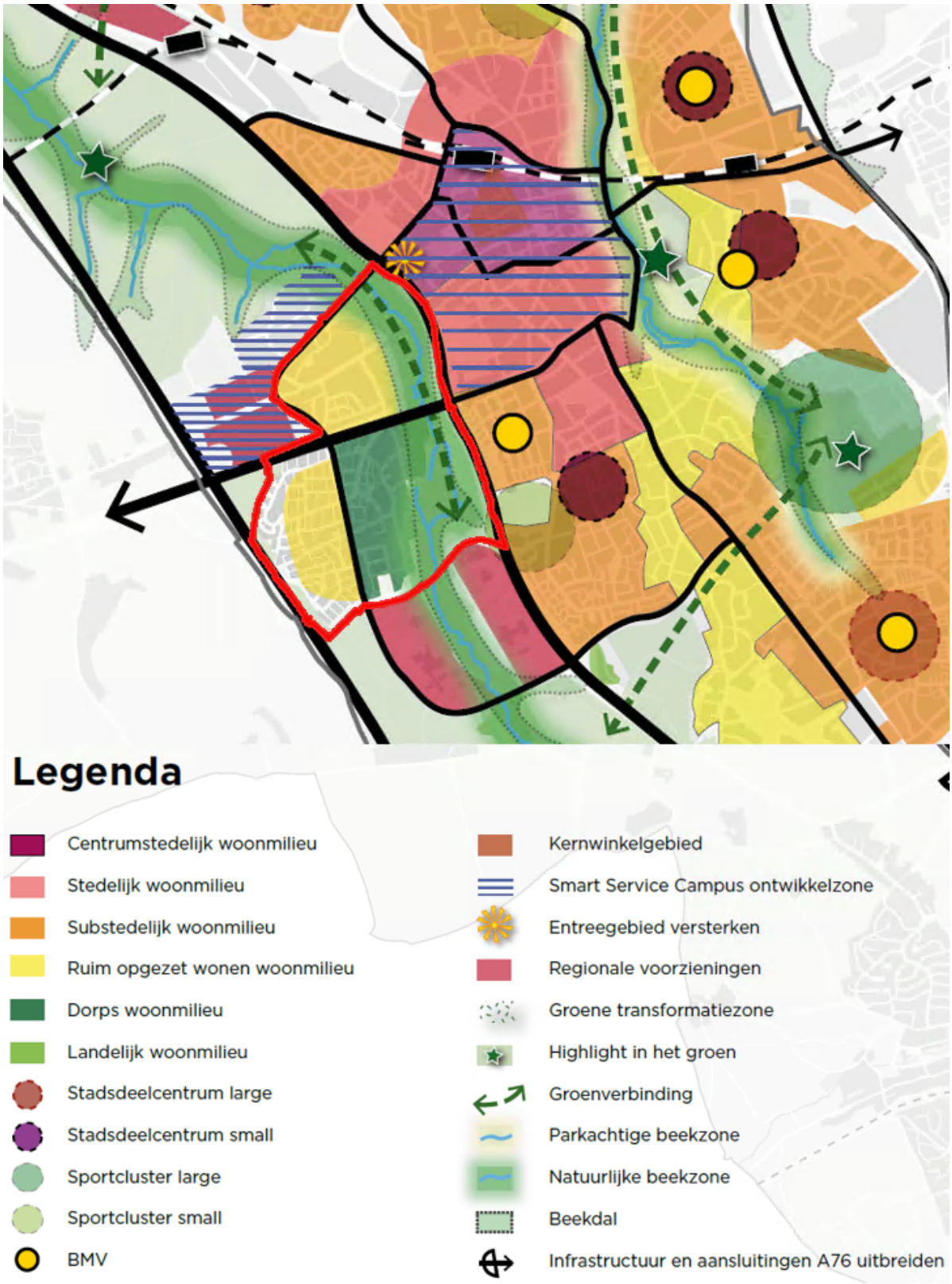
De groengebieden dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van Heerlen. Verbindingen tussen de beekdalen en andere groengebieden kunnen worden benut voor het realiseren van een stevig groen netwerk. Hierdoor ontstaat balans tussen bebouwd en onbebouwd gebied, zodanig dat deze van elkaars nabijheid kunnen profiteren.

In de Structuurvisie Heerlen 2035 is aangegeven dat de potentie van de beekdalen als groene structuurdragers beter zou moeten worden benut, om zodoende het vestigingsklimaat verder te versterken. Eén van de bedreigingen die zijn benoemd, is de gerealiseerde bebouwing in het beekdal. In het onderhavige plangebied betreft het met name verzorgingstehuis Douvenrade.

Het gebied heeft nu het karakter van een suburbaan woongebied. Er zijn kansen aanwezig om het gebied geleidelijk te transformeren naar twee woontypen. Het betreft 'Ruim opgezet wonen' en 'Dorps wonen'

'Ruim opgezet wonen' betreft wonen in een villawijk met veelal vrijstaande woningen op ruime kavels. Het betreft doorgaans sterke, kansrijke woonwijken waarbij de opgave veel meer is gericht op het buiten de deur houden van bedreigingen, bijvoorbeeld het aanbrengen van meer differentiatie in deze buurten door het realiseren van een beduidend mindere kwaliteit woningen.

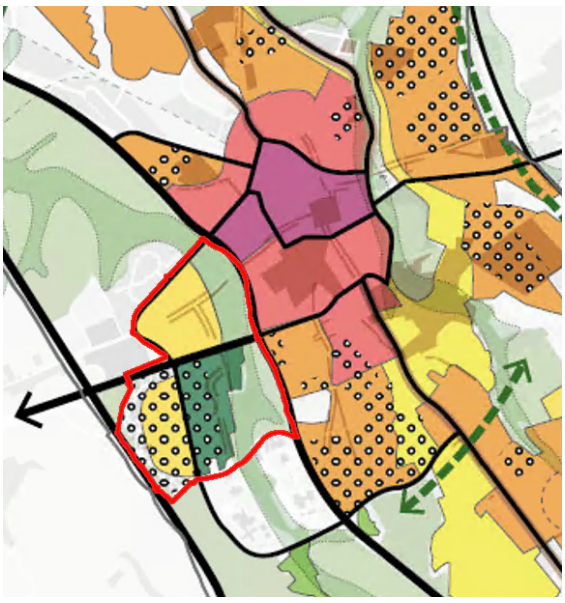
Voor Welten liggen er (op termijn) kansen om het deel van de buurt dat is ingeklemd tussen de A76 en de John F Kennedylaan te transformeren van een substedelijk woonmilieu naar een ruim opgezet woonmilieu. Dit door middel van het slopen en zo nodig vervangen van incourante woningen waardoor meer ruimte ontstaat in de buurt en meer variatie in het woningaanbod.



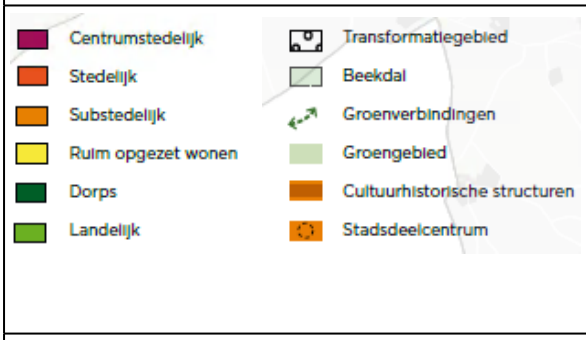
Afbeelding: Uitsnede van de structurenkaart: "Bouwen aan een compactere stad" van de gemeente Heerlen ter plaatse van het plangebied

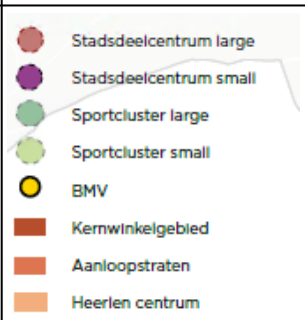
'Dorps wonen' betreft wonen in een woonkern gegroeid rondom een historische dorpsstructuur. Karakteristiek voor deze buurten zijn de overwegend grondgebonden koopwoningen in lage woningdichtheden in historische lintstructuren en met een sterke relatie met het omliggende landschap.

Het zuiden van de Welterlaan is aangeduid als transformatiegebied. Doordat de grenzen van groei zijn bereikt moeten de pijlen gericht worden op transformatie van het bestaand vastgoed. Met het accent op het hergebruik van bestaand vastgoed wordt aangesloten op de sturingsprincipes die zijn vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.









Aandachtsgebieden en kansen zones wonen | *Voorzieningen clusteren voor een vitale stad*

Afbeelding: uitsneden van de Visiekaarten van de gemeente Heerlen ter plaatse van het plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan staat in zijn algemeenheid niet in de weg aan de hierboven genoemde transitieopgaven. Door het beheerskarakter van het bestemmingsplan zal bij de realisatie van concrete plannen mogelijk een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.

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.



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur Heerlen (plangebied aangeduid met rode lijn)

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;

Afbeelding: Hoofdgroenstructuur Heerlen (plangebied aangeduid met rode lijn)

- 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;

- Steenbergen als symbool voor een grenzeloze regio;

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.

conclusieplangebied

Een deel van het plangebied valt binnen het beekdalenlandschap en binnen de hoofdgroenstructuur die hier gevormd wordt door het Geleenbeekdal. De groenstructuur dient zich hier te ontwikkelen tot een robuust, toegankelijk en samenhangend geheel, waarin alle inwoners zich thuis kunnen voelen, eenheid in verscheidenheid. Hierbij speelt mee, dat het vanwege de krimp noodzakelijk is om de kwaliteit en leefbaarheid van Heerlen als woonstad op peil te houden. Om die reden is en wordt het stedelijke Geleenbeekdal ontwikkeld tot 'stadspark'. De dragers van de eenheid in het stadspark zijn de groenstructuur, het watersysteem en de doorgaande recreatieve routestructuur. Daarmee ontstaat een casco dat alle delen van Heerlen met elkaar verbindt en waarbinnen zich de verscheidenheid aan (toekomstige) functies van de groenstructuur manifesteert.

Het Welterpark vormt een bijzondere plek waar de duurzame instandhouding van het park voorop staat, waar de beekzone zich op ecologische wijze ontwikkelt en de Weltermolen als centraal gelegen parel fungeert. Naar de zijde van Welten bevinden zich karakteristieke door hagen omgeven hoogstamboomgaarden, hetgeen verwijst naar het agrarische verleden van het dorp. De recreatieve routestructuur is zodanig ingericht dat deze de buurten Welten en Aarveld met het stadspark verbindt.

De cultuurhistorische parel Geleenhof dient als solitaire bebouwing te midden van het groen op duurzame wijze behouden te blijven.

Tussen de A79 en Nieuw Eyckholt wordt gestreefd naar de ontwikkeling van kleine landschapselementen aan de dorpsrand van Welten, zodat een duurzaam casco ontstaat voor het aanwezige en hobbymatige grondgebruik.

Kansen om de groenstructuur van het Geleenbeekdal te versterken zijn aanwezig wanneer de bebouwingsdichtheid aan de A79 en de Valkenburgerweg wordt verdund.

De A76 vormt een barrière in de recreatieve en ecologische routestructuur, oversteekmogelijkheden moeten hier verbeterd worden.

Een deel van het plangebied valt binnen het deelgebied Heerlen-Centrum. Het stadsdeel centrum heeft een zeer divers karakter met enerzijds het centrum en de uitwaaierende 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 en historische objecten die bepalend zijn voor de identiteit en de herkenbaarheid van het stadsdeel.

Voor de ontwikkeling van de groenstructuur in het stadsdeel centrum is de doelstelling om een representatieve groenstructuur te realiseren in het centrum en de uitloopgebieden en te komen tot een duurzame relatie met de stadsparken Caumerbeekdal en Geleenbeekdal door de toegankelijkheid te vergroten en de verweving van de hoofdgroenstructuur met de groenstructuur van Heerlen-centrum te versterken.

Specifieke aandacht in het stadsdeel Heerlen-Cenrum is er voor de duurzame inbedding van de werklocatie Geleendal-Eyckholt in het Geleenbeekdal, zodat een harmonieuze relatie ontstaat tussen het Natura2000-gebied en de werklocatie.

Versterken van de groenstructuur van het hart van Welten door het versterken van de bomenstructuur van de Weltertuijnstraat. Hierbij wordt een verspreide bomenstructuur toegepast, karakteristiek voor de structuur van een Limburgs dorp. Als groeiplaats dienen met name locaties nabij kruisingen en verspringingen in rooilijnen van de aangrenzende bebouwing.

Voor het overige deel van het plangebied zijn geen ambities of doelstellingen geformuleerd. Wel

wordt ingegaan om historische wandelpaden, zoals het Kerkepad

De bestemmingen die in het bestemmingsplan worden opgenomen bieden de ruimte voor het realiseren van de in het Groenbeleidsplan genoemde ambities en/of kwaliteitsniveaus.

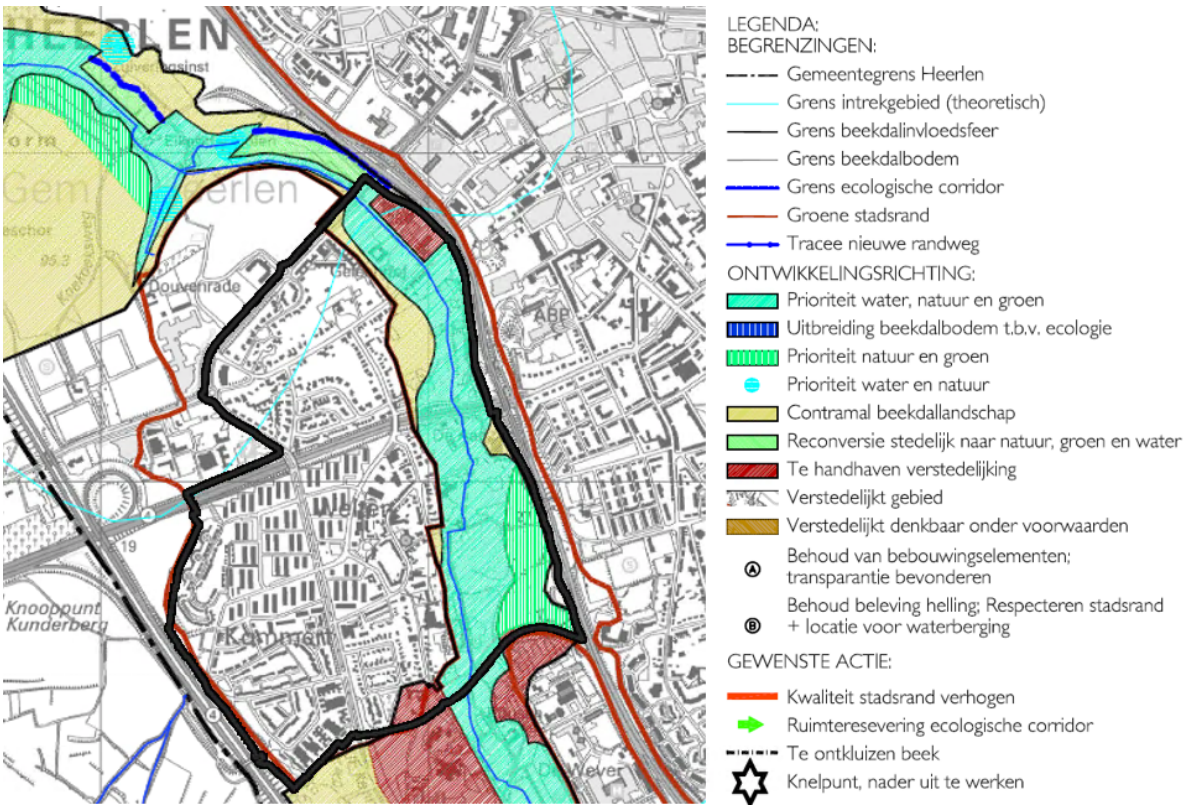
2.5.3 Inrichtingsvisiebeken

In Heerlen ontspringen vier beken. Twee daarvan, de Geleenbeek en de Caumerbeek, vormen samen bijna 20 kilometer beekdal in de stad. Deze beekdalen spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opbouw van de stad, ze leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de stad en de buurten en wijken, ze hebben een interessante natuur- en landschapswaarde en een belangrijke functie voor het bergen en afvoeren van water.

Op 2 november 2004 heeft de gemeenteraad de Inrichtingsvisie beken vastgesteld. Primair uitgangspunt van de visie is de beekdalen als een robuuste structuur in het stedelijk weefsel herkenbaar te maken en waar mogelijk te accentueren. Daarmee kunnen de beken weer hun oorspronkelijke functie van dragers van de ruimtelijke structuur krijgen. Er zijn drie hoofdlijnen van ingrepen om dit te bereiken:

- versterken van de eigen identiteit van de vier beken;
- barrières opheffen en continuïteit visualiseren;
- de beekdalen in hun langsrichting herkenbaar en beleefbaar maken.

De inrichtinsgvisie beken sluit hiermee goed aan bij het groenbeleidsplan waarin de beken als hoofdgroenstructuur zijn aangewezen.



afbeelding: Uitsnede kaart 10 'Visie' ter plaatse van het plangebied (zwarte begrenzing)

Corio Glana

Een groot deel van deelgebied West bestaat uit het beekdal van de Geleenbeek. Het gehele beekdal van deze beek, vanaf de bron in Benzenrade tot aan de Muldersplas in Schinnen, zal een kwaliteitsverbetering ondergaan. De ontwikkeling van dit traject van de Geleenbeek vindt plaats onder de titel 'Corio Glana'. De voor dit project opgestelde ontwikkelingsvisie (Grontmij, 2009) bevat het gewenste eindbeeld van de beek, haar oevers en de omgeving en geeft een overzicht van de noodzakelijke maatregelen om de visie te realiseren.

Belangrijke opgaven voor de herinrichting van het Geleenbeekdal op dit traject zijn:

- het herstel van de Geleenbeek en het benutten van de kansen voor natuurontwikkeling;

- het verbeteren van recreatieve gebruiksmogelijkheden door het aanbrengen van recreatieve routes voor wandelaar, fietser, ruiter en koetsier;
- het verhogen van de landschappelijke kwaliteit in combinatie met aandacht voor cultuurhistorie;
- het creëren van toegevoegde waarde voor recreatiebedrijven en landbouw.

Voor het 'smalle' beekdal staat herstel van de Geleenbeek en natuurontwikkeling op de oevergronden centraal. In het recente verleden is de Geleenbeek van de bron tot Kasteel Terworm heringericht. Behoudens enkele knelpunten is de beek op dit deeltraject op orde. Vanaf Kasteel Terworm krijgt de beek weer een meanderend verloop. Hierbij is gekozen voor de ligging van de beek zoals deze is terug te vinden op oude kaarten van rond 1900.

Conclusieplangebied

In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op de versterking van de omgeving van de Geleenbeek.

2.5.4 HorecavisieHeerlen en Kadernota Horecabeleid

Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Horecavisie Heerlen' en de 'Kadernota Horecabeleid Gemeente Heerlen' vastgesteld.

2.5.4.1 HorecavisieHeerlen

Algemeen

De Horecavisie is de ruimtelijk economische visie op de horecaontwikkeling in Heerlen voor de komende jaren. In deze visie wordt aangegeven welk potentieel (per horecacategorie en -locatie) er is, in welke gebieden nog uitbreiding kan plaatsvinden en worden per verschillende deelgebieden actielijnen geformuleerd om de kwaliteit en beleving van de horeca te verbeteren. Deze visie dient als richtinggevend kader voor nieuwe bestemmingsplannen en de uitwerking van de plannen voor verbetering en stimulering van het horeca aanbod en de besluitvorming over nieuwe horeca-initiatieven.

2.5.4.2 Kadernota Horecabeleid

Algemeen

Naast de Horecavisie heeft de gemeenteraad de Kadernota Horeca - het uitvoeringsprogramma - vastgesteld. De Kadernota Horeca stelt de Horecavisie centraal en biedt daarvoor toegesneden regels voor vergunningverlening aan horecabedrijven met als motto: 'bevorderen van de dynamiek en de juiste horeca op de juiste plek'. De nota biedt kaders voor objectieve toetsingsgronden die zowel voor de gemeente, ondernemers als omwonenden duidelijkheid verschaffen ten aanzien van vergunningverlening en handhaving, mede ten behoeve van de uitvoering van de in de Horecavisie genoemde actielijnen en aandachtspunten.

Overgangsrecht

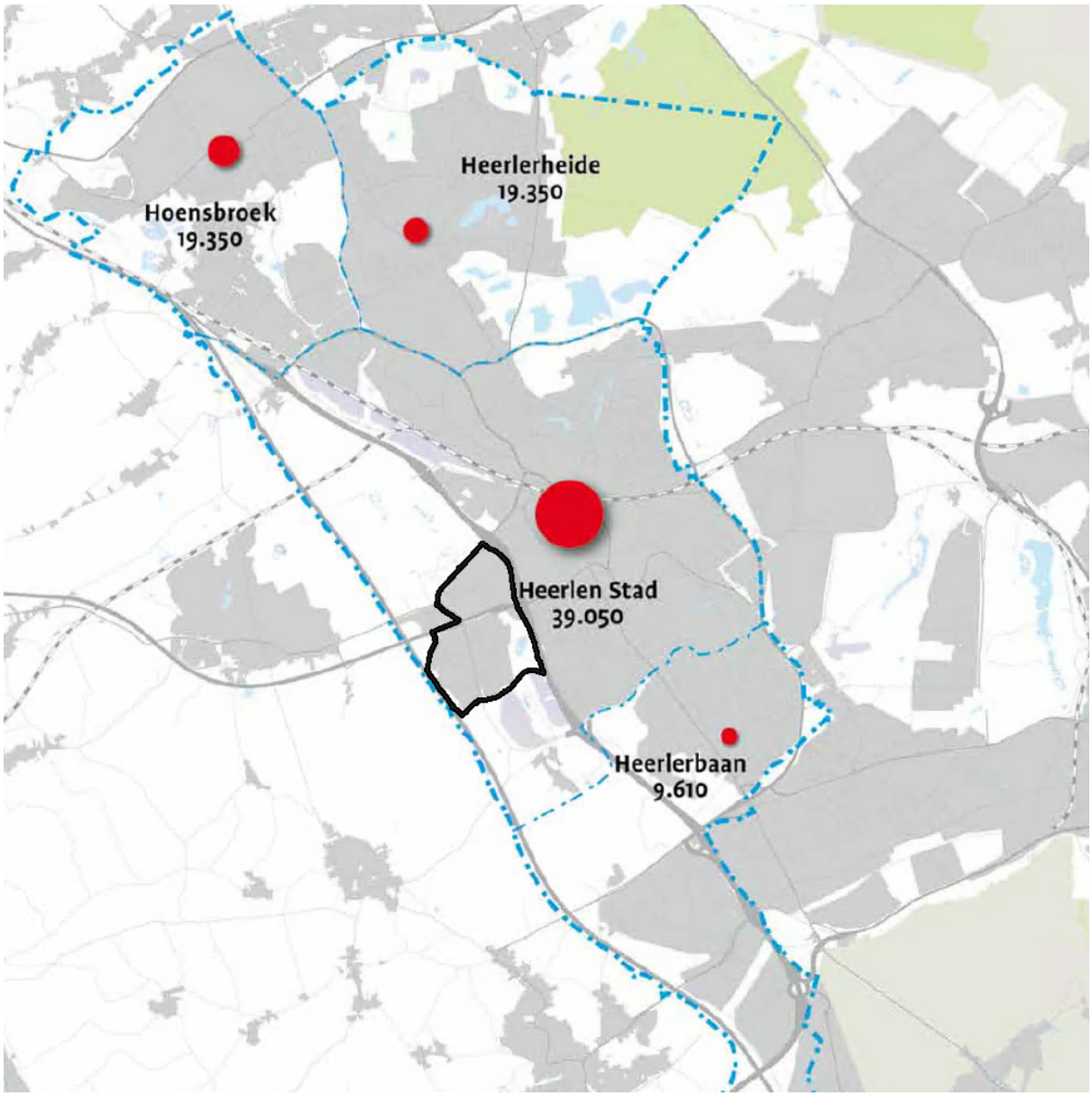
De kaders in de kadernota horecabeleid hebben betrekking op nieuwe ondernemers die een horecabedrijf willen beginnen. Elke nieuwe ondernemer die op een nieuwe locatie wil gaan exploiteren, krijgt te maken met de nieuwe kaders zoals genoemd in deze Kadernota. Deze gelden eveneens als een bestaand horecapand geruime tijd niet wordt geëxploiteerd.

Huidige horecaondernemers behouden hun bestaande rechten. Dit geldt ook voor nieuwe horecaondernemers die een bestaande horecazaak overnemen.

Ambities

De gemeente Heerlen heeft de volgende ambities voor de horecasector in de gemeente:

- Divers en goed horeca-aanbod voor inwoners van Heerlen en Parkstad;
- Een voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk centrum, waarbij horeca als versterkend element voor de binnenstad wordt ingezet;
- Gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit, innovatie en aandacht voor duurzaamheid;
- Beter benutten van toeristische potenties.



De voorzieningencentra in de gemeente Heerlen

Horecaclusters in centrum en horecacategorieën

Om de kracht van horeca beter te benutten wordt in de binnenstad (centrum) van Heerlen ingezet op clustering van horeca in een aantal strategisch gelegen en complementaire concentratiegebieden. Door de clustering ontstaan in de binnenstad verschillende sterke horecagebieden waar horecabedrijven van elkaar kunnen profiteren en gezamenlijk een eigen DNA neer kunnen zetten. Het geheel wordt zo meer dan de som der delen.

In het centrum is beperkt ruimte voor kwalitatieve toevoeging van horeca in de clusters, maar ook in de aanloopstraten zolang deze winkel ondersteunend is en of beperkt blijft tot horeca categorie 2 en niet ten koste gaat van de clusters.

De horeca wordt onderscheiden in de categorieën:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca: Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.
- Horeca, categorie 2 - lichte horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjesza-ken/lunchroom,

konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsme-de het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.
- Horeca, categorie 4 - zware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).
- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers: Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Horeca buiten centrum

Voor horeca buiten het centrum geldt dat deze ook van grote waarde kan zijn voor het woon- en leefklimaat. Horeca heeft in buurten, wijken en dorpen van de gemeente zowel een functionele (lokale snackbar), als een sociale (buurtcafé) en een ondersteunende rol (sportkantine, horeca bij culturele voorziening en/of cultureel erfgoed). Het aantal horecabedrijven buiten het centrum neemt naar verwachting verder af. Met name traditionele horeca (o.a. buurtcafé, snackbar) staan onder druk. Om het horeca-aanbod buiten het centrum van Heerlen zoveel mogelijk te behouden (ambitie) is het van belang ons te richten op de meest kansrijke horecalocaties, die de grootste toegevoegde waarde hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gestreefd wordt naar behoud van frequent bezochte horeca, zoals snackbar, Chinees (afhaal)restaurant, grillroom, (eet)café en/of maaltijdbezorgers (pizza, sushi) in de centra van buurten, wijken en dorpen. Bedrijven die gericht zijn op het primaire verzorgingsgebied van deze centra zijn kansrijk. Daarmee zorgen deze horecabedrijven voor het behoud van de aantrekkingskracht van deze kleinere centra, de leefbaarheid in wijken en buurten en een spreiding van voorzieningen.

Daarnaast is ondersteunende horeca bij publieksgerichte locaties toegestaan, zoals bijvoorbeeld bij de Woonboulevard Heerlen. Uitgangspunt voor horeca bij publieksgerichte functies is dat deze ondersteunend blijven aan de hoofdactiviteit.

Conclusieplangebied
Het plangebied is buiten het centrum van Heerlen gelegen. De uitgangspunten zoals ze in de structuurvisie opgenomen zijn voor horeca buiten het centrum, zijn dan ook van toepassing. Gelet op deze uitgangspunten wordt binnen het bestemmingsplan Heerlen-West de aanwezige horeca positief bestemd en onbenutte horeca wordt wegbestemd.

2.5.5 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 komend jaren. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, technologie en maatschappij.

Uit de sessies met de klankbordgroep zijn drie ambities afgeleid: Toegankelijk, leefbaar en praktisch passend. Deze ambities vormen de rode draad bij de verdere invulling van de beleidsuitgangspunten en uit te werken acties cq maatregelen. Enkele in het oog springende beleidskeuzes zijn, per deelgebied:

- betaald parkeergebied: parkeerders parkeren in het gebied waar ze hun bestemming hebben en er wordt gezorgd voor een leefbaar woongebied met een goede verhouding tussen groen, auto's en beton;
- vergunninggebied: bewoners kunnen ongelimiteerd parkeren aan de hand van hun vergunning en er zal een eenduidig digitaal vergunningensysteem worden ingevoerd;
- blauwe zone gebied: de huidige blauwe zones worden op termijn vervangen door een eenduidig digitaal systeem.

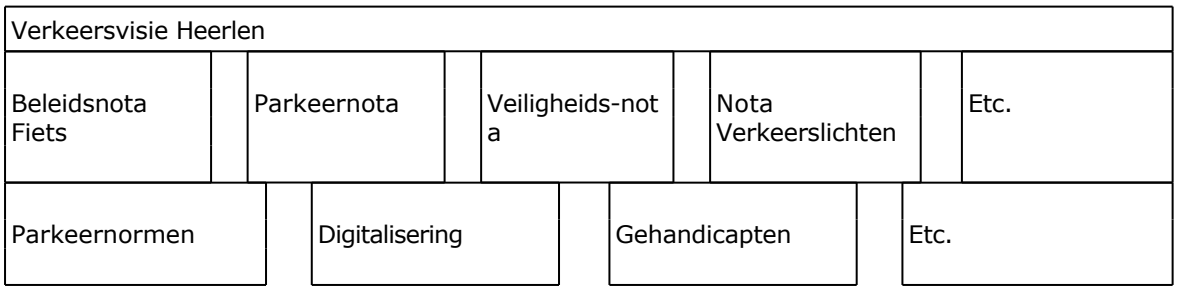
Daarnaast worden de acht actuele thema's die niet direct gerelateerd zijn aan één van de drie gebieden, kort uitgewerkt. Per doelgroep worden beleidspunten weergegeven, wederom per geografisch deelgebied.

Enkele in het oog springende punten zijn:

- werknemersparkeren in eerste instantie op eigen terrein;
- beschikbare restcapaciteit in het deelgebied zelf of in een aangrenzend deelgebied wordt zo optimaal mogelijk ingezet voor meerdere doelgroepen;
- per doelgroep en per deelgebied wordt nagegaan tegen welke tarieven deze kunnen parkeren. De parkeerbalans is in deze gevallen leidend en bepaalt de mogelijkheden om een tekort aan capaciteit in te vullen tegen een passend tarief.

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'.



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 er immers verschillende parkeerreguleringsgebieden teruggevonden worden:

- betaald parkeergebieden;
- vergunninggebieden;
- parkeerschijfzones;
- vrije parkeergebieden

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

Conclusieplangebied

In het woongebied binnen het plangebied Heerlen-West wordt het parkeren zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte opgelost. De parkeerdruk op het noordelijk deel van de wijk, nabij de Open Universitieit en Hogeschool Zuyd is erg hoog. Om de parkeerdruk op deze wijk te verlichten is besloten in deze zone verschillende parkeerregimes (betaald parkeren en vergunningparkeren) in in te voeren. Ook is ten zuiden van de Welterlaan een parkeerschijfzone ingevoerd.

Het bestemmingsplan Heerlen-West is in lijn met het gestelde in de Parkeernota Heerlen. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden in planologische zin geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden geen wijzigingen doorgevoerd in de parkeersituatie in het plangebied.

2.5.6 DuurzaamheidsvisieHeerlen 2017

Duurzaamheid betreft een integrale afweging van belangen voor de korte en de lange termijn, voor alle relevante stakeholders in het gebied. In de duurzaamheidsvisie van Heerlen 2017 kiest de gemeente voor drie pijlers binnen duurzaamheid: Energietransitie, Gezonde Stad (leefomgeving) en Circulaire Economie. Deze pijlers bevatten de belangrijkste gemeenschappelijke doelstellingen van zowel de gemeente als de bedrijven en instellingen in de stad:

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

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele thema's binnen duurzaamheid, zoals leefomgeving, water en groen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. De toetsing aan deze kaders komt elders in de 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.

2.5.6.1 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.

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

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

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

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

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

2.5.6.2 Mijnwater

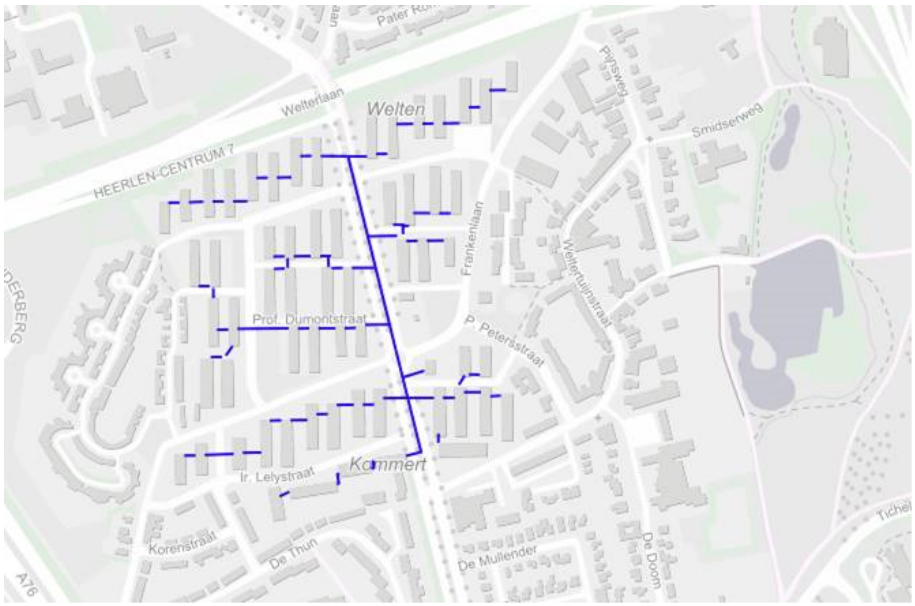
Het mijnwaterproject is een alternatief duurzaam energieconcept, gebaseerd op aardwarmte in combinatie met de bestaande mijngangen. Het is ontwikkeld als experiment onder beheer van de gemeente Heerlen en met steun van de Europese Unie. Het mijnwaternetwerk zal steeds verder worden uitgebreid, waarbij onder andere voor gemeentelijke gebouwen onderzocht zal worden of aansluiting op het netwerk mogelijk en haalbaar is. Het mijnwaterproject is beoogd als aanjager en hefboom voor een grootschalige energietransitie in Heerlen.

2.5.6.3 Conclusieplangebied

Het bestemmingsplan Heerlen-West heeft het karakter van een beheerplan. Dat betekent dat de huidige functies behouden blijven en er geen veranderingen optreden in het gebiedsgebruik. Omdat het een beheerplan is, zijn duurzaamheidsmaatregelen met ruimtelijke consequenties uitgesloten. Verandering van gedrag zijn uiteraard wel mogelijk, maar kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Indien bestaande bebouwing wordt verbouwd, zijn de energieprestatiecoëfficiënt (EPC)-eisen van het Bouwbesluit van toepassing.

Hoewel Heerlen-West een beheerplan is, zal er in de toekomst zeker sprake zijn van ingrijpende wijzigingen in de energie-infrastructuur. Er zal op enig moment afscheid moeten worden genomen van het aardgas en gezocht worden naar alternatieve duurzame oplossingen voor de warmtevoorziening.

Binnen het plangebied verzorgt momenteel ten oosten en westen van de JF Kennedylaan een traditioneel, gasgestookt, hoge temperatuur warmtenet de verwarming van de woonblokken. Een verdere uitbreiding van het mijnwater zou een mogelijke oplossing kunnen zijn om beschikbare restwarmte in en buiten het gebied effectief te kunnen inzetten. Hiervoor kan het bestaande warmtenet worden omgebouwd naar mijnwater en de overige gebieden aanvullend hierop worden aangesloten. De woningen liggen hiervoor voldoende dicht bij elkaar en de transportafstanden zijn kort.



Afbeelding: Potentieel mijnwaternetwerk

Gezien de dichte bebouwing is een intelligent warmtenet in dit gebied uiterst geschikt. Het bestemmingsplan wordt overigens voldoende flexibel ingericht, zodat een eventuele toekomstige verdere uitbreiding van een warmtenet mogelijk is.

Indien de bestaande bebouwing wordt verbouwd, zijn de op dat moment geldende energieprestatiecoëfficiënt (EPC)-eisen en vanaf 1 januari 2021 de nieuwe Bijna Energieneutrale Gebouwen BENG-eisen van toepassing. Er wordt echter gestreefd naar energieneutrale (ver)bouw van woningen en andere gebouwen.

Volgens de potentiekaarten in PALET is het plangebied niet geschikt voor grootschalige windenergie. Uitsluitend het noordoostelijke deel heeft een goede potentie voor bodemenergie. Gezien de vele platte daken is het gebruik van de zon als duurzame energiebron uitermate geschikt.

2.5.7 Integraal MaatschappelijkAccommodatiebeleidHeerlen (IMAH) 2017-2024

In de Leegstandsvisie zet de gemeente haar visie op de aanpak van leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed voor de periode 2017-2024 uiteen. Uitgangspunt is het leggen van prioriteit bij de clusters die in verschillende beleidsnota's zijn benoemd als belangrijk voor de economische c.q. voorzieningenstructuur. Ten aanzien van maatschappelijk vastgoed is dit uiteengezet in het Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid Heerlen (IMAH), dat sinds oktober 2010 door de gemeente Heerlen wordt gehanteerd als een integraal beleid voor maatschappelijke accommodaties. De uitgangspunten uit het IMAH vormen een integraal afwegingskader voor de maatschappelijke accommodaties in Heerlen, zowel bestaand als nieuw te realiseren. Het schetst hoe de gemeente Heerlen met (toekomstige) initiatieven om wil gaan om de toekomstbestendigheid van maatschappelijke accommodaties te garanderen. Daarmee is het zowel een toetsingskader als een richtinggevend document. De uitgangspunten betreffen:

- Clustering van functies: zoeken naar meerwaarde (samenwerking of publieksaantrekkende werking) door individuele functies voor verschillende doelgroepen en activiteiten te clusteren en gedeeld gebruik gezamenlijke accommodaties (besparen huur- en onderhoudskosten; efficiëntie)
- Spreiding: garanderen dat alle inwoners in of nabij hun eigen omgeving toegang hebben tot de gewenste maatschappelijke accommodaties;
- Kwaliteit: beschikbare accommodaties zijn afgestemd op de behoefte van nu, maar ook van de toekomst;
- Aanbod & capaciteit: uitgangspunt is dat de markt het aanbod van accommodaties bepaalt en de gemeente in beginsel een ondersteunende en faciliterende rol speelt. De gemeente streeft naar optimalisatie van de bezetting (ten behoeve van een betere exploitatie), het voorkomen van leegstand en het toekomstbestendig maken van de accommodaties die er zijn.
- Eigendom & beheer en Toegankelijkheid & duurzaamheid.

Als hulpmiddel voor het integraal accommodatiebeleid is een digitale kaart van de bestaande maatschappelijke accommodaties in Heerlen opgesteld, zowel in eigendom van de gemeente als van andere partijen. Met deze kaart wordt een zo volledig mogelijk overzicht geboden van onder andere onderwijs, zorg- en welzijnsaccommodaties, sport- en speelruimte, cultuuraccommodaties en kinderopvang.



afbeelding: Overzichtskaart IMAH ter plaatse van het plangebied

Verdiepingin beleidsclusters

Uitgangspunten cluster Jeugd & Jongeren

Schoolbesturen en gemeente hebben de ambitie uitgesproken dat alle scholen zich ontwikkelen tot brede school of brede maatschappelijke voorziening. Hierbij hoeft niet persé sprake te zijn van een gezamenlijke (fysieke) huisvesting van partijen, al is dit in de praktijk wel vaak gewenst en ook gerealiseerd. Vanuit het Integraal Huisvestingsplan wordt zowel inhoudelijk als fysiek afstemming gezocht tussen basis- en voortgezet onderwijs, maar ook met peuterwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang. Multifunctionele huisvesting ondersteunt de samenwerking tussen kindpartners en aanpalende partijen zoals verenigingen uit de buurt of welzijnswerk. Passend bij deze bundeling voert de gemeente op grond van de wet OKE (Ontwikkelingskansen door Kwaliteit en Educatie) regie op het onderwijsachterstandenbeleid, waaronder voor- en vroegschoolse educatie (VVE).

Het IMA Heerlen biedt kaders en uitgangspunten voor afwegingen op interne en externe ruimtevragen op het gebied van maatschappelijke accommodaties. Op een aantal beleidsthema's is een verdieping gewenst of noodzakelijk. Deze verdiepende beleidskaders zijn en worden altijd uitgewerkt onder de paraplu van het IMA Heerlen. Afwijken op uitgangspunten kan, mits beargumenteerd en aangegeven wordt op welke punten de afwijking zit. Onder andere de volgende beleidskaders kunnen gezien worden als verdieping op het IMA Heerlen:

•Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs Heerlen 2010 (actualisatie 2017)

•Evenwichtige spreiding van onderwijs, peuterwerk en kinderopvang accommodaties over de stad.

•Doorontwikkeling van de inhoudelijke/pedagogische leerlijn 0 – 12 jaar en verder (kindcentra). Bundelen van de functies basisonderwijs, peuterwerk en naar behoefte kinderopvang en buitenschoolse opvang in Brede Scholen en Brede Maatschappelijke Voorzieningen. In het IHP zijn op dit punt meer specifiek uitgangspunten benoemd.

•Scholen, peuterwerk en kinderopvang maken zoveel mogelijk gebruik van elkaars ruimten of van overige ruimten.

2.5.8 Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs gemeente Heerlen (IHP)

Het IHP heeft een reikwijdte tot 2027 en geeft inzicht in:

1. Een visie op onderwijs geeft kaders voor de wijze waarop het primair onderwijs en aanpalende kindfuncties in de gemeente Heerlen toekomstgericht georganiseerd kunnen worden. Hierbij is aandacht voor de visie van de schoolbesturen en kindpartners en beleid van de gemeente, alsmede voor ontwikkelingen aan de vraagzijde: 'wat ouders en kinderen willen', 'de manier waarop Heerlen zich ontwikkelt', 'wat scholen en kindpartners met elkaar kunnen', 'wat veranderende wetgeving vraagt' en andere ontwikkelingen.
2. Het huisvestingsplan vertaalt de visie in een passende huisvestingsstructuur. Dit plan geeft waarborging en stimulering aan bestaande en toekomstig te initiëren onderwijsactiviteiten en bijbehorende fysieke voorzieningen. Het huisvestingsplan formuleert een koers voor 2017-2027.
3. De uitvoeringsagenda draagt de eerste prioriteiten aan voor de komende vijf jaar en benoemt hoe de betreffende onderwijslocaties concreet vorm krijgen.

Het IHP is een 'richtinggevend document' voor de schoolbesturen, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en de gemeente Heerlen. Deze partijen willen de geformuleerde visie en bijbehorende plannen gezamenlijk realiseren. Het IHP sluit aan op het gemeentelijk Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid waarbinnen uitgangspunten voor aanpalende sectoren zijn opgesteld. Binnen dat kader zijn ook uitgangspunten voor de sectoren welzijn, sport en cultuur uitgewerkt. Ook het gemeentelijk vastgoed kent een eigen beleidskader wat als aanvullend gezien kan wordt op het IHP. Datzelfde geldt voor andere beleidsinitiatieven van gemeente en schoolbesturen.

Conclusieplangebied

Locatie St. Martinus
Vanaf 1930 is basisschool St. Martinus (INNOVO) in het huidige pand gehuisvest. Op het moment zijn er 12 lokalen. Tevens is peuterspeelzaal Martijntje in het gebouw gehuisvest. De ruimtecapaciteit van het gebouw is 1.650 m^2 bvo. Het gebouw is onsamenhangend en disfunctioneel om hedendaags onderwijs te geven, waarmee renovatie in beeld komt. In lijn met de onderwijsvisie van de school wordt voorgesteld het gebouw opener en functioneler in te richten en bouwkundige maatregelen door te voeren op onder andere duurzaamheid. De uitvoering van de renovatie St. Martinus is gepland voor 2020-2021.

Locatie Catharina
Catharina (INNOVO) is een school voor (voortgezet) speciaal onderwijs. Het schoolgebouw van de hoofdlocatie heeft een ruimtecapaciteit van 1.616 m^2 bvo (incl. noodlokaal van 100 m^2). De school heeft ook nog een dislocatie. Kindfuncties zijn niet op de locatie gevestigd. Vooralsnog is er geen voornemen om de beide locaties samen te voegen, waarmee de huidige situatie blijft voortbestaan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

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

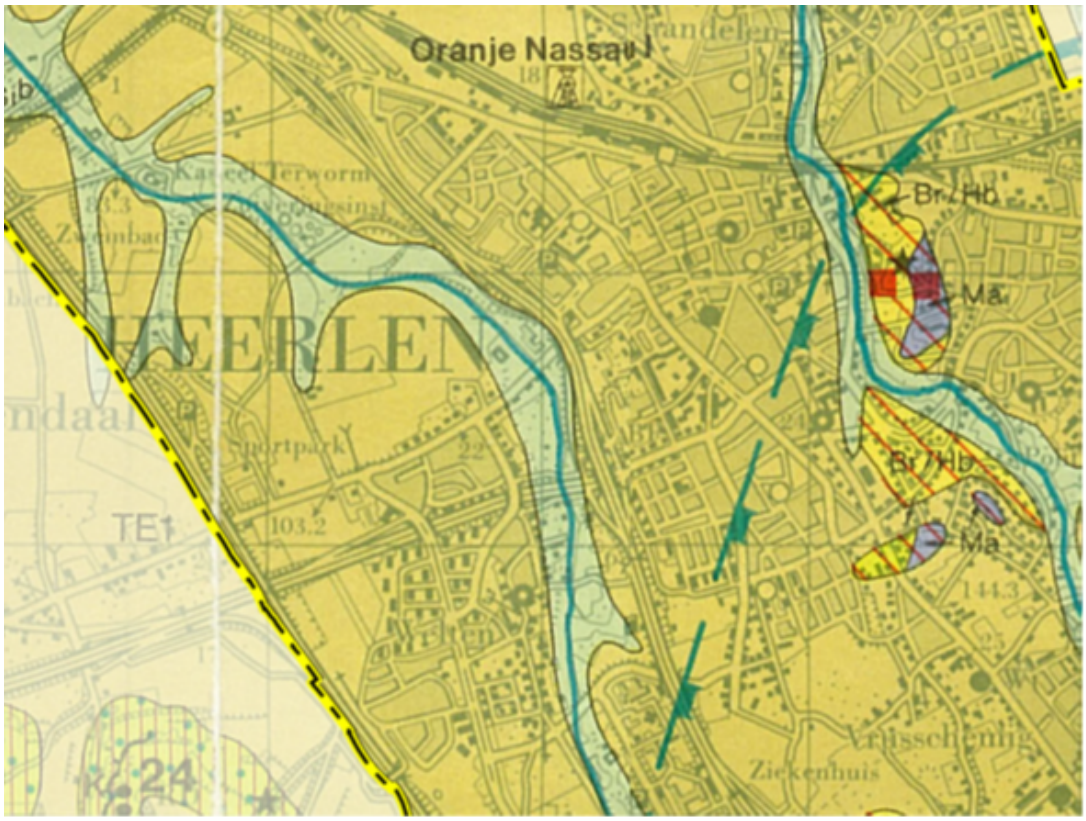
3.1 Ondergrond, Natuur en Landschap

Voor het bepalen van de inhoud van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de uitgebreide analyse van het grondgebied van Heerlen die is opgenomen in het gemeentelijk Groenbeleidsplan.

3.1.1 Ondergrond

De ondergrond betreft de bodem en het bodemleven, maar ook het (grond)water. De voormalige steenkoolmijnen, de geologische opbouw (ouderdom, vast gesteente, delfstoffen, breuken), de geomorfologische opbouw (reliëf), de hydrologische situatie en het voorkomen van delfstoffen zijn de specifieke kenmerken van Heerlen.

Geologie
De geologische ontstaanswijze en de opbouw van de bodem in de gemeente Heerlen is bijzonder complex. Tot aan het Tertiaire tijdperk (tot 2,5 miljoen jaar geleden) stroomde de Maas oostelijk van Heerlen. In deze perioden zijn organische afzettingen (bruinkool) en mariene afzettingen (kalksteen, zilverzand) ontstaan. Door een sterke opheffing in het Quartair is de Maas naar het westen verplaatst en heeft zich steeds dieper in het landschap ingesneden. Hierdoor zijn Maasterrassen ontstaan. Door de lokale beken, zoals de Geul, de Gulp en de Geleenbeek, is het daar gelegen landschap van Maasterrassen versneden tot een dalenlandschap.
In het tijdperk van het Carboon zijn door tektoniek breuken ontstaan. Heerlen en omgeving worden gekenmerkt door een grote mate van tectoniek. In de regio liggen meerdere zuidoost-noordwest verlopende breuken, waarvan de Kunradebreuk, de Benzenraderbreuk, de Heerlerheidebreuk en de Feldbiss de belangrijkste zijn. De Feldbiss is de meest noordelijke van deze breuken en vormt de scheiding tussen Zuid-Limburg en de Roerdalslenk.
De gemeente Heerlen vormt het meest zuidelijke deel van Nederland waar tijdens de laatste IJstijd (circa 10.000 jaar geleden) dekzand is afgezet. Dit dekzand is binnen de gemeente alleen aanwezig op de Brunssummerheide. Tussen de Brunssummerheide en het Caumerbeekdal bevindt zich het overgangsgebied van dekzandafzettingen naar lössafzettingen. Het plangebied bestaat volledig uit lössafzetting.
De gemeente Heerlen vormt het meest zuidelijke deel van Nederland waar tijdens de laatste IJstijd (circa 10.000 jaar geleden) dekzand is afgezet. Dit dekzand is binnen de gemeente alleen aanwezig op de Brunssummerheide. Tussen de Brunssummerheide en het Caumerbeekdal bevindt zich het overgangsgebied van dekzandafzettingen naar lössafzettingen. Het plangebied bestaat volledig uit lössafzetting.



Kwartair

- klei, zand, grind (beekafzetting) (Sib)

Pleistoceen

- leem (windafzetting) - löss (TE1)
- lemig zand, zandige leem (windafzetting (TE2)
- zand (windafzetting) - dekzand (TE3)
- grind-zand-klei (rivierafzetting Maas) (Ma)

Tertiair

- tertiair zand, lemig zand, bruinkool (Br/Hb)

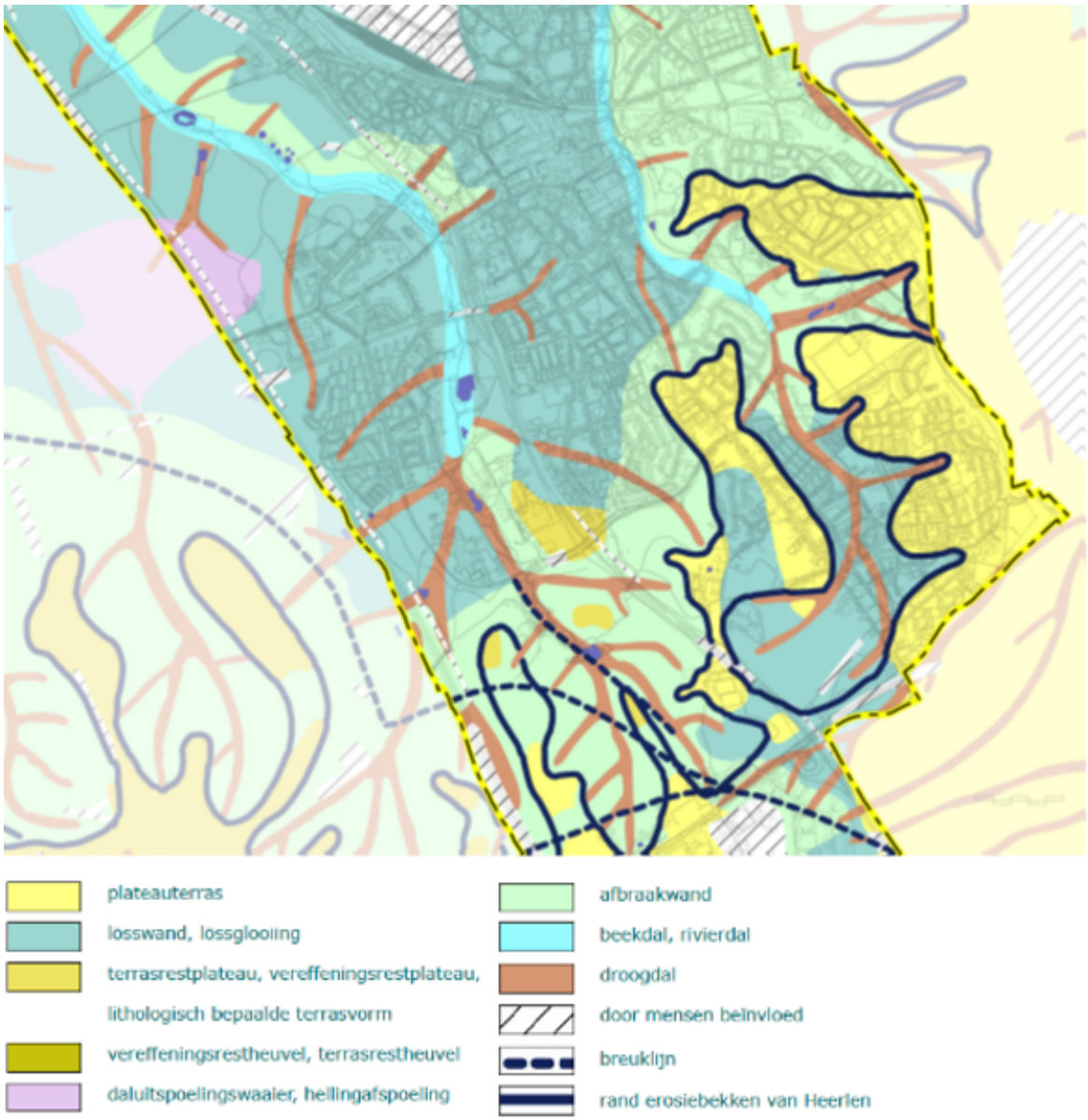
Krijt

- glauconiet- en kleihoudend fijn zand (zeeafzetting) (Va)
- afwisseling harde en zachte kalksteen (zeeafzetting) Mt)
- groeve
- sedimentatiegrens van de pleistocene Maas

3.1.2 Geomorfologieen reliëf

De gemeente Heerlen wordt geomorfologisch gekenmerkt door twee bijzondere eenheden, te weten het erosiebekken van Heerlen en de Brunssummerheide. Slechts een klein deel van de gemeente Heerlen kent de voor Zuid-Limburg karakteristieke opbouw van plateaus, hellingen en droog/beekdalen. Het 'eiland van Ubachsberg', ten westen van Benzenrade, en Schurenberg zijn nog een overblijfsel van het oorspronkelijke plateau.

Geleenbeekdal
Door verdere insnijdingen van de Geleenbeek en haar zijbeken en de daarop volgende erosie zijn oude landoppervlakken verdwenen en zijn alleen de verkiezelingen over gebleven. Het sterk gelobde karakter van de rand benadrukt dat het bekken is samengesteld uit tal van afzonderlijke zijdalen en hellingdalen. Het bekken kan worden beschouwd als een grootschalig geheel van de afzonderlijke dalletjes, dit zijn de lepelvormige laagten die aan het eind van de afzonderlijke (droog) dalen zijn gevormd.
Het plangebied bestaat grotendeels uit lösswanden en -glooiingen die richting het beekdal hellen. Door het gebied loopt diagonaal een droogdal van de Thun richting de Weltermolen.



De dalbodem van de Geleenbeek bestaat uit diverse soorten jonge rivierklei dat wordt gerekend tot de Poldervaaggronden. Deze gronden bestaan voornamelijk uit verspoelde löss en zijn kalkloos. De kleigronden hebben een dikke donker grijze tot zwarte bovenlaag die is ontstaan door overstromingen. Deze bovenlaag bestaat uit materiaal dat afkomstig is uit de voormalige Limburgse mijnen.
Op de beekdalbodem komt een grondwatertrap voor. In de winter komt het grondwater tot aan het maaiveld in de zomer zakt het grondwater diep weg. De natste plekken, bronnen en beekjes, zijn van nature met moerasbossen begroeid (de zogenoemde Elzenbroekbosjes).
Het dal van de Geleenbeek is asymmetrisch, de noordoostelijke helling is steiler dan de zuidwestelijke helling. Op de steile helling komen glauconiethoudend zand en zwavel aan de oppervlakte, plaatselijk afgedekt met secundair löss. Secundair löss is löss dat na afzetting is getransporteerd, de dikte van deze laag kan variëren van 80 cm tot 2 meter. Door grondbewerkingen is van gelaagdheid in het profiel weinig over.

3.1.3 Watersystemen

Heerlen ligt in een groot keteldal, waardoor zowel de Caumerbeek als de Geleenbeek stromen. Beide beken ontspringen op het grondgebied van de gemeente. De meanderende beken zijn in de Middenterrastijd ontstaan en daarna uitgeslepen in het vroeger hier aanwezig hoogterras van de Maas. Beide beken zijn voor de economische geschiedenis altijd al van groot belang geweest. Ze zorgden voor de watervoorziening van de Heerlenaren van Prehistorie en Romeinse Tijd tot ver in de twintigste eeuw.

Geleenbeek
De Geleenbeek ontspringt aan de voet van het plateau van Ubachsberg in de kelder van de Benzenraderhof. Ernaast ligt een grote bronvijver. Tussen Benzenrade en kasteel Terworm en tussen kasteel Terworm en Ten Esschen liggen diverse bronnen waarvan het water, al dan niet via een zijbeekje, door de Geleenbeek wordt afgevoerd. Het water van de beek is zeer kalkrijk. Plaatselijk varieert de breedte van de dalbodem van 50 tot 200 meter. Hier doorheen stroomt de soms enkele meters diep ingesneden Geleenbeek. Tot ongeveer de jaren 50 van de 20e eeuw zijn er tussen het Geleenhof en kasteel Terworm twee stromen geweest. De één stroomde langs de Eikendermolen en langs het kasteel, de huidige Geleenbeek, de ander liep oostelijker langs de kasteeltuin en kwam uit in de kasteelgracht.
Ter hoogte van Terworm komen op diverse plaatsen nog open waterpartijen voor. Dit zijn restanten van visvijvers, drinkpoelen, zijbeekjes, kasteelgrachten en molenvijvers. Zo duiden natte plekken in het zijdal ten noorden van het Kasteel Terworm de plaatsen aan van vroegere visvijvers. Ook aan de zuidwestzijde van het kasteel zijn vroeger visvijvers aangelegd, hiervan resteert het voormalige zwembad nog.
Voor het gehele beekdal van de Geleenbeek, vanaf de bron in Benzenrade tot aan de Muldersplas in Schinnen, is met het project 'Corio Glana' een kwaliteitsverbetering voorzien. Voor een groot deel is deze al uitgevoerd. Meer informatie over dit project is opgenomen in paragraaf 2.5.3 inrichtingsvisie beken.

3.1.4 Natuur en landschap

Heerlen ligt op het snijvlak van een drietal landschapstypen. Aan de oostzijde ligt als onderdeel van het heidenatuurlandschap het Natura2000-gebied Brunssummerheide, een uniek natuurge-bied in Nederland met een kenmerkende zandgrond. Aan de westzijde is het Geleenbeekdal gelegen. Dit is eveneens een Natura2000-gebied, waarin tevens bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dit beekdal, waar kalkrijke kwel de beek voedt, maakt onderdeel uit van het geomorfologisch uitzonderlijke 'erosiebekken van Heerlen'. Dit 'erosiebekken' onderscheidt zich van het omringende en voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg karakteristieke plateaulandschap op basis van de aanwezige glooiingen en de hoge dichtheid aan beken, watermolens, kastelen en herenboerderijen. Dit gebied kan zodoende worden gekarakteriseerd als beekdalenlandschap. Het plateaulandschap reikt aan de noord- en zuidzijde van Heerlen tot in het stedelijke weefsel en bepaalt daarmee tevens de ligging van de hoogste delen van de gemeente.



Landschapstypen Heerlen

Beekdalenlandschap: Geleenbeekdal
Het grootste deel van het plangebied valt behoort tot het beekdalenlandschap. Dat hier gevormd is door de Geleenbeek. De grootte van het beekdal duidt er op dat de beek vroeger veel breder is geweest, nu nog zijn enkele landschappelijke elementen daarvan zichtbaar, zoals terrasafschei-dingen. Naast de beek zijn nog diverse bronnen, moerassen en kwelgebiedjes te vinden. De beek heeft als hoofdfunctie het afvoeren van water, daarbij is het een duidelijke drager van de ecologische hoofdstructuur van het beekdal.
De beek en de bronnen worden voor een groot gedeelte begeleid door bos. De plateaus bestaan

voornamelijk uit landbouwgronden. Gezamenlijk vormt dit een natuurgebied met een gevarieerde flora en fauna. Het is een belangrijk gebied voor onder anderen dassen, vleermuizen, amfibieën en diverse soorten vogels. De landbouwgronden zijn daarbij voornamelijk van belang als buffer en als foerageergebied. Binnen deze natuurlijke omgeving zijn kleine landschapselementen uit vroegere tijden behouden. Met kleine landschapselementen wordt onder meer bedoeld: heggen, grote solitaire bomen, graften, hoogstamboomgaarden, holle wegen en drinkpoelen, zij vormen samen de beeldbepalende elementen in het gebied.

3.2 Historie

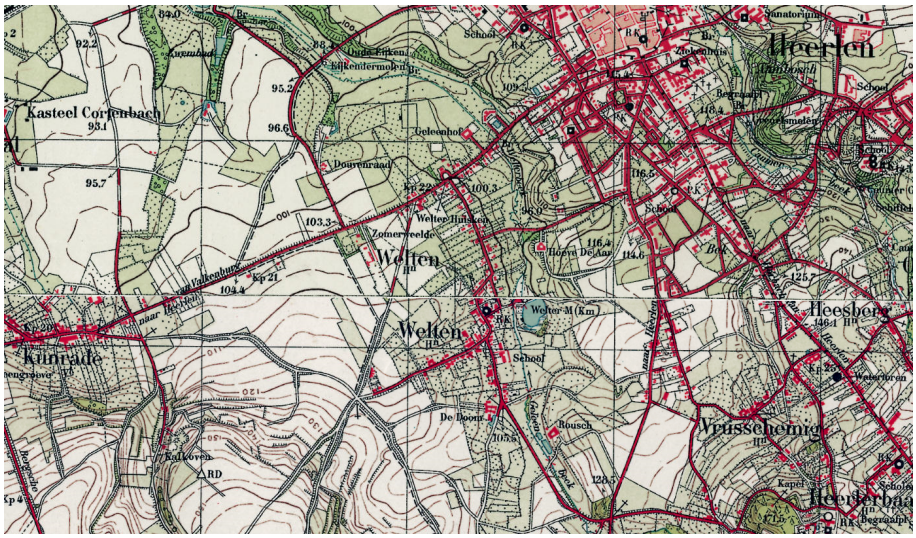
Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Heerlen-Stad in de buurt Welten/Benzenrade. Deze buurt is voortgekomen uit het voormalige kerkdorp Welten. Van hieruit zijn bebouwingslinten ontstaan aan de Pijnsweg, Valkenburgweg en De Doom. Dit dorp is oorspronkelijk agrarisch van karakter, maar is sinds lange tijd een vestigingsplaats voor forenzen. Het gebied is gelegen op de westelijke helling van het beekdal van de Geleenbeek. De brede zone van de oostelijke helling van het beekdal scheidt Welten en Heerlen-Centrum. Deze scheiding wordt versterkt door de N281 en is nog steeds zichtbaar in de vorm van groene zones. Na de oorlog is het gebied enorm gegroeid met woonerven in de typerende stedenbouwkundig seriematige vorm en een tweetal villawijken uit de jaren '60/'70.

In de volgende afbeeldingen is de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving op topografische kaarten (resp. 1900, 1950 en 2020) weergegeven.

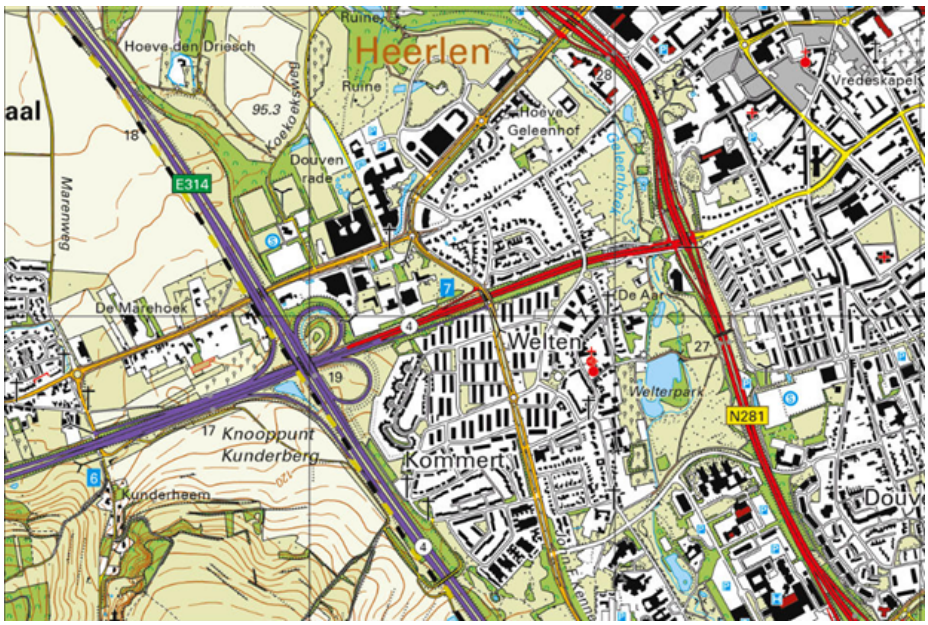
1900



1950



2020



Afbeeldingen: Ontwikkeling van het plangebied en omgeving op topografische kaarten (Bron: Topotijdreis)

In cultuurhistorisch opzicht is er sprake van een interessant gebied door de aanwezige beeldbepalende bebouwing aan de historische linten. De Geleenhof aan de Valkenburgerweg is een monumentale herenboerderij van aanzienlijke omvang uit de 17e en 18e eeuw. Aan de Valkenburgerweg en de Pijnsweg, zijn verschillende villa's uit het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw gelegen. De panden zijn meestal in een traditionele vorm gebouwd. Het betreft onder andere Valkenburgerweg 82 en 165 (Peutz), Pijnsweg 28 en Valkenburgerweg 72 (Bisscheroux), Pijnsweg 13 (Arets) en Valkenburgerweg 167 (de villa Zomerweelde). De laatstgenoemde is de imposante, in franse landhuisstijl gebouwde, voormalige directeurswoning van de Oranje-Nassau-mijnen. Daarnaast zijn de villa Beekhof (Seelen) tegenover de Geleenhof en het complex Eikhold evenals de woninggroep De Thun (J. Stuyt) vermeldenswaardig.

In de kern Welten zijn nog enkele voormalige boerderijen in het straatbeeld te zien, daarnaast vormen de kerk en de pastorie herkenningspunten. Bijzonder zijn de rijksmonumenten Weltermolen en het Huis Strijthagen tot Welten in de nabijheid van de Weltervijver beide gevoegd in het ensemble met vijver, beek en park. Ook de rijksmonumentale voormalige boerderij op nummer 22 langs de weg De Doom draagt, net als de Doom, bij aan de diversiteit in de cultuurhistorie. Bijlage 3 Cultuurhistorie is een gedetailleerdere omschrijving van enkele van deze panden te vinden.

3.3 Ruimtelijkestructuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied Heerlen-West is wisselend planmatig en organisch. Met name het oude lint (Valkenburgerweg/ Pijnsweg/ Weltertuijnstraat/ De Doom) heeft een sterk organisch karakter. Hieromheen werd in de loop der jaren een kring van buurten opgebouwd. Binnen het plangebied zijn van oorsprong twee oud-adelijke huizen, huis de Doom en huis Strijthagen gelegen. Deze twee huizen vormen mede de oude kern van Welten.

Het dorp Welten kende tot de jaren 60 een beperkte groei. Deze rustige groei hield midden jaren 60 op. In deze periode is het gebied tussen het oude lint (Pijnsweg/ Weltertuijnstraat/ De Doom) en de huidige wegen Mergelsweg/ Doctor Ingenieur Ross van Lennepstraat bebouwd. Hier is sprake van een planmatige structuur. Eind jaren 70 is het gebied ten zuiden van De Thun/ Weltertuijnstraat ontwikkeld. In de jaren 80 heeft de laatste omvangrijke ontwikkeling, in de vorm van de woonbuurt nabij de Professor van Itersonstraat, plaatsgevonden. Een overzicht van de in het plangebied voorkomende bebouwing is weergegeven in de onderstaande afbeelding 'bebouwing plangebied'.



Afbeelding: bebouwing plangebied

Prominent aanwezig is de John F. Kennedylaan (zie afbeelding 'John F. Kennedylaan, ter hoogte van

de Tichelbeekstraat'), die als ontsluitingsroute van de wijk fungeert. De John F. Kennedylaan vormt eveneens de splitsing tussen het oostelijke en het westelijke deel van de wijk. Ten oosten van de John F. Kennedylaan is de historische bebouwing en structuur aanwezig. De diverse dienstverlenende- en detailhandelsfuncties zijn tevens gelegen aan het oude lint, specifiek de Weltertuijnstraat en De Doom. Ten westen van de John F. Kennedylaan is sprake van een planmatige structuur.



Afbeelding: John F. Kennedylaan, ter hoogte van de Tichelbeekstraat

Specifieke bebouwingstypologieën

In het plangebied is een aantal specifieke bebouwingstypologieën aanwezig, zoals:

- De woningbouwblokken tussen de Prof van Itersonstraat en de ingenieur Lelystraat (architect Sigmond). Dit betreft een concentratie van galerij appartementen van twee bouwlagen die overwegend in noord-zuid richting zijn gesitueerd. De panden kennen een horizontale geleding. Ze zijn in stroken gebouwd, hetzij als grondgebonden woningen, hetzij als woningen boven elkaar in twee bouwlagen en zijn allen plat afgedekt zonder opbouwen. De tuinen zijn nog grotendeels onbebouwd. Het dichtslibben van de bestaande tuinen moet worden voorkomen. De stedenbouwkundige structuur is nog gaaf en herkenbaar als een stedenbouwkundig ensemble. Gelet op de kenmerkende structuur, waar nagenoeg geen wijzigingen aan de oorspronkelijk opzet zijn doorgevoerd, wordt het huidige (strakke) planologisch kader overgenomen in dit plan en wijkt dat af van de standaardsystematiek. In afbeelding 'Woningbouwblokken aan de Prof. van Itersonstraat', wordt een impressie weergegeven.



Afbeelding: Woningbouwblokken aan de Prof. van Itersonstraat

- De woningbouwblokken rondom De Thun en Mergelsweg. Deze bebouwing bestaat uit 3-laagse, plat afgedekte, rijwoningen die in blokvormige bouwvolumes richting de weg georiënteerd staan. De stedenbouwkundige structuur is duidelijk herkenbaar als een stedenbouwkundig ensemble. Het huidige planologisch kader wordt overgenomen in dit plan en wijkt af van de standaardsystematiek.

- Op een aantal locaties zijn patiowoningen in het plangebied aanwezig. Voor deze bestaande situaties wordt de huidige regeling overgenomen in dit plan en die wijkt af van de standaardsystematiek.
- De diepe achtertuinen van de panden tegen de Geleenbeek en de Weltervijver zijn voor een deel bestemd als tuin met landschappelijke waarde met als doel; de instandhouding en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek. De diepe tuinen zijn de restanten van de oude dorpsweiden die de bebouwingslinten vormden van Welten en de overgang vormden naar het landschap. De weiden waren voorzien van de typische Limburgse hoogstamfruitbomen. Om te voorkomen dat deze geleidelijke overgang naar het landschap - en de Weltervijver - wordt verstoord door bebouwing wordt het erf bestemd als Wonen en de achterliggende tuinen bestemd als Tuin met landschapswaarden.
- Op een aantal locaties zijn de gronden bestemd als Groen/Verkeer (of anderszins) en in gebruik als Tuin behorende bij naastgelegen woningen. In het geval de gronden in gebruik gegeven zijn door de gemeente wordt de oorspronkelijke bestemming gehandhaafd. Voor gronden waarover geen afspraken zijn gemaakt, geen planologische wijziging heeft plaatsgevonden of in gebruik zijn gegeven, blijft de geldende bestemming gehandhaafd.

Markante gebouwen en objecten

Daarnaast zijn verspreid in het plangebied, zoals ook al in paragraaf 3.1 vermeld wordt, diverse markante gebouwen en objecten aanwezig, zoals de St. Martinuskerk, Weltermolen, Huis Strijthagen, villa Eikhold, Hof Den Dom en hoeve De Mullender.



Afbeelding: *St. Martinuskerk, ter hoogte van het Rector Poelsplein*

Het oude Kerkepad, ter plaatse van Hof den Dom, krijgt een zelfde regeling en bescherming zoals in het aansluitende bestemmingsplan "Zorgvallei" is opgenomen, met als doel het beschermen van de cultuurhistorie en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek. Holle wegen zijn ontstaan door een eeuwenlange wisselwerking tussen mens en natuur. Deze holle weg was een belangrijke verbindingsweg van en naar Welten. Alhoewel deze weg binnen het plangebied niet meer het karakter heeft van een holle weg is de structuur ervan nog goed herkenbaar. Het beschermen van deze structuur is wenselijk.

Het oostelijk deel

Het oostelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een groen en natuurlijk aanzicht. Tussen het aanwezige groen is de Geleenbeek gelegen, die ten zuiden van het plangebied nabij het gehucht Benzenrade ontspringt en uitmondt in de Maas bij Stevensweert onder de naam Oude Maas.



Afbeelding: Geleenbeek met het Geleenbeekdal

3.4 Verkeer

De belangrijkste wegen die het plangebied begrenzen zijn de Keulseweg (N281), de A76, de A79 en Nieuw-Eyckholt.

De John F. Kennedylaan/ Nieuw-Eyckholt, die de wijk in een oostelijke en westelijk deel scheidt, vormt de ontsluiting richting het noorden en zuiden. De Welterlaan (A79), die de wijk in een noordelijk en zuidelijk deel scheidt, vormt de ontsluiting richting het oosten en westen.

Het wijkcentrum (detailhandelconcentratiegebied) wordt globaal ontsloten door de Pijnsweg, de Frankenlaan, de Weltertuijnstraat en De Doom.

Het noordelijk deel van de wijk kent, door de ten noorden van het plangebied gelegen Open Universiteit en Zuyd Hogeschool, een uitstekende busverbinding. Ook het gebied ten zuiden van de Welterlaan wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer met verschillende busverbindingen. Dit zijn zowel stads- als regionale lijnen.



Afbeelding: Welterlaan (A79), gezien vanaf de John F. Kennedylaan

3.5 Functionelestructuur

Wonen

Het plangebied kenmerkt zich in hoofdzaak als woongebied.
Duidelijke uitzonderingen hierop zijn het wijkcentrumgebied, de zorglocatie Douvenrade en de horecafuncties van Hoeve de Aar en de Geleenhof.

Wijkcentrum

het centrum van Heerlen-West bevindt zich ten oosten van de John F. Kennedylaan aan het oude lint. Dit lint wordt hoofdzakelijk gevormd door de Weltertuijnstraat en De Doom. Langs deze wegen zijn diverse detailhandelsvestigingen en horeca-ondernemingen gelegen.

Maatschappelijk

Het plangebied herbergt een groot aantal maatschappelijk functies, onder meer de kerk, medische en culturele voorzieningen, een speeltuin, voorzieningen voor senioren (huisvesting en zorg) en diverse onderwijsvoorzieningen, waaronder een tweetal basisscholen.

Kantoren, dienstverleningen overige bedrijven

Met name in de omgeving van het oude lint zijn kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd. In Heerlen West zijn relatief weinig bedrijven gelegen. Aan de Frankenlaan zijn twee bedrijven aanwezig en aan de John F. Kennedylaan een tankstation. Verspreid in het plangebied, met name binnen het bestaande woongebied, zijn enkele kantoorvestigingen en dienstverlenende activiteiten en bedrijvigheid in lichte milieucategorieën (tot en met cat. 2) gevestigd.

In het oosten van het plangebied is Hoeve De Aar gelegen. In deze hoeve is een bowling en partycentrum aanwezig. In het noordoosten van het plangebied is Hoeve De Geleenhof gelegen. Deze Hoeve kent eveneens een horecafunctie. Daarnaast liggen aan het oude lint nog enkele horecagelegenheden.

Groen en water

Het oostelijke deel van het plangebied kent door de aanwezigheid van de Geleenbeek en het Geleenbeekdal een groene en natuurlijke uitstraling. De Geleenbeek stroomt nabij de speeltuin aan de Doom in het zuiden, richting het noorden, waarna ze langs Hoeve de Geleenhof het plangebied weer verlaat. Het Geleenbeekdal vormt de gehele oostelijke zijde van het plangebied, met uitzondering van enkele bebouwing. Het gebied wordt begrensd door de Tichelbeekstraat in het zuiden de Keulseweg (N281) in het oosten, de achtertuinen van de percelen aan de Pijnsweg, Smidserweg, Weltertuijnstraat en De Doom in het westen.

Aan de Welterkerkstraat, ten zuiden van de Weltermolen is de Weltervijver gelegen. Binnen het gebied bevinden zich tevens enkele waterbergingsvoorzieningen die enkel bij zware regenval vollopen.

Naast de groenstructuur in het oosten kent de wijk verder nog een groene uitstraling. Ook de wijken

en gebieden - met uitzondering van de ten oosten van de A76 gelegen wijk - om het plangebied heen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van groen en natuur.

De A76 in het westen wordt middels een groenstructuur afgekaderd van de woningen. De A79, die door het plangebied loopt, kent een verdiepte ligging en is aan weerzijden omgeven door een groene zone.

De functionele structuur van het plangebied is weergegeven in afbeelding 'functionele structuur plangebied'.



Afbeelding: functionele structuur plangebied

3.6 Vergelijkinghuidigesituatie met vigerende plannen

3.6.1 Karakter bestemmingsplan

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Heerlen-West is in beginsel het voortzetten van de vigerende rechten dan wel het vastleggen van de feitelijke situatie.

3.6.2 Bouw- en gebruiksregels

De huidige geldende bouwregels (en verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen) worden in het nieuwe bestemmingsplan Heerlen-West overgenomen en in beginsel niet opnieuw ter discussie gesteld. Dit betekent overigens niet dat de gehanteerde systematiek niet geactualiseerd wordt.

In dit nieuwe bestemmingsplan Heerlen-West dat conserverend van aard is, zullen de bestaande gebruiksregels worden opgenomen. Echter waar beleid noopt tot aanpassing van de gebruiksregels zal dit met inachtneming van het bewuste beleid gebeuren.

Een voorbeeld hiervan is het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels. Deze zullen conform het regionale beleid, zoals het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail en de Kantorennota 2017 worden wegbestemd (zie paragraaf 2.1). Vigerende bestemmingen voor woningbouw en detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zijn nu herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders. In Bijlage 2 Overzicht onbenutte planologische titels is een lijst opgenomen van de geschrapte (onbenutte) bouwtitels.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is.

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

Om te bepalen of een plan M.e.r-(beoordelings)plichtig is, dient formeel de referentiesituatie vergeleken te worden met het voornemen. De referentiesituatie beschrijft de toestand van het milieu als het voornemen niet doorgaat. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat aan geldende bestemmingen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeente kan immers op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bestemmingen die dus al wel zijn vergund maar niet benut zijn, dienen daarom voor de M.e.r-beoordeling als voornemen te worden beschouwd.

In dit geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Uit de - als Bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen - uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

4.2 Akoestiek

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

Indien echter - zo bepaalt artikel 76 tweede lid onder punt 3. - op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is dan behoeven die waarden niet in acht te worden genomen voor in de zone van een weg gelegen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Dit betekent dat bij een beheerplan (een plan dat niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet zoals de aanleg van een nieuwe weg of het bouwen van nieuwe woningen, maar betrekking heeft op bestaande wegen en bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen/terreinen) die waarden niet in acht behoeven te worden genomen. In een zodanige situatie behoeft evenmin een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai plaats te vinden.

Artikel 4.1 lid 3 Besluit geluidhinder spoorwegen bepaalt hetzelfde voor zover spoorweglawaai aan de orde is. In een zodanige situatie behoeft geen onderzoek plaats te vinden naar de invloed van spoorweglawaai. Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder is evenmin aan de orde. Artikel 48 van de Wet geluidhinder kan buiten verdere toepassing blijven.

Middels het bestemmingsplan Heerlen-West worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en er worden geen wegen / reconstructies mogelijk gemaakt die een veranderende verkeerssituatie of afwikkeling tot gevolg heeft. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig.

Door de rijlijnverplaatsingen op de Welterlaan en de aanleg van een verbindingslus tussen de A79 en de A76 een aantal jaren geleden zijn een in het landschap ingepaste geluidwal en geluidscherm langs de toegangsweg naar de John F. Kennedylaan gerealiseerd. Deze geluidvoorzieningen dienen ter bescherming van de achterliggende woningen tegen te hoge geluidbelastingen. Bij deze actualisatie dient de instandhouding daarvan geborgd te worden.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorlijn is railverkeer niet relevant voor het onderhavige plangebied. Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluid geluidhinder is evenmin aan de orde.

4.3 Water

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.
Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden.
In het kader van deze toets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

4.3.1 Europees en Rijksbeleid

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.

Waterwet

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

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

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, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

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.

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.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

In het Nationaal Waterplan zijn verwerkt:

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

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (en alle andere plannen op grond van de Waterwet) wordt elke zes jaar herzien. Het Nationaal Waterpplan 2022-2027 wordt door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in maart 2021 ter inzage gelegd.

4.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid en is een uitwerking van het POL2014.

Waterbeheersplan Waterschap Limburg 2016-2021

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

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

- hoe ze het watersysteem en waterkeringen op orde willen brengen;
- voor welke thema's ze aan de lat staan en hun strategie hiervoor;

- welke maatregelen ze gaan uitvoeren, wie de partners daarin zijn en hoe ze dit monitoren en bijsturen.

Ook staat beschreven welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het optimaliseren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Waterbeheersplan periode 2022-2027 Waterschap Limburg

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

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

Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

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

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

Watertakenplan Heerlen 2020-2024

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

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:
- evaluatie verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020;
- invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater;
- beleid, speerpunten en maatregelen;
- samenwerking Parkstad;
- personele en financiële middelen.

4.3.3 Plangebied

Ligging en planvoornemen

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van de watertoets wordt gekeken naar de planologische situatie, het overnemen van deze vigerende situatie wordt hiermee niet gezien als nieuwe ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan is in dit licht conserverend van karakter en biedt een passende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de Geleenbeek die het plangebied in noord-zuidrichting doorkruist. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is, kan geconcludeerd worden dat de waterhuishoudkundige belangen van deze watergangen niet geschaad wordt door het onderhavige plan. In het oosten van het gebied, nabij de Weltermolen, ligt de 'Weltenvijver'. Deze waterpartij maakt deel uit van het watersysteem en wordt beheerd en beschermd door het waterschap. De bescherming van waterbergingsvoorzieningen zijn geborgd door de bestemming Water.

Het gehele plangebied is hoofdzakelijk voorzien van een gemengd rioleringssysteem, waarbij het vuilwater en regenwater gezamenlijk worden afgevoerd richting een hoofdtransportriool. Tussen de

Tichelbeekstraat en De Doom zijn twee regenwaterbuffers gelegen, die uitsluitend vol lopen bij hevige regenval. Ten noorden van de Smidserweg is eveneens een regenwaterbuffer gelegen. Deze drie regenwaterbuffers zijn opgenomen in de Legger van het Waterschap Limburg.

conclusie

Door het conserverende karakter van het onderhavige plan wordt de Geleenbeek niet beïnvloed. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat met dit bestemmingsplan geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. In het kader van het vooroverleg zal de waterparagraaf voor een formeel wateradvies aan het waterschap worden voorgelegd.

4.4 Bodem

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

4.4.1 Beleidskader

Bodembeleidsplan

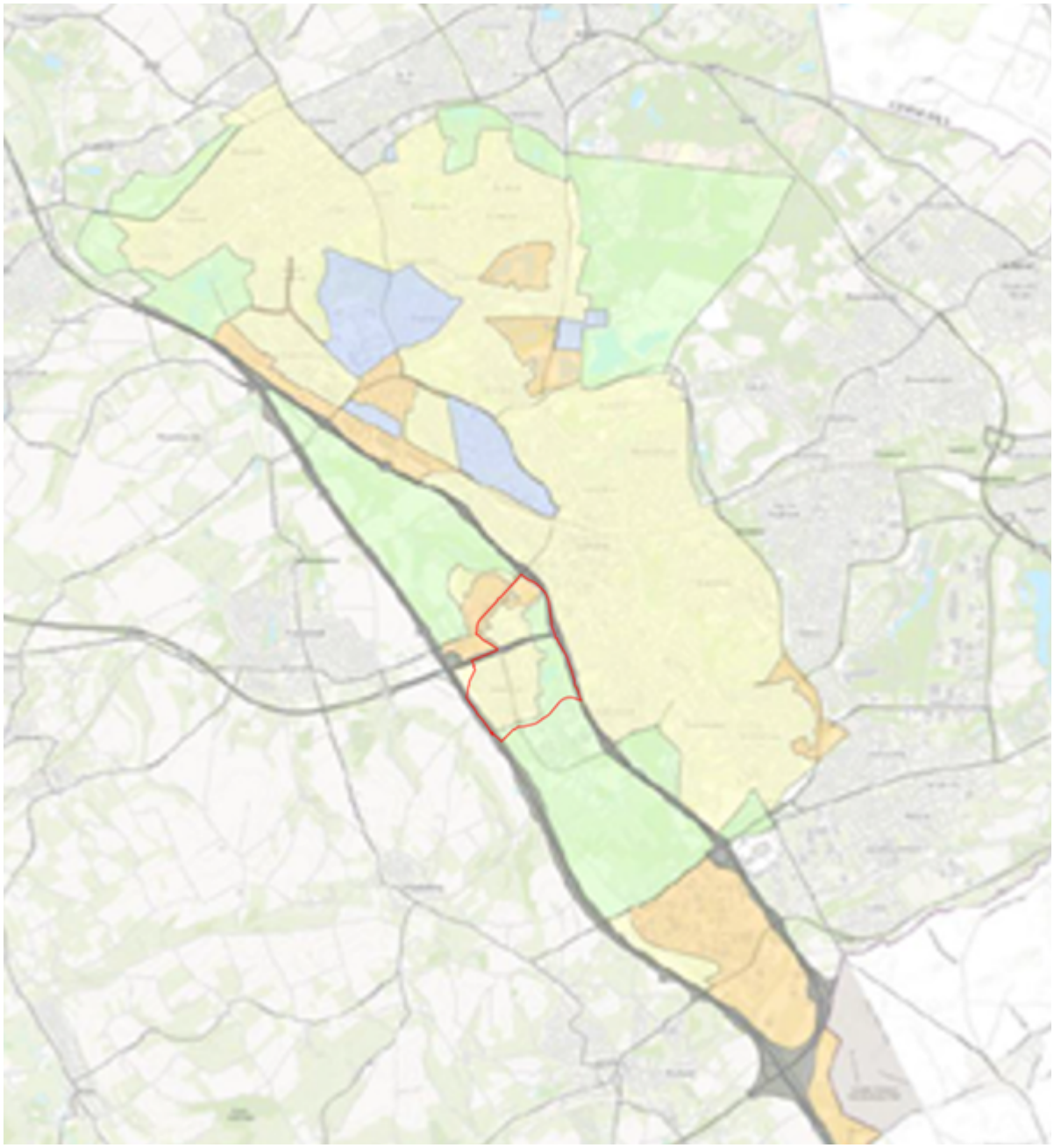
Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2011 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de bestaande functie veelal gehandhaafd. Dan vindt geen grondverzet plaats en worden geen saneringen opgestart. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan, zoals in onderhavige procedure, vinden geen functiewijzigingen plaats. Daarom kan volstaan worden met een globale toets van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem op knelpunten en middels de bodemkwaliteitskaart. Bij toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden zal beoordeeld worden of een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

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. Op 5 juli 2011 is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen vastgesteld. Heerlen heeft gekozen voor een zogenaamd gebiedsspecifiek beleid. Op basis van dit beleid zijn Lokale maximale waarden opgesteld. De gemiddelde kwaliteit van de bodem is ingedeeld in drie algemene categorieën te weten: industrie, wonen en achtergrondwaarde. Voor gebieden waar lokale maximale waarden zijn opgesteld gelden de benamingen uit de algemene categorieën niet meer.

Besluit bodemkwaliteit



Deelgebied	Bovengrond	Ondergrond
1 Agrarisch en natuur	<AW	<AW
2 Woonwijken	<AW	Industrie
3 Industrie	<AW	<AW
4 Mijnsteengebieden	Wonen	Wonen

AW	= Achtergrondwaarde
Wonen	= Maximale waarde klasse Wonen
Industrie	= Maximale waarde klasse Industrie

Het plangebied is gelegen in de deelgebieden Agrarisch en Natuur, Woonwijken en Industrie.

4.4.2 Plangebied

Knelpunten

Een uitgevoerde globale inventarisatie naar locaties waar conform de WKBP (Wet Kenbaarheid Publiekrechterlijke Beperkingen)sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging heeft het volgende knelpunt opgeleverd:

- John F. Kennedylaan 123 en openbare weg grenzend aan John F. Kennedylaan 123

Ter plaatse van deze locaties mogen pas graafwerkzaamheden plaatsvinden nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) ingestemd heeft met een saneringsplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de actualisering. Wanneer werkzaamheden of ontwikkelingen worden opgestart ter plaatse van het voorgenoemd knelpunt dient rekening gehouden te worden met de genoemde voorwaarden.

4.5 Natuurwaarden

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

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

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een

uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees

beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs 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.

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 verbindingszones tussen de gebieden.

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

Soortenbescherming vanuit Wet Natuurbescherming

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

1. soorten van de Vogelrichtlijn;

2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;

3. 'andere soorten' (Bijlage A 'fauna' en onderdeel B 'flora' van de Wet natuurbescherming).

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

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Soortenbescherming vanuit provinciale beleid

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

- Aanpassen van de Rijkslijst jaarrond beschermde vogelsoorten tot 20 soorten met jaarrond beschermd nest en 19 soorten waarvoor een omgevingscheck volstaat (niet langer een onderscheid tussen cat. 1-4 en cat. 5). Dit houdt in dat o.a. nesten van de buizerd en sperwer niet langer volledig jaarrond beschermd zijn. Nesten van de boerenzwaluw, bosuil, huiszwaluw, raaf, rode wouw en torenvalk zijn echter wel jaarrond beschermd;

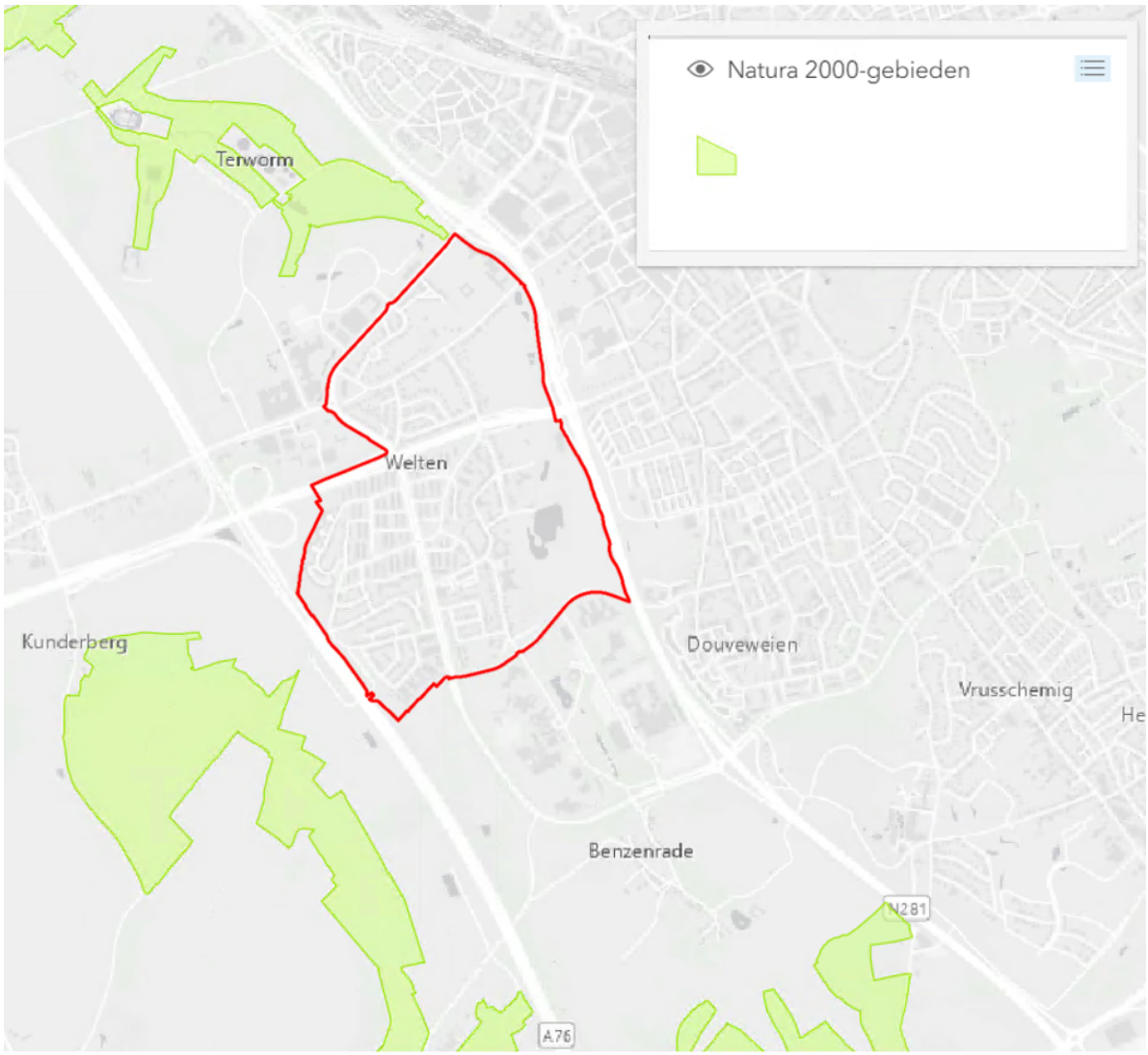
- Bij inzet van afdoende bewezen mitigerende maatregelen om een overtreding te voorkomen is geen ontheffing benodigd;

- Bij behoud van functioneel leefgebied het verplaatsen van kunstmatige nestgelegenheid van jaarrond beschermde soorten zonder dat een ontheffing vereist is;

- Toetsen van effecten op circa 100 soorten mag ook in regionaal verband (i.p.v. enkel lokaal).

4.5.1 Relatie tot plangebied

Ten noorden, zuiden en westen liggen de Natura-2000 gebieden 'Geleenbeekdal' en 'Kunderberg'. Binnen het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op dit gebied.



Afbeelding: ligging Natura-2000 gebieden in de omgeving van het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen provinciale natuurgebieden (Natuurnetwerk Nederland, hierna NNN). In de directe omgeving zijn wel gebieden aangemerkt als NNN (zie afbeelding 'Ligging provinciale natuurgebieden'. Voor wat betreft de NNN is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, er is derhalve geen sprake van aantasting van de NNN. Significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het plangebied kunnen worden uitgesloten.



Afbeelding: Ligging provinciale natuurgebieden met in het rood het plangebied

4.5.2 Conclusie

Gezien het voorafgaande en het conserverende karakter van het bestemmingsplan, wordt verwacht dat de voorschriften uit de Wet natuurbescherming niet worden overtreden. Er is dan ook geen aanleiding voor nader onderzoek. Indien in het plangebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient vooraf onderzoek plaats te vinden naar de effecten op beschermde soorten en indien nodig ontheffing aangevraagd te worden. Om uit te sluiten dat beschermde dier- en/of plantensoorten benadeeld worden dienen bestaande vegetaties (bomen, singels, houtwallen), oude gebouwen en waterpartijen gehandhaafd te worden. De belangrijke bestaande natuur- en groenstructuren in het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

blootgesteld aan verontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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 er toe 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.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende 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 niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In het onderhavige bestemmingsplan worden planologisch gezien geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit 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.

Plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien welke een luchtonderzoek vereisen. De Wet luchtkwaliteit en bijbehorende besluiten en regelingen zijn derhalve op dit plan niet van toepassing.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de actuele jaargemiddelde concentraties NO2,PM10 en PM2,5 in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt . Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool (2015). De dichtstbijzijnde wegen welke zijn opgenomen in de NSL-monitoringstool is de A76, Welterlaan (A79), Keulseweg (N281). Uit de NSL-monitoringstool blijkt voor deze weg rekenpunt met ID 67736 maatgevend. In onderstaande tabel zijn de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 voor dit rekenpunt weergegeven voor het peiljaar 2015, 2020 en 2030.

A76:

Id	**NO_2 (ug/m³)**			**PM_{10} (ug/m³)**			**$PM_{2,5}$ (ug/m³)**		
	2015	2020	2030	2015	2020	2030	2015	2020	2030
744335	21.9	16.1	10.8	18.8	19.5	17.7	11.4	11.9	10.1

Welterlaan (A79):

Id	**NO_2 (ug/m³)**			**PM_{10} (ug/m³)**			**$PM_{2,5}$ (ug/m³)**		
	2015	2020	2030	2015	2020	2030	2015	2020	2030
68894	21.6	16.6	10.8	18.7	19.4	17.5	11.4	11.8	10.0

Keulseweg (N281):

Id	NO_2 (ug/m³)			PM_{10} (ug/m³)			$PM_{2,5}$ (ug/m³)		
	2015	2020	2030	2015	2020	2030	2015	2020	2030
69952	26.8	20.6	13.3	19.6	20.2	18.2	12.0	12.3	10.4

Uit de tabel blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} (beide 40 ug/m^3) en PM2,5 (25 ug/m^3) niet wordt overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 8, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Hieruit blijkt dat in het plangebied de normen voor luchtkwaliteit worden gerespecteerd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Landelijk beleidskader

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Op beide categorieën aan risico's is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken door kwaliteitseisen en normen te hanteren. Deze bedoelde risico's hangen o.a. samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven waaronder: vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag en windmolens);
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water;
- het starten en landen van vliegtuigen en helikopters.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 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.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor zover het invloedsgebied niet is vastgelegd in regelgeving wordt hiermee het gebied beschouwd waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Voor specifieke risicobronnen is het invloedsgebied vastgesteld.

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

Inrichtingen/bedrijven

Er is een aantal wetten en regelingen vastgesteld die tot doel hebben regels te stellen aan de externe veiligheid. Voor inrichtingen (bedrijven) zijn de belangrijkste regels met betrekking tot externe veiligheid opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Indien, op grond van een Wro-besluit of bepaalde Wabo-besluiten, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het van belang na te gaan of het aspect externe veiligheid aan de orde is.

Bij het beschouwen van bedrijven/inrichtingen qua externe veiligheid wordt het plangebied en de omgeving beschouwd. Zo wordt elk invloedsgebied van een risicobron nagelopen op (mogelijke) gevolgen qua externe veiligheid. Indien het plan buiten het invloedsgebied ligt van een risicobron is externe veiligheid niet aan de orde.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en van de gemeenten en de soorten buisleidingen (zie tabel 4.6.1b). Aan de hand van de Risicokaart is nagelopen welke buisleidingen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn. Alleen de mogelijke gevolgen qua externe veiligheid zijn beschouwd. De uitwerking van het Bevb is geregeld in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) en betreft onder meer de wijze waarop de externe en rekensoftware).

Transport gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en waterwegen leidt tot risico's voor de omgeving. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet opgesteld zijn de regels opgenomen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water (binnenwater) en spoor. Deze regelgeving maakt o.a. een onderscheid tussen:

- transportroutes die deel uitmaken van het landelijke vastgestelde Basisnet; en
- overige transportroutes waar over gevaarlijke stoffen vervoert kunnen worden.

In de Regeling Basisnet zijn de risicoplafonds langs de transportroutes aangegeven alsmede de regels inzake het monitoren van de risicoplafonds. Transportroutes binnen het plangebied en de omgeving zijn nagelopen op genoemde regels.

4.7.2 Gemeentelijk beleidskader

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

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

Als onderdeel van het gemeentelijke beleid heeft de gemeente Heerlen een routering vervoer

gevaarlijke stoffen vastgesteld. Behoudens op de vastgestelde route is het niet toegestaan routeplichtige gevaarlijke stoffen te vervoeren. Voor het vervoer vanaf de route naar het afleveradres dient een ontheffing te zijn afgegeven. Door deze routering wordt sturing gegeven aan een veilige afwikkeling van het vervoer van routeplichtige gevaarlijke stoffen binnen Heerlen.

4.7.3 Beoordelingrelevante risicobronnen

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld. De bevindingen zijn weergegeven in de tabellen 4.7.3a t/m c. (deze lijst is bruikbaar als checklist bij de analyse)

Tabel 4.7.3a: inrichtingen

Wetgeving /regels	Soort	Bronnen informatie	Relevantie externe veiligheid
Bevi/Revi	bedrijven	Risicokaart/plan	Q8 Servicestation, John F. Kennedylaan 123 (LPG-tankstation).
Besluit risico's zware omgevallen	bedrijven	Risicokaart/Lijst BRZO	Geen BRZO-bedrijven in plan aanwezig of voorzien. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van BRZO-bedrijven.
Activiteitenbesluit	Windmolens tot 50 MW	Bedrijvenbestand	Geen windmolens in plan, plan niet in invloedsgebied.
Vuurwerkbesluit	Vuurwerkopslag Vuurwerkverkoop	Bedrijvenbestand	Geen vuurwerkopslag in plan, plan niet in invloedsgebied vuurwerkopslag.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	Munitieopslag	Bedrijvenbestand	Geen munitieopslag in plan, plan niet in invloedsgebied munitieopslag.
Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik	Ontplofbare stoffen	Bedrijvenbestand	Geen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik in plan, plan niet in invloedsgebied nabij opslag.
Wet luchtvaart	Luchthavens	Bedrijvenbestand	Geen luchthaven in plan, plan niet gelegen in zone luchthaven.

Tabel 4.7.3b buisleidingen (Revb-regeling) in Heerlen

Soort buisleiding	Aanwezig in plangebied	opmerking
Aardgasleidingen => 50 mm of meer en druk van 1600 kPa of meer.	Nee	Dit type aardgasleiding is niet aanwezig. Op ten minste 130 meter van het plan zijn 2 leidingen gelegen: A578 en A645. Het plan ligt mogelijk binnen invloedsgebied van deze leiding. Afstand bedraagt meer dan 130 meter.
Buisleidingen voor aardolieproducten >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen	Buisleiding (aardolieproducten) niet in plan. Het plan ligt niet in invloedsgebied van dit soort buisleidingen.
Buisleidingen voor brandbare stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen	Buisleiding (brandbare stof) niet in plan, plan buiten invloedsgebied dit soort buisleidingen
Buisleidingen voor giftige stoffen en specifieke stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen	Buisleiding (giftige stoffen) niet aanwezig in Heerlen, plan niet gelegen in invloedsgebied van dit soort leidingen.

Tabel 4.7.3c Transportroutes (Besluit externe veiligheid transportroutes)

Soort transportbuisleiding	Aanwezig in plangebied	Opmerking
Basisnet water	Niet aanwezig in gemeente Heerlen. Plan ligt niet in invloedsgebied Basisnet water.	N.v.t.
Basisnet spoor, Route A380	Nee	Basisnet spoor ligt niet in plangebied. Plan ligt op meer dan 500 meter van Basisnet spoor.
Basisnet wegen (rijkswegen A76+A79)	A79 ligt in plangebied. De A76 vormt de zuidwest grens van het plangebied.	De A79 ligt in plangebied. De PR=10-6 van deze weg is 0 meter. De A76 vormt de zuidwest grens van het plangebied. De PR=10-6 afstand van deze weg is ten hoogste 7 m. Verantwoording van het GR vanwege deze risicobronnen is noodzakelijk. Langs de A76 is tevens een plasbrand-aandachts-gebied aan de orde. Binnen het plan is de A79 gelegen. De PR=10-6 afstand van de A79 bedraagt 0 meter. Het plan ligt in het invloedsgebied van deze weg. Verantwoording GR is aan de orde.
Wegen die deel uitmaken van de route vervoer gevaarlijke stoffen: N281 en Weltenlaan	Ja (Weltenlaan ligt binnen plan, N280 grenst aan de noordoost zijde van het plan.	Binnen het Plan grenst aan noordoost zijde aan N281. De PR=10-6 afstand van deze weg bedraagt 0 meter. Het plan ligt in het invloedsgebied van de N281. Verantwoording GR is aan de orde.
Overige wegen in en rond plan	Nee	Er zijn geen overige wegen waarover relevante vervoers-stromen met gevaarlijke stoffen aan de orde zijn.

Het bestemmingsplan Heerlen-West d.d. 5 juli 2006 gaat slechts beperkt in op het aspect externe veiligheid.

Ingevolge het Bevi moet elk nieuw bestemmingsplan worden aangemerkt als een 'nieuwe situatie'. Dit geldt dus ook voor conserverende plannen. Dit betekent dat verantwoording van het groepsrisico voor dit plan aan de orde is.

Het rapport "Externe veiligheid invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen" (project 142686, d.d. 26 november 2014) biedt een kader om externe veiligheid te beoordelen. Inmiddels blijkt uit de praktijk dat ten aanzien van de risicobronnen de N281 en het Basisnet spoor (A380) het groepsrisico hoger uitvalt dan 10% of 100% van de oriëntatiewaarde (OW). Bij de verantwoording van het GR zijn derhalve berekeningen (RBMII/Carola) noodzakelijk.

4.7.4 Onderzoek

Transport gevaarlijke stoffen weg

Het plangebied ligt langs wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, namelijk de N281, A76 en A79. De rijkswegen zijn opgenomen in het Basisnet. De N281 is niet opgenomen in de Basisnet weg, maar maakt wel deel uit van de routering gevaarlijke stoffen van de gemeente Heerlen.

In het kader van dit bestemmingsplan is een nieuw onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting.

Het voorliggend plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar biedt wel inzicht in de situatie vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

De plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$) bedraagt voor de A76 maximaal 7 meter. De A79 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Tevens blijkt uit de berekening voor de N281 dat de betreffende

wegvakken geen plaatsgebonden risicocontour hebben.

Daarnaast geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG; 30 meter aan weerszijden van de weg) voor de A76. Voor de N281 en de A79 geldt geen PAG.

Gelet op de ruimtelijke scheiding leveren het plaatsgebonden risico en de PAG geen knelpunten op voor dit plan.

Voor de rijkswegen A76 en A79 en provinciale weg N281 is de hoogte van het groepsrisico berekend. Hieruit is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

Omdat het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleidingen A-578-deel-1 en A-645-deel-1, is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting.

Aangezien het gaat om een conserverend bestemmingsplan, is uitsluitend de actuele situatie berekend.

De plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$) reikt niet tot in het plangebied.

De berekening van het groepsrisico heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt het de hoogte van het groepsrisico van beide buisleidingen lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde. Het nader verantwoorden van het groepsrisico of het stellen van maatregelen is daarmee niet nodig.

LPG

Binnen het plangebied bevinden zich geen tankstations die LPG verkopen. De planologische regeling laat de verkoop ook niet meer toe.

4.7.5 Advies Veiligheidsregio

Als onderdeel van de Veiligheidsregio beoordeelt de brandweer de bereikbaarheid van het plangebied en de daaraan verbonden objecten of inrichtingen. Dit doet de brandweer aan de hand van de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de hoofdaanrijroutes en de wijkontsluitingswegen van de brandweer. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen planregels opgenomen worden die aanvullende eisen stellen aan de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid.

Ook maakt de brandweer een inschatting van de risico's binnen het zogenaamde effectgebied. Het effectgebied wijkt af van het invloedsgebied. Het effectgebied is het gebied waar de effecten van de calamiteit merkbaar zijn, exclusief het gebied van de risicobron (brongebied). Het effectgebied is in de regel groter dan het invloedsgebied. Echter, bij de verantwoording van het groepsrisico speelt het effectgebied, in tegenstelling tot het invloedsgebied, formeel geen rol. Niettemin worden door de brandweer wel maatregelen voorgesteld om de effecten van een calamiteit binnen het effectgebied te beperken. Het is aan de gemeente om te bepalen in hoeverre hiermee redelijkerwijs rekening kan worden gehouden bij de ruimtelijke planvorming. Het advies van de Veiligheidsregio is in dit bestemmingsplan verwerkt.

4.7.6 Conclusie

Uit het onderzoeksrapport "Verantwoording groepsrisico BP Heerlen-West", opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting, blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de in het onderhavige bestemmingsplan toegekende bestemmingen.

4.8 Technischeinfrastructuur

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op grond van de woningwet en de bouwverordening geldt een verbod voor bouwvergunningplichtige bouwwerken binnen een afstand van 6 meter van de voor stroomgeleiding bestemde draden.

Uit een advies van VROM uit 2005, met betrekking tot hoogspanningsleidingen, wordt voor nieuwe situaties aangeraden om een gebied rondom de lijnen te vermijden waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone) berekend overeenkomstig de door het RIVM opgestelde handreiking.

Binnen en nabij het plangebied komen geen hoogspanningsleidingen voor die van invloed zijn op het plangebied.

Straalpaden

Door de gemeente Heerlen lopen drie straalpaden van en naar de NAVO-basis in Brunssum, die ten noordwesten van de Brunssummerheide ligt. Straalpaden dienen om analoog of digitaal verkeer tussen een zender en een ontvanger, in een rechte lijn, tot stand te kunnen brengen. Eén straalpad loopt door het plangebied.

Ten behoeve van een goede werking van het radiotelecommunicatieverkeer dienen deze paden vrij te blijven van verstorende elementen. Aan weerszijden van de hartlijn van het straalpad ligt een attentiezone van 100 meter breed. Bepaald is dat binnen de attentiezone geen bouwwerken hoger dan 20 meter mogen worden gerealiseerd, tenzij er toestemming is van de beheerder van het straalpad. In het bestemmingsplan Heerlen-West wordt dan ook voor de attentiezone van een straalpad de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' toegekend, inclusief beschermende regeling.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dient in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag, een KLIC-melding te worden uitgevoerd.

4.9 Bedrijfshinder

In het bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot bestaande bedrijvigheid en nieuwe bedrijvigheid die zich, ter plaatse van bestaande bedrijvigheid, mogen vestigen. In beide gevallen moet bekeken worden of deze bedrijvigheid geen belemmerende werking heeft op zowel de bestaande als mogelijk nieuw te bouwen woningen.

Om te bepalen of nieuwe bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor de eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Deze Staat is gebaseerd op de “lijst van bedrijfstypen” uit de herziene uitgave 2009 van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de Staat aangegeven tot welke milieucategorie het betreffende bedrijfstype wordt gerekend alsmede welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 30 meter bij milieucategorie 2.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde Bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht. De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen niet als vaststaande normen maar als indicaties te worden gehanteerd. Het vormt een eerste toets of vestiging van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanregels toelaatbaar is. De daadwerkelijke optredende hinder van een bepaald bedrijf kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

Bestaande bedrijven

De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn, wegbestemd moeten worden of niet. Uiteraard geeft de categorie-indeling van deze bedrijven wel een indicatie van de aanvaardbaarheid. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft.

Alleen indien een bedrijf onaanvaardbare hinder veroorzaakt, waaraan redelijkerwijs door het treffen van voorzieningen niet tegemoet kan worden gekomen, kan een bedrijf worden wegbestemd. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de benodigde financiële middelen ter beschikking heeft.

Dergelijke bedrijven komen in het plangebied niet voor. Verspreid over het plangebied komen detailhandel, horeca, ambachtsbedrijven, aan huis gebonden beroepen, nutsvoorzieningen en diverse maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, ouderencentra, sportvoorzieningen en religieuze voorzieningen voor. Deze zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen en passend aangeduid.

Het beleid is erop gericht de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid positief te bestemmen. Het gaat daarbij om bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2, zoals weergegeven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, geheel herziene uitgave 2009. Dergelijke bedrijvigheid is in het algemeen in milieuhygiënische zin aanvaardbaar in een rustige woonwijk.

Binnen de genoemde milieucategorieën kunnen bestaande bedrijven tevens vrij uitwisselen met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven.

In het plangebied komen verspreid verschillende bedrijfsvormen voor. Concreet gaat het om een tweetal benzinestations, een tweetal garagebedrijven, nutsvoorzieningen en diverse kantoorvestigingen en dienstverlenende activiteiten.

Voor het gehele plangebied geldt dat de aanwezige vestigingen reeds waren toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan voorziet geen wijzigingen ten opzichte van het voorgaande planologisch en juridisch regime. Omdat er in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan in het bestemmingsplan is een beoordeling aan de richtafstanden uit de VNG-brochure op dit moment niet aan de orde.

4.10 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

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 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 een ruimtelijk plan rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Dit betreft naast het bestemmingsplan ook de beheersverordening. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van de 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.

4.10.1 Gemeentelijk beleid

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

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

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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

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

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

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

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

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

4.10.2 Plangebied

Met het bestemmingsplan 'Heerlen-West' wordt de bestaande planologische situatie vastgelegd en worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

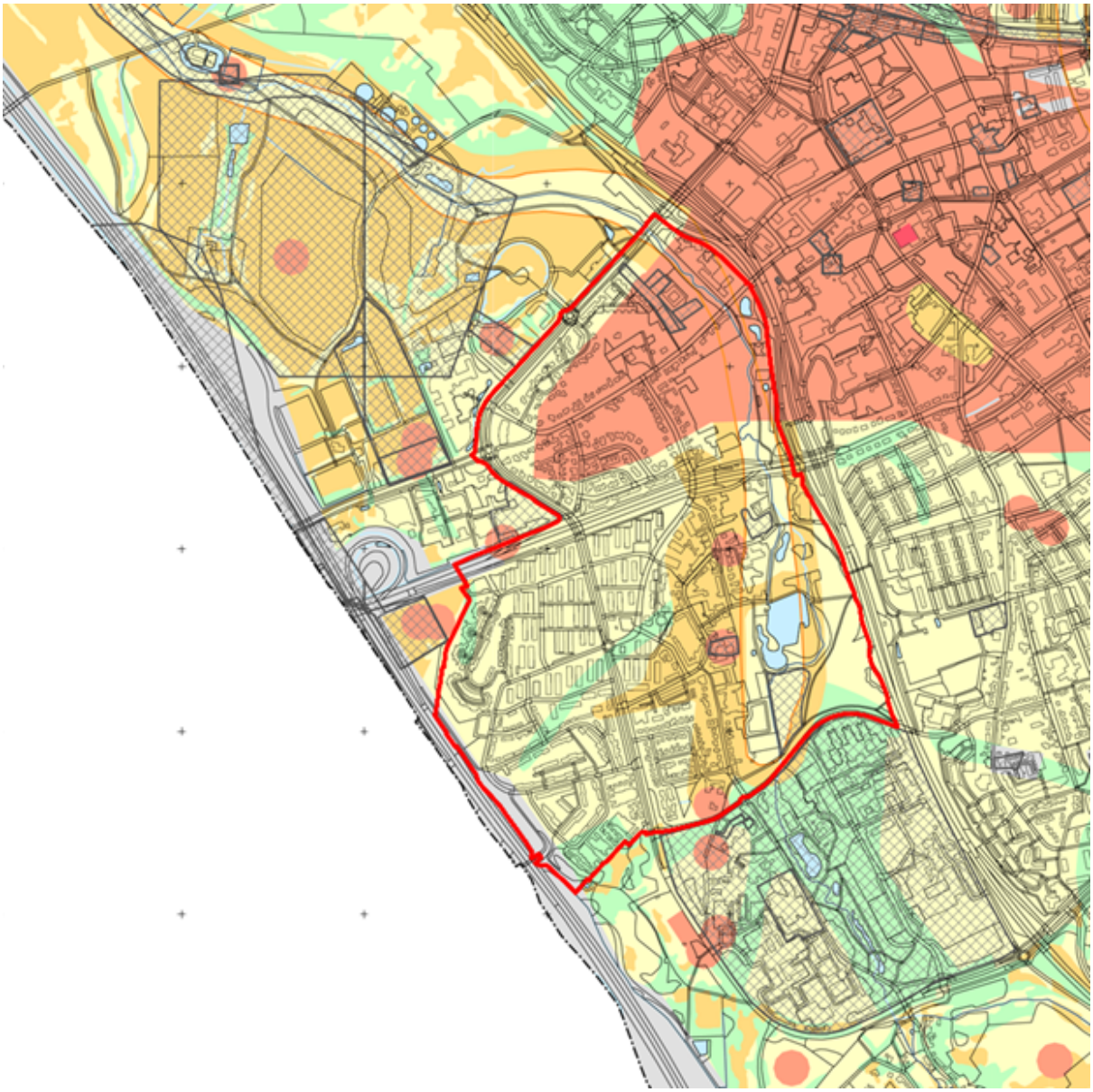
Voor wat betreft de nog te benutten bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied dient in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond te worden of de archeologische waarden al dan niet worden aangetast. Hiertoe wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wanneer bij de bodemingreep, in het kader van de ontwikkeling, de grenswaarden van

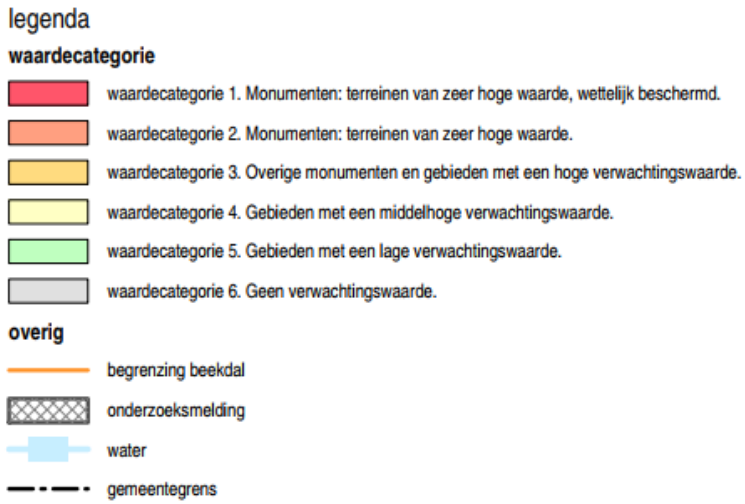
de verstoringsdiepte en het oppervlak overschreden worden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Deze grenswaarden zijn afhankelijk van de archeologische waarden in het gebied. Op basis van de archeologische waardenkaart komen de volgende archeologische waarden voor:

- Categorie 2: Terreinen van zeer hoge archeologische waarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 100 m² is een archeologisch onderzoek verplicht;
- Categorie 3: gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 250 m² is een archeologisch onderzoek verplicht;
- Categorie 4: gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 2.500m^2 is een archeologisch onderzoek verplicht;
- Categorie 5: gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 10.000 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.

In het kader van de bescherming van archeologische waarden zijn per categorie beschermende dubbelbestemmingen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.





Afbeelding: Uitsnedes archeologische waardenkaart met het plangebied aangeduid met blauw

Zorgplicht

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Beleid

4.11 Cultuurhistorie

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

4.11.1 Beleid

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische waardenkaart Limburg (CHW)

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) Limburg. De inventarisatiegegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en

signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Beleidskader Cultureel Erfgoed Heerlen 2012 – 2020

De aanleiding voor het Beleidskader Cultureel Erfgoed Heerlen 2012 – 2020 is de wens van de gemeente om een samenhangend beleidskader cultureel erfgoed te ontwikkelen, dat het Romeinse verleden, het Middeleeuwse verleden en het Mijnverleden verbindt en de identiteit van Heerlen versterkt. Behoud en beheer van erfgoed is van groot belang. De gemeente voelt zich hiervoor mede verantwoordelijk en ziet erfgoed als een verbindende kracht in de samenleving en wil ervoor zorgen dat de bijdrage van erfgoed aan de samenleving optimaal is. Dit beleidskader heeft als doel om vanuit een verbindende visie op cultureel erfgoed integrale beleidsdoelstellingen vast te leggen. In de nota is daarom vooral ingegaan worden op hoe het erfgoed van Heerlen nog beter ontsloten en benut kan worden. Dat resulteert in een aantal actiepunten voor de komende jaren.

4.11.2 Plangebied

Rijksbeschermde stadsgezichten

In het plangebied komen geen Rijksbeschermde stadsgezichten voor.

Gemeentelijke inventarisatie en selectie stadsgezichten (november 2011)

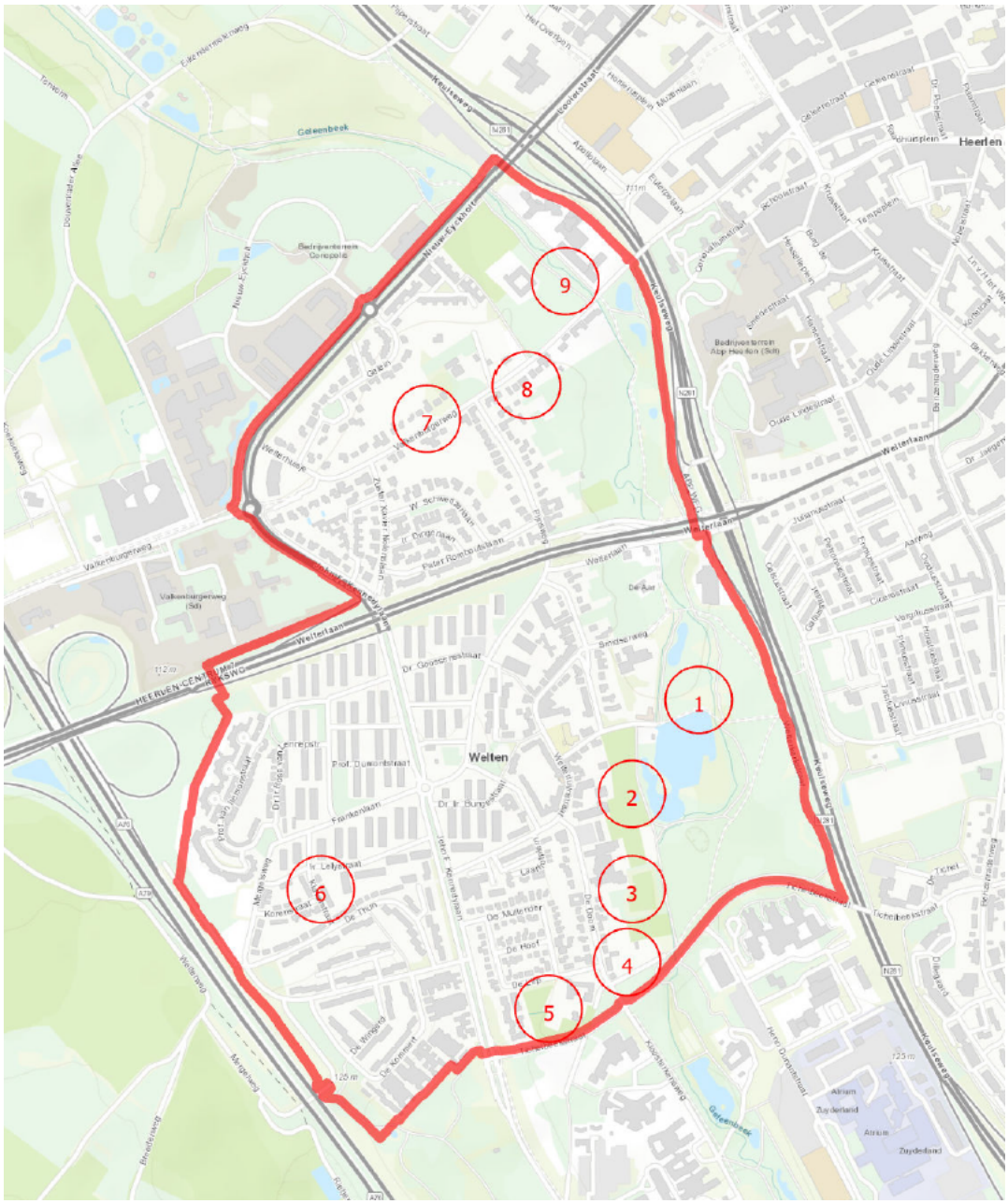
In het plangebied komen geen gemeentelijk beschermde stadsgezichten voor.

Rijksmonumenten

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:

1. Weltermolen (Watermolen, 1865);
2. Strijthagen (Woonhuis, 16e eeuw);
3. Hoeve de Mullender (Hoeve, 1792);
4. Hof den Dom (Hoeve, 19e eeuw);
5. Hof den Dom met wegkruis (19e eeuw);
6. Blok arbeiderswoningen, onderdeel van woning groep 'Welten' (1921);
7. Villa Eikhold (1913);
8. Voormalig Koetshuis + dienstwoning nabij Villa Eikhold (1913-1914);
9. Geleenhof (Hoeve, 1688).

In afbeelding 'Ligging rijksmonumenten' is de ligging van de rijksmonumenten weergegeven.



Afbeelding: Ligging rijksmonumenten

De aanwezige Rijksmonumenten zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van een 'strak' bouwvlak en hoogte aanduidingen conform de bestaande situatie. Verdere bescherming van de Rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet 2015.

Gemeentelijke monument

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

Overige cultuurhistorische waarden

Nabij rijksmonument Hof den Dom is een restant van een holle weg aanwezig. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden ter plaatse van de holle weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan Heerlen-West.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Heerlen-West bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie 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.

5.2 Opbouw van de regels

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

5.2.1 Inleidenderegels

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

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

5.2.1.1 Begripsbepalingen

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

woning/wooneenheid en huishouden

Een woning of wooneenheid wordt gedefinieerd als 'een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Het begrip 'huishouden' wordt vervolgens in de regels omschreven als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.' Hieruit volgt dat andere huisvestingsvormen dan als een huishouden zijn uitgesloten. Huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur aan studenten of andere kamgerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat explicitiet 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 afzondelijke, zelfstandige woningen. Omdat de gemeente het wenselijk vindt om het splitsen van woningen te reguleren, wordt het splitsen van woningen in twee of meer woningen in beginsel verboden in de algemene regels (Hoofdstuk 3) en kan dit enkel met een omgevingsvergunning worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vergunning gaat een beoordeling van de aanvraag en een uitgebreide afweging, onder andere op ruimtelijke aspecten, vooraf. De vergunning wordt dus niet 'standaard' verleend.

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

Bebouwingstypologieën

Woningen kunnen verschillende verschijningsvormen hebben, ook wel aangeduid als bebouwingstypologieëen. 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 bebouwingstypologieëen. Daarom worden hierna de meest voorkomende vormen kort nader beschreven aan de hand van de in de regels opgenomen begripsomschrijvingen.

Grondgebonden woning of gestapelde woningen

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

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

benedenwoningen (twee woningen boven elkaar).

Vrijstaande woning

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

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'.

Twee-aaneen-woning

Een twee-aaneenwoning is een type grondgebonden woning dat als volgt wordt omschreven: 'een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen'. Het betreffen dus twee woningen die fysiek met elkaar zijn gebonden. In de praktijk worden deze woningen ook wel 'twee-onder-een-kapwoningen of halfvrijstaande woningen genoemd.

Bedrijfswoning/dienstwoning

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

Gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw

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

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

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

[NB: een bijgebouw is volgens de begripsbepalingen per definitie vrijstaand, een aanbouw is een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het direct in verbinding staat. Hierdoor valt de categorie 'aangebouwd bijgebouw' (een aanbouw/bijgebouw dat niet direct verbonden met het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een aangebouwd schuurtje) buiten de regels voor zowel aan- als bijgebouwen.]

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Detailhandel

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

Supermarkt

Een supermarkt is een vorm van detailhandel met een specifieke ruimtelijke uitstraling richting de directe omgeving, zoals een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen en een grote parkeerbehoefte. Hierdoor is het wenselijk om ten aanzien van deze vorm van detailhandel specifieke regels op te nemen. Ook vanuit het oogpunt van het bieden van een dusdanig voorzieningenniveau dat consumenten binnen acceptabele afstand in hun (dagelijkse) behoefte kunnen voorzien, kan het gewenst zijn in regels voor supermarkten en overige vormen van detailhandel. Om zekerheid te bieden ten aanzien van de reikwijdte van deze regels wordt het begrip 'supermarkt' in de begripsbepalingen gedefinieerd. De definitie luidt als volgt: 'een grootschalig detailhandelsbedrijf, vanaf 500 m², dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak'.

Productiegebonden detailhandel

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

Detailhandel volumineus

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

5.2.1.2 Wijze van meten

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

Peil en maaiveld

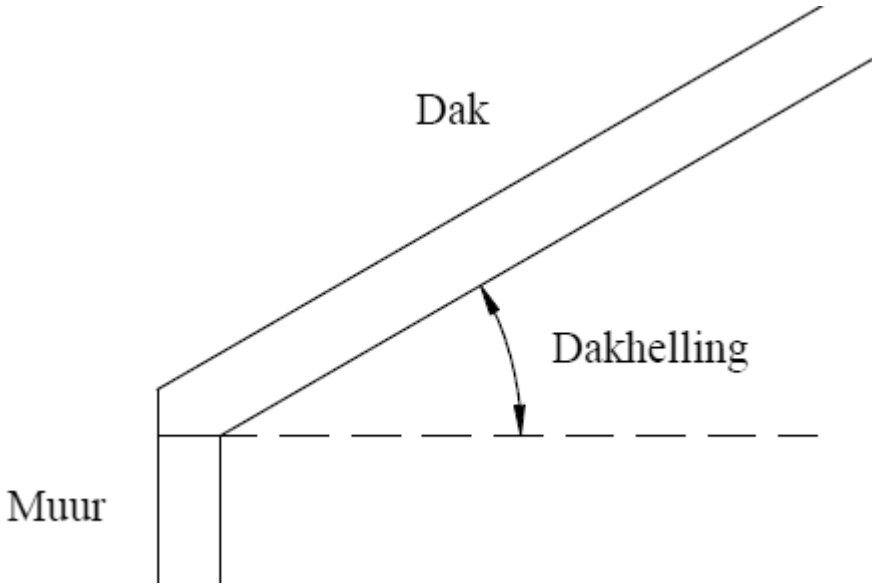
In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van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

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

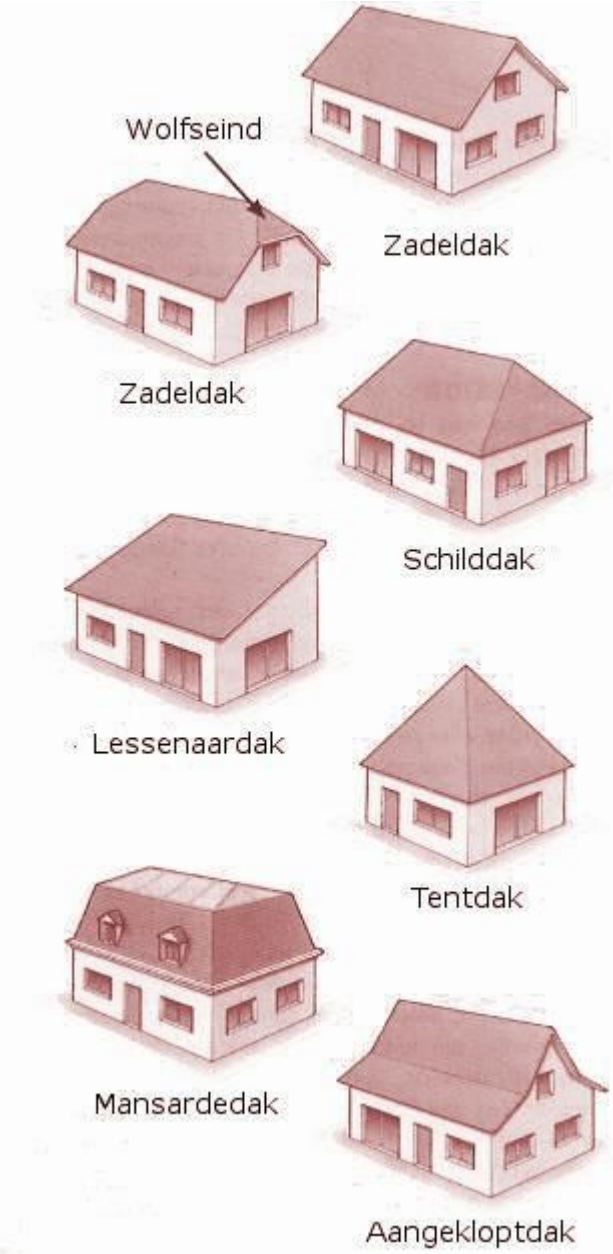
Het maaiveld is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Om te voorkomen dat latere ophogingen of verdiepingen die niet passen bij het natuurlijk verloop van de grond leiden tot een kunstmatige verhoging of verlaging van het peil,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

De dakhelling

Het dak van bouwwerken kan belangrijk zijn voor de bepaling de maximale bouwhoogte daarvan. Zo kan het verschil uitmaken of het te realiseren gebouw een plat dak heeft, of wordt voorzien van een kap. Van een kap is volgens de begripsbepalingen sprake indien de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw een dakhelling heeft van ten minste 15° en ten hoogste 75°. De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Zie illustratie.



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



De goothoogte van een bouwwerk

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



Dak met kap en dakgoot



Dak met boeiboord

De bouwhoogte van een bouwwerk

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

De inhoud van een bouwwerk

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

De oppervlakte van een bouwwerk

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

De hoogte van een windturbine

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

Ondergeschikte bouwdelen

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

5.2.2.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden (functies) die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Daarna worden, voor zover aanwezig, ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies genoemd.
De bestemmingsomschrijving regelt niet alleen de toegestane functies, maar bevat ook de inrichtingsaspecten.

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

5.2.2.2 Bouwregels

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

In de standaard-woonbestemming wordt uitgegaan van één bouwvlak per woning bij vrijstaande woningen of per verzameling van half-vrijstaande of aaneengesloten woningen, waarbij door middel van een bouwaanduiding het woningtype wordt bepaald.
De bouwmogelijkheden hangen in de regel af van het woningtype. Zo wordt bij elk woningtype, uitgezonderd de gestapelde woningen, uitbreiding van de woning op de begane grond direct mogelijk gemaakt. Voor de woningtypes aaneengesloten woningen, half-vrijstaande-woningen en vrijstaande woningen wordt een standaard bouwdiepte voor de hoofdmassa (maximaal twee lagen met kap) gehanteerd van respectievelijk 10 , 12 en 15 meter. Voorwaarde hierbij is dat de afstand tussen de achtergevel en de achterste 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.

5.2.2.3 Nadere eisen

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

Binnen de bestemming 'Wonen' kan bijvoorbeeld sprake zijn van de mogelijkheid om eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, milieu, sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

Ook binnen de bestemming 'Wonen' kan sprake zijn van afwijkingsregels. Ondanks de ruime directe 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.

5.2.2.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

5.2.2.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

5.2.2.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden. Hierbij valt te denken aan graafwerkzaamheden, heiwerken of het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

In Artikel 24 Anti-dubbeltelregel 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.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

In Artikel 25 Algemene bouwregels wordt wordt de bouw van bepaalde bouwwerken geregeld, die zijn toegestaan (of uitgesloten) binnen alle bestemmingen, voor zover daar per bestemming geen specifieke bouwregels voor zijn opgesteld.

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

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

In Artikel 26 Algemene gebruiksregels wordt 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 26.2 Parkeren. De concrete normen zijn niet direct in dat artikel opgenomen, maar staan in het beleidsdocument 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02-11-2010). Daarbij is gebruik gemaakt van een 'dynamische verwijzing', zodat de bestemmingsplanregels altijd naar het meest actuele parkeerbeleid verwijzen.

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

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

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

NB:

- parkeerregels staan in de algemene gebruiksregels, maar passen beter binnen de algemene bouwregels, omdat deze zijn gericht op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Het bepaalde onder art. 43.2.1 van de sjabloonregels is op grond van artikel 3.1.2, lid 2, aanhef onder a van het Bro slechts mogelijk indien er sprake is van een gebruikswijziging waarvoor door middel van een omgevingsvergunning (binnenplans of buitenplans) moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een beoogde verandering van het gebruik die past binnen een bestemming is namelijk niet afhankelijk van de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro. Zie ABRvS 9 mei 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1578).

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels kent diverse aanduidingsregels. Hoewel deze in de regel net als de dubbelbestemmingen met meerdere bestemmingen kunnen samenvallen, zijn ze niet als dubbelbestemming aan te merken. De gronden waar een aanduiding van toepassing is, zijn naast de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor andere doeleinden, waarvoor meer specifieke regels gelden.

Binnen dit bestemmingsplan komen enkele gebiedsaanduidingen voor. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels. Met het oog op de daarmee te regelen aspecten gaan de regels voor op de regels van de enkelbestemming.

Een tweetal voorkomende gebiedsaanduidingen is:

- 'vrijwaringszone - straalpad': de gronden waarop deze aanduiding van toepassing is, zijn naast de daar voorkomende bestemmingen aangewezen voor de transmissie van radiogolven. Dit houdt in dat de hoogte van bouwwerken en andere werken niet hoger mogen zijn dan 20,00 meter, zodat deze geen belemmering vormen voor de tranmissie van radiogolven.
- 'vrijwaringszone - weg': de gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een doelmatig en veilig beheer en de instandhouding van het wegverkeer. Dit houdt in dat er in beginsel geen gebouwen mogen worden opgericht binnen deze aanduiding.

5.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

In Artikel 28 Algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Deze bepalingen bevatten ook de criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen.

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

5.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

In Artikel 29 Algemene wijzigingsregels wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om een gedeelte van het plan te wijzigen ten behoeve van (geringe) wijziging van bestemmingsgrenzen op perceelsniveau of de vestiging van een seksinrichting. Per wijziging zijn de voorwaarden opgenomen waaraan deze moet voldoen.

5.2.3.7 Overige regels

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

In de Artikel 24 Anti-dubbeltelregel is een rangorde opgenomen van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor gevallen waarin dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen en de regels daarvan onderling strijdig zijn. De regels van de dubbelbestemming of aanduiding die het hoogst in de rangorde staat, gaan voor.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

5.2.4.1 Overgangsbepalingen

In Artikel 31 Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

5.2.4.2 Slotregel

Als laatste wordt Artikel 32 Slotregel opgenomen. Dit artikel bevat de titel van het bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is daarnaast te onderscheiden door een uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl, onder nummer NL.IMRO.0917.BP030400W000003-

5.3 Bijzondere regelingen

5.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

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

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

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

b. de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

5.3.1.1 Aan huis gebonden beroepen

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

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

5.3.1.2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, niet zijnde een aan huisgebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie. Dergelijke activiteiten wijken qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk af van aan huis gebonden beroepen en kunnen dus eveneens plaatsvinden in de woonomgeving. Wel gelden hiervoor specifieke randvoorwaarden, die zijn vastgelegd in de beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2019.

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

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

5.3.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan zijn alleen de bedrijfstypen opgenomen die vanwege de aard en omvang van hun activiteiten passen in de woonomgeving, dan wel passen bij de specifieke situatie van het plangebied. Een verandering van bedrijfstype op een perceel wordt, wanneer zich dat voordoet, getoetst aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent

dat deze lijst een planologisch middel vormt om te toetsen, maar dat de werkelijke toelaatbaarheid van een bedrijf te allen tijde ook nog de toetsing aan de milieuwetgeving moet doorlopen.

5.3.3 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' op 25 februari 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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

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

Aan huis gebonden beroepen

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

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

Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Hoofdstuk 6 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.

6.1 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.

6.2 Financiëleuitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats wordt een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens worden de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Heerlen-West weergegeven.

7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Voorontwerp

Een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan men een inspraakreactie indienen bij het College van burgemeester en wethouders.

7.1.2 Ontwerp

De eventueel ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het College van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.3 Vastgesteld

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. De eventueel ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.4 Beroep

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

7.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Heerlen-Westi s in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en heeft met ingang van 1 juli 2022 gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen.

In totaliteit zijn 14 inspraak- en 5 vooroverlegreacties binnengekomen. Alle ingediende reacties zijn samengevat en opgenomen in Bijlage 1 Verslag inspraak en vooroverleg.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlen-West" heeft met ingang van 12 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn 3 zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie en de wijzigingen in het plan wordt verwezen naar de als Bijlage 7 Zienswijzennota opgenomen zienswijzennota.