Toelichting bestemmingsplan “Benzenrade 32”

Planstatus : vastgesteld
Datum : 2022-10-19
Plan identificatie : NL.IMRO.0917.BP030801W000002-0401
Auteur : mw Arvalis

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling 5
2.1 Ligging plangebied 5
2.2 Beoogde planontwikkeling 7
3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' 10
Hoofdstuk 4 Beleid 12
4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 19
4.4 Gemeentelijk beleid 20
Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten 23
5.1 Milieueffectrapportage 23
5.2 Bodem 23
5.3 Geluid 25
5.4 Milieuzonering 25
5.5 Luchtkwaliteit 26
5.6 Externe veiligheid 27
5.7 Milieu algemeen 29
Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten 30
6.1 Archeologie 30
6.2 Cultuurhistorie 31
6.3 Kabels en leidingen 31
6.4 Verkeer en parkeren 32
6.5 Waterhuishouding 32
6.6 Natuurbescherming 33
6.7 Stedenbouwkundige inpassing 34
6.8 Duurzaamheid en energie 35
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 36
7.1 Grondexploitatie 36
7.2 Planschade 36
Hoofdstuk 8 Planstukken 37
8.1 Algemeen 37
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 37
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 39
9.1 Inleiding 39

9.2 Vooroverleg 39
9.3 Inspraak 39
9.4 Formele procedure 39

Bijlagen

Bijlage 1: Adviesbrief gemeente Heerlen d.d. 17-1-2020

Bijlage 2: Brief buren Benzenrade 32/32a d.d. 26-2-2020 en samenvatting reacties

Bijlage 3a: Verkennend bodemonderzoek - MA200332.RO1.V1.0 - 17 juni 2020

Bijlage 3b: Verkennend asbestonderzoek – MB200332.B01 d.d.20 januari 2022

Bijlage 3c: Verkennend asbestonderzoek – MC200332.B01 d.d. 24 mei 2022

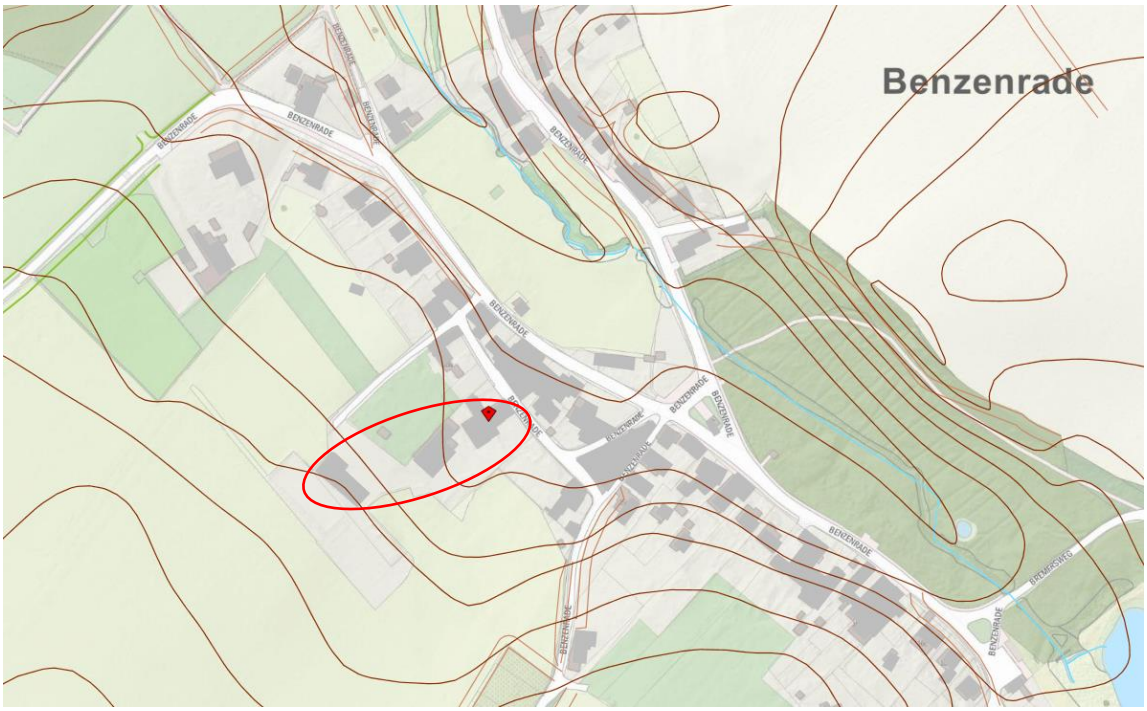
Bijlage 4: Landschapsplan Benzenrade 32 & 32a Heerlen - schetsontwerp d.d. 28-1-2022

Bijlage 5: Foto's binnenzijden romneyloods en stal op het achterterrein d.d. 14-4-2022

Bijlage 6: Verslag vooroverleg bestemmingsplan Provincie Limburg en Waterschap Limburg

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Benzenrade 32 en 32a te (6419 PG) Heerlen is een agrarisch bedrijf met 2 bedrijfswoningen gelegen. Het bedrijf wordt thans als paardenhouderij geëxploiteerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voor de locatie is het Besluit landbouw milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing voor het huisvesten van 49 paarden, opslag van mest en meststoffen, hooi en stro, stallen van machines en werktuigen en het uitvoeren van kleine werkzaamheden in een werkplaats.

Het voornemen van de initiatiefnemer (eigenaar) is om het agrarische bedrijf te beëindigen en de betreffende locatie te gaan benutten voor reguliere woondoeleinden (2 woningen). Tevens wordt een deel van de agrarische bebouwing (paardenstal en betonnen mestopslagplaats) en bijbehorende verhardingen op het achterterrein gesloopt. De schuur achter de woningen en de buitenbak voor de paarden worden gehandhaafd voor privé-doeleinden.
Het gewenste gebruik past niet binnen de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden’, welke op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied’ van de gemeente Heerlen (vastgesteld 27-11-2019) van kracht zijn.

De gemeente Heerlen heeft middels brief d.d. 17 januari 2020 (kenmerk: 11205) kenbaar gemaakt onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de functiewijziging middels het doorlopen van een bestemmingsplanherziening. Zie bijlage 1 met een afschrift van de adviesbrief d.d. 17-1-2020.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de herziening van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het plan beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Benzenrade te midden van een lintbebouwing. Aan de zuid- en zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door het agrarisch buitengebied. De onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse en dan met name de slechte ontsluitingsstructuur hebben er toe geleid dat de melkveehouderij al eerder is beëindigd.

Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft het plangebied de kadastrale percelen gemeente Heerlen, sectie W nr. 50 en 62 (ged.).

Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

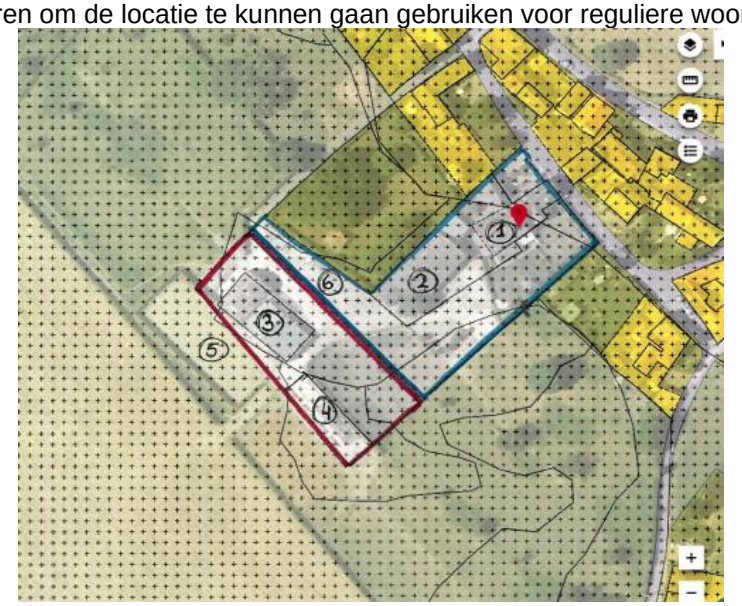
De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, aug. 2015).

Foto's bestaande situatie

De woningen Benzenrade 32 en 32a zijn aansluitend aan elkaar gelegen, waarbij Benzenrade 32 aan de straatzijde is gelegen en Benzenrade 32a aansluitend aan de agrarische percelen. Beide woningen zijn in eigendom van initiatiefnemer, separaat toegankelijk en qua nutsvoorzieningen volledig gescheiden. De woningen en de schuur kennen geen achterstallig onderhoud, zijn volledig geïsoleerd en verkeren in een prima staat. Het dak van de schuur is asbestvrij.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen is om middels een bestemmingsplanherziening een planologische wijziging door te voeren om de locatie te kunnen gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden.



Afbeelding planontwikkeling Benzenrade 32 en 32a waarbij de opstallen en verhardingen binnen het rode kader worden gesloopt en binnen het blauwe kader gehandhaafd blijven. De bestaande buitenbak (nr. 5) blijft ook in stand.

Het plan behelst de volgende onderdelen:

- omzetting van 2 bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 1);

- handhaven van de schuur achter de woningen en omzetten naar privédoeleinden voor o.a. opslag, stalling en huisvesting van max. 5 paarden (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 2). Bij nader inzien wil initiatiefnemer maximaal 2 paarden huisvesten binnen de te handhaven schuur en dit wordt in deze bestemmingswijziging dan ook aangevraagd;
- sloop van het bedrijfsgebouw voor de paardenhouderij op het achterterrein (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 3 en onderstaande foto's);
- sloop van de betonplaat voor mestopslag (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 4 en onderstaande foto's);
- handhaven van de buitenbak t.b.v. hobbymatig gebruik (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 5). De aanwezige verlichting wordt verwijderd. De buitenbak is enigszins bol gelegen met een goede afwatering.
- handhaven van een deel van de erfverharding op het achterterrein vanaf de ontsluiting aan de noordwestzijde tot aan de te handhaven schuur (zie voorgaande afbeelding op pagina 7 aangeduid als 6);
- ontsluiting van de woningen via de bestaande ontsluitingen Benzenrade en/of het perceel aan de noordwestzijde;
- sloop van het overig deel van de erfverharding op het achterterrein;

Er is dus geen sprake van nieuwe bebouwing.

Foto van de te slopen stal en bijbehorende verhardingen gezien vanaf het bestaande weiland aan de zuidzijde

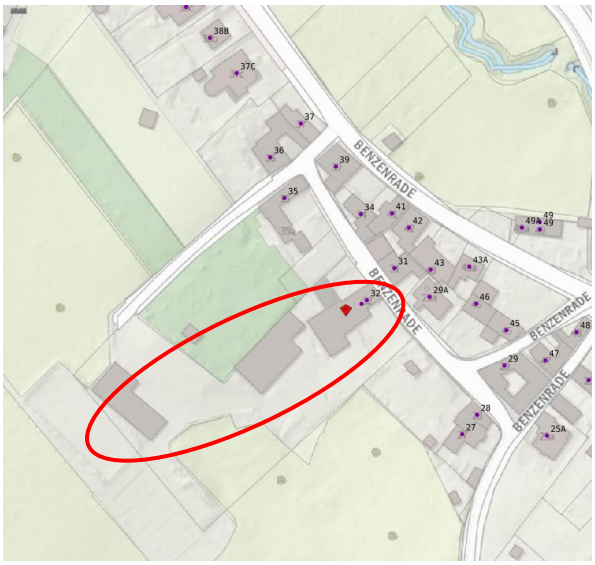
Foto met de te slopen stal

Foto vanaf de zuidzijde met de te slopen paardenstal en bijbehorende verhardingen en op het voorterrein de bestaande en te handhaven woningen en schuur (schuur in hout uitgevoerd).

Het beoogde gebruik van de bedrijfswoningen t.b.v. het regulier wonen alsook het gebruik van de schuur, de paardenbak en het overige terrein voor privédoeleinden is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplanregime, aangezien het gebruik niet meer is gericht op agrarische doeleinden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen heeft bij haar principemedewerking als voorwaarden gesteld dat:
- de woningen worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering. Compensatie is niet aan de orde;
- het initiatief wordt vormgegeven middels een herziening van het bestemmingsplan.

Middels een brief d.d. 26 februari 2020 zijn 8 direct aan het plangebied grenzende buurtbewoners reeds geïnformeerd over het initiatief. De opmerkingen van de buurtbewoners naar initiatiefnemer waren lovend en deze zijn samen met een afschrift van de bewonersbrief aan bijlage 2 toegevoegd. Samenvatting opmerkingen buurtbewoners: minder verkeersbewegingen naar het projectgebied langs de gevel van hun huis en hierdoor minder geluid- en stankoverlast in de tuin, meer vrij uitzicht over de weilanden/landelijk gebied.



Afbeelding met ligging van buren.
De volgende buren zijn per brief geïnformeerd:
Benzenrade 36, 35, 34, 31, 29a, 46, 27 en 26.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied’

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied’, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen d.d. 27 november 2019, van kracht.

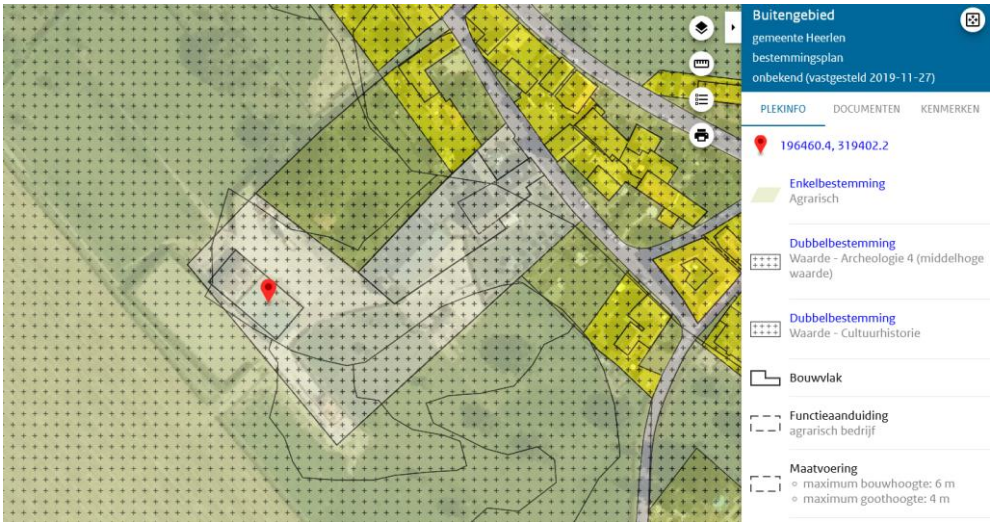
De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden’. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, landschappelijk gebruik en recreatief medegebruik. Tevens is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan alsmede 2 bedrijfswoningen. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (middelhoge waarde) en voor een klein deel ‘Waarde archeologie 3’ (hoge waarde). De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle cultuurhistorische gebieden. Er gelden derhalve beperkingen voor het bouwen, het slopen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Zoals al eerder aangegeven is het beoogde gebruik van de bedrijfswoningen t.b.v. het regulier wonen alsook het gebruik van de schuur, de paardenbak en het overige terrein voor privédoeleinden strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplanregime.

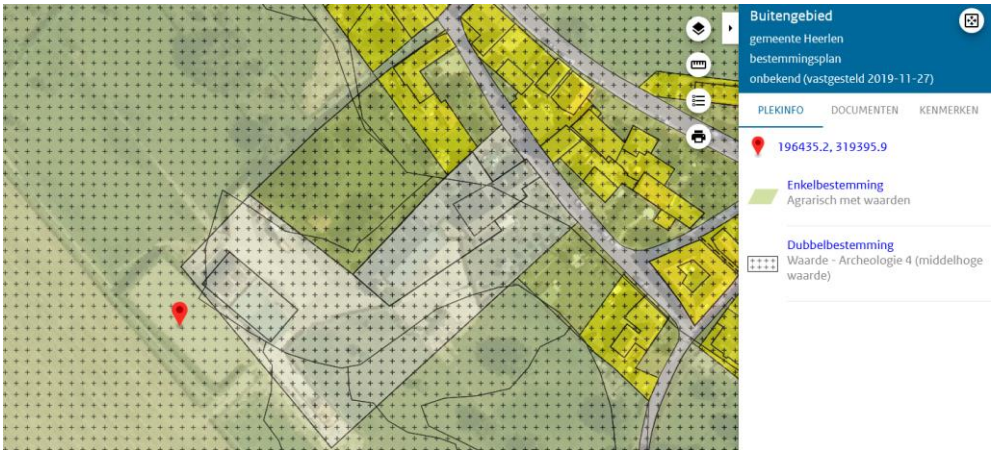
Reden waarom voor het toestaan van het initiatief een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Uitsnede verbeelding 1 geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Uitsnede verbeelding 2 geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied



Uitsnede verbeelding 3 geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied



Uitsnede verbeelding 4 geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11-9-2020 is vastgesteld. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) d.d. 1-10-2021, de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), de ontwerp Omgevingsverordening (welke nog niet is vastgesteld), Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale woonbeleid. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Structuurvisie Heerlen 2015' en 'het Groenbeleidsplan 2013 gemeente Heerlen'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;

- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de NOVI, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).' De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

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;
3. Klimaatadaptieve en energietransitie.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.
Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

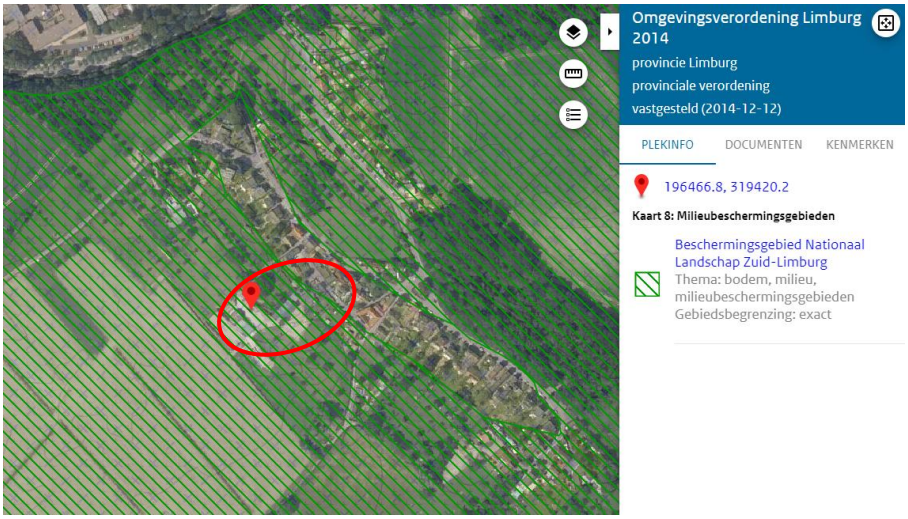
- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverse wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit waardoor deze woningen uitermate geschikt zijn voor senioren.

4.2.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"
Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 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.
De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.



Afbeelding uitsnede kaart aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening 2014 met milieubeschermende gebieden.

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' grotendeels gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De bestaande woningen Benzenrade 32 en 32a liggen buiten dit beschermingsgebied.

Het plan ligt binnen het deelgebied Plateau van Ubachsberg. Bijzonder op dit plateau is het lokaal dagzomen (gesteente dat aan de oppervlakte komt) en de winning van Kunradersteen. Ook op Benzenrade 32 en 32a is Kunradersteen in de oorspronkelijk bouw van de woonhuizen gebruikt.

In de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijke plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in onderhavig geval sprake is - een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten
Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap Zuid-Limburg is de basis bepaald door het reliëf. Het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Het plangebied kenmerkt zich door de ligging aan een helling in de overgang naar een beekdal met een beperkt zicht. In voorliggend planvoornemen is sprake van een bestemmingsplanwijziging aan de rand van de lintbebouwing van Benzenrade. Een gedeelte van de bestaande bebouwing en verhardingen, grenzend aan de agrarische gronden worden verwijderd. De bestaande bebouwing nabij de lintbebouwing (2 woningen en bestaande schuur) worden gehandhaafd evenals een gedeelte van de verharding voor bereik van de schuur (via het Straatje). Per saldo is sprake afname van bebouwing en verharding en er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het bestaande schaalcontrast van open buitengebied naar het besloten bebouwd gebied. Door de open ruimte wordt de relatie tussen de lintbebouwing/dorpsrand en het achterliggende landschap versterkt. Van enig negatief effect is geen sprake.

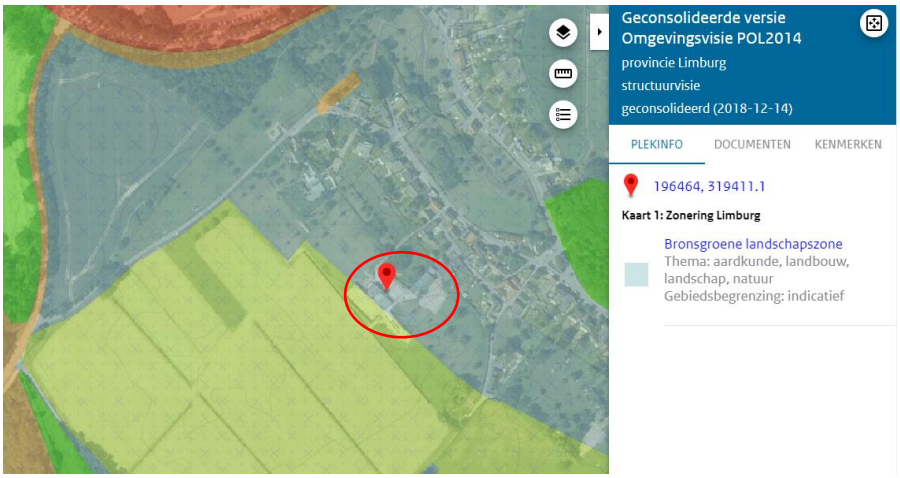
Het groene karakter
Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap, maar heeft ook een visueel aspect. De mens vestigde zich in het begin langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijden meer richting de plateaus.
Het planvoornemen wordt deels inpandig uitgevoerd én per saldo neemt de bebouwing door sloop op het achterterrein af. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met Waarden' als ook de weide met een kruidenrijk grasmengsel ter plaatse uitgebreid. Zie 'Landschapsplan

Benzenrade 32 & 32a Heerlen d.d. 28-1-2022' in bijlage 4 behorende bij deze toelichting. Hierdoor sluit het geheel beter aan bij de bestaande bebouwing van Benzenrade.
Van een onevenredige aantasting hiervan kan dan ook geen sprake zijn.
Door de sloop binnen het agrarische bedrijf wordt het agrarisch grondgebruik en het groene karakter zelfs vergroot.

Reliëf en ondergrond
De basis van het landschap en van de drie landschapstypen plateau, helling en dal worden gevormd door het reliëf. Het plangebied is gelegen aan een voet van een helling op de overgang naar het dal. Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het wijzigen van het bestaande reliëf danwel het roeren van de ondergrond. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het reliëf en ondergrond; deze zullen dan ook worden gerespecteerd. De grond onder de te slopen opstallen is ter plaatse al geroerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed
Flauwe hellingen zijn door de kap van het bos geschikt gemaakt voor de landbouw en het nabijgelegen dal vormt de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling in de nabijheid van water.
De bebouwing ter plekke is niet expliciet aangeduid als monumentaal en/of karakteristieke bebouwing. De bebouwing van het planvoornemen aan de straatzijde - Benzenrade - is en blijft in gebruik als woningen, bestaat uit Kunradersteen en verkeert in een prima bouwkundige staat. Het is wenselijk dat dit straatbeeld wordt behouden en met de beoogde planwijziging wordt verloedering voorkomen.
Dit doet ook recht aan de cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorisch erfgoed ter plekke wordt derhalve beschermd door voorliggend planvoornemen.

<u>Zonering Limburg</u>



Afbeelding uitsnede kaart aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening 2014 met zonering.

Het plangebied is grotendeels binnen de bronsgroene landschapszone gelegen en de te handhaven paardenbak binnen de zilvergroene landschapszone.

Bronsgroene landschapszone
De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.
Het plangebied met uitzondering van de te handhaven paardenbak wordt gerekend tot de bronsgroene landschapszone. Dit betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing komen hierin voor.

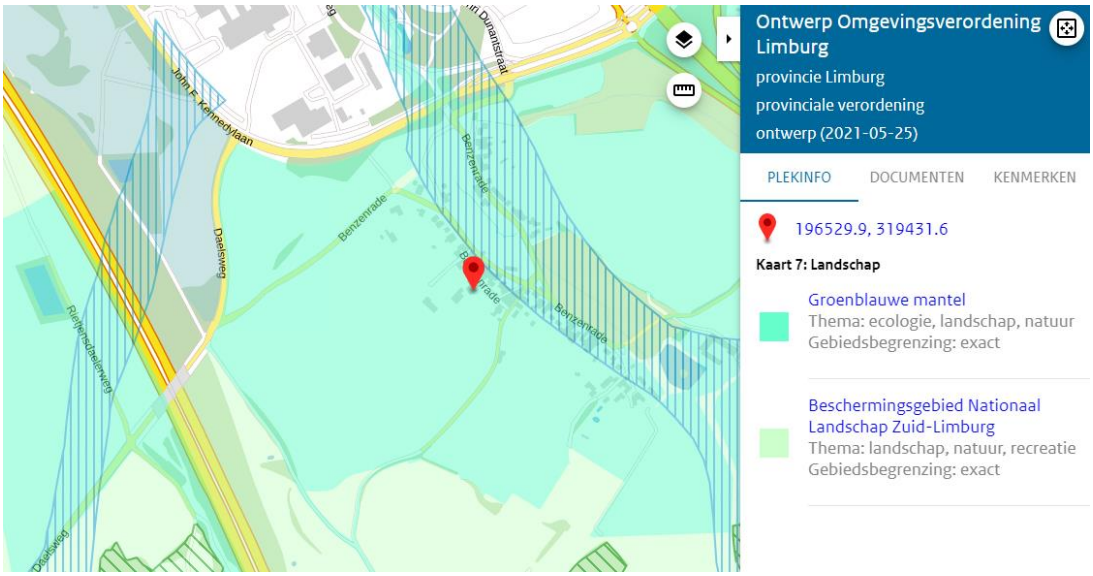
Zilvergroene natuurzone
Een klein deel van het plangebied met de te handhaven paardenbak als de te slopen ruwvoeropslag en vaste mestopslag liggen binnen de zilvergroene natuurzone.
De 'zilvergroene natuurzone' omvat landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor natuurwaarden. Hier zijn de provinciale beleidsaccenten gericht op de ontwikkeling van grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en het recreatief medegebruik. Deze zone omvat vooral landbouwgebieden, die belangrijk zijn vanwege de aanwezige natuurwaarden. Het accent ligt hier op het bieden van mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer.

Op basis van omgevingsverordening dient te worden onderbouwd:
a. Welke waarde heeft het plangebied binnen de zilvergroene natuurzone als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen de Goudgroene natuurzone met het oog op de impact voor de habitattypen in de Natura 2000 – gebieden?
b. Welke waarden heeft het plangebied binnen de zilvergroene natuurzone met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van de Goudgroene natuurzone?
c. Op welke wijze is rekening gehouden met de waarden onder a. en b. en vindt er op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaats van bedoelde waarden?

Het gedeelte van het plangebied gelegen binnen de Zilvergroene natuurzone ligt aan de rand van de Zilvergroene natuurzone op de overgang naar de bronsgroene landschapszone. De Zilvergroene natuurzone vormt een buffer tussen de Bronsgroene Landschapszone en de Goudgroene natuurzone.
De aanwezige verhardingen voor de opslag van vaste mest en opslag van ruwvoer binnen dit deel van het plangebied worden verwijderd en ingezaaid met kruidenrijk grasland. Dit draagt in positieve zin bij aan de gewenste habitattypen in de Natura-2000 gebieden en de gewenste natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van de Goudgroene Natuurzone.
De aanwezige paardenbak binnen het plangebied binnen de Zilvergroene Natuurzone blijft ongewijzigd gehandhaafd. Echter, het gebruik van deze paardenbak wordt geëxtensiveerd doordat de paardenstal binnen het plangebied wordt gesloopt en de bedrijfsmatige activiteiten inclusief het huisvesten van paarden wordt beëindigd. Alleen 2 paarden worden hobbymatig gehouden en deze maken gebruik van de te handhaven paardenbak.
Kortom, het plan heeft een positief effect op de na te streven waarden. Ten opzichte van de vigerende situatie is er bij medewerking aan het plan geen sprake van kwaliteitsverlies van de bedoelde waarden.

<u>Toets</u>
Onderhavig plan past binnen de in het provinciale beleid gehanteerde zoneringen. De omvorming van de bedrijfswoningen in reguliere woningen past binnen de uitgangspunten van de bronsgroene landschapszone. Tevens worden de waarden van de aansluitende zilvergroene natuurzone niet aangetast en door de ontstening ter plaatse en beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten zelfs versterkt. De gronden ten zuiden van het plangebied (botanische weilanden met o.a. struweelhagen) zijn in eigendom en beheer van initiatiefnemer en het beheer hiervan wijzigt niet. Deze gronden vormen ook een belangrijke basis voor de vormgeving van de zilvergroene natuurzone.

4.2.3. Ontwerp Omgevingsverordening
De provincie Limburg heeft met ingang van 7 juni 2021 de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Ontwerp Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Ontwerp Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.



Afbeelding uitsnede kaart aandachtsgebieden ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

Binnen de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg is het plangebied gelegen binnen de groenblauwe mantel. De kernkwaliteiten zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. De beschrijving hiervan komt overeen met de beschrijving van de kernkwaliteiten in paragraaf 4.2.2. (bron Handvat Kern Kwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg).

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

In onderhavig planvoornemen is sprake van een herbestemming van twee bestaande woningen, bijbehorende schuur en een buitenbak voor privé-matig gebruik gelegen te Benzenrade 32 en 32a Heerlen én de sloop van bedrijfsopstallen en -verhardingen als het beëindigen van een agrarisch bedrijf (paardenhouderij). Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Zulks blijkt uit overzichtsuitspraak1 over de ladder voor duurzame verstedelijking van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3).

Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid , kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
- De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
- De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

De gemeenteraad van Heerlen heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 23 november 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling. De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering ‘bronsgroene landschapszone’ en ‘zilvergroen natuurzone’ (Omgevingsverordening Limburg) resp. groenblauwe mantel (ontwerp Omgevingsverordening Limburg) impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 23 november 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt.
Eén van de afspraken luidt als volgt: op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.
Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

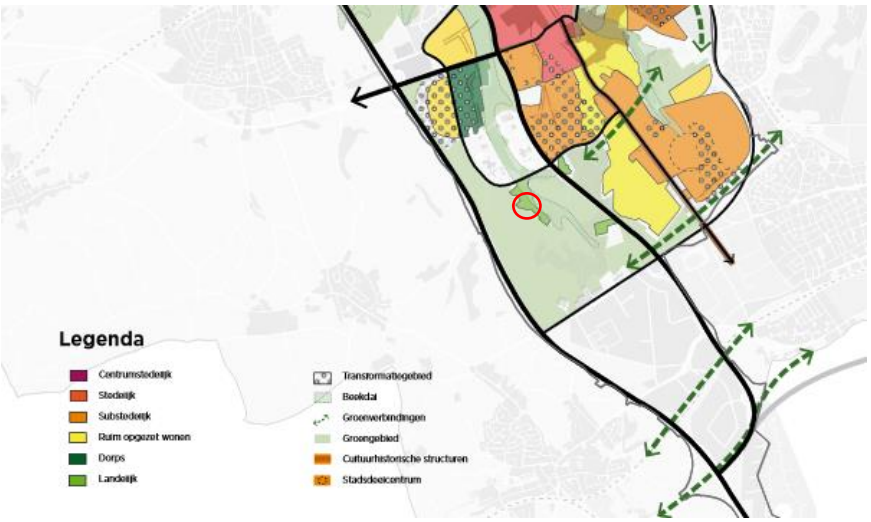
<u>Conclusie</u>
Bij voorliggende planontwikkeling is sprake een functiewijziging van twee bestaande (bedrijfs)woningen in twee nieuwe gezinswoningen. Op basis van de notitie ‘Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging’ hoeft het omvormen van een bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning niet te worden gecompenseerd, omdat sprake is van een duurzame beëindiging van de bedrijfsvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft. Er mag dan wel geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen en dit is niet het geval.
Voorliggende plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

Op 7 juli 2015 is door de gemeenteraad van Heerlen de ‘Structuurvisie Heerlen 2015 ‘ vastgesteld.

Heerlen kenmerkt zich door diverse woonmilieus: centrum stedelijk wonen, stedelijk wonen, substedelijk wonen, ruim opgezet wonen, dorps wonen en landelijk wonen.
Het plangebied is gelegen binnen het gebied ‘landelijk wonen’. Hier ligt de nadruk op het wonen in buurtschappen met van oorsprong agrarische bebouwing. Deze buurtschappen zijn veelal solitair gelegen in het landschap. Het gaat om boerderijen en grondgebonden koopwoningen in zeer lage woningdichtheden. Kansen zijn er voor het behoud van het vaak historische karakter van de bebouwing. Daarnaast geldt dat de percelen zijn gelegen in het Geleenbeekdal. De Geleenbeek en de Caumerbeek zijn de twee belangrijkste groene structuurelementen in de stad. Een belangrijke strategie om het vestigingsklimaat van de stad te versterken is dus om de potentie van de beekdalen als groene structuurdragers beter te benutten.



Uit de kaart 'Vitale stad - visie: aandachtsgebied en kansen zones wonen'

Toets
Het plan leidt tot een minder intensief gebruik van het plangebied door de beëindiging van de bedrijfsmatige paardenhouderij, wat een gunstig effect heeft op de natuurlijke waarden van de omgeving en het beekdal.

4.4.2 Groenbeleidsplan 2013 gemeente Heerlen
Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen.

Landschappelijk kader
Het plangebied is gelegen binnen het beekdalenlandschap van Benzenrade aan de rand van de lintbebouwing naar het (agrarische) buitengebied. In dit beekdalenlandschap wordt o.a. nagestreefd:
- Het behouden en het versterken van het landelijk karakter agrarische enclave Benzenrade door het behoud (extensief) van het agrarisch grondgebruik;
- Hobbymatig grondgebruik in Benzenrade is mogelijk, mits dit niet leidt tot verrommeling en in samenhang gebeurt met de versterking van de landschappelijke inbedding van het buurtschap;
- Het versterken van de landschappelijke inbedding van Benzenrade door het stimuleren van aanplant hagen, hoogstamfruit en bijvoorbeeld de toepassing van knot-essen in de hagen;
- De realisatie van de instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen Natura2000 en EHS in het Imstenraderbos in samenhang met het creëren van een duurzame balans tussen natuur en recreatie;
- De duurzame ontwikkeling en de instandhouding kleine landschapselementen in het agrarische gebied;
- De duurzame ecologische ontwikkeling en de instandhouding van het natuurlijke watersysteem van de Geleenbeek;
- Het verbeteren van de uitwisselingsmogelijkheden van flora en fauna tussen de Hooghees, het Imstenraderbos, de Kunderberg en het Welterpark;
- Het opheffen van de barrière tussen de John F. Kennedylaan door verwijderen van de dijk en het creëren van een zichtrelatie met de Zorgboulevard (met name richting de Rousch). Dit dient te worden gecombineerd met het verbeteren van de ecologische en de recreatieve verbinding tussen Benzenrade en de Zorgboulevard.

Hoofdgroenstructuur
Binnen de hoofdgroenstructuur vormt het Caumerbeekdal de belangrijkste schakel en aansluitend is het Geleenbeekdal gelegen waarbinnen het plangebied ligt. Het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal wil men ontwikkelen tot 'stadspark', welke dienen als 'groene draad' tussen de verschillende buurten en stadsdelen van Heerlen en een plek waar de Heerlenaren zich thuis voelen. De dragers van de eenheid in het stadspark zijn de ecologische groenstructuur, het watersysteem, maar ook de recreatieve routestructuur. Hierdoor moeten alle delen van Heerlen met elkaar worden verbonden en hierbinnen dient zich de grote verscheidenheid aan (toekomstige) functies van de

groenstructuur te manifesteren, zoals sport, recreatie, bezienswaardigheden, maar ook innovatie op het gebied van voedselvoorziening, energie en duurzaamheid.
Het plangebied is gelegen binnen de historische kern en bebouwingslint van Benzenrade. Dit kenmerkt zich als een stedenbouwkundigde structuur met lintbebouwing, voormalige boerderijen, een agrarisch karakter en huisweides. Het vrijkomende bedrijfsperceeltje wordt opgenomen in de aanwezige (agrarische) groenstructuur.

Conclusie
Met deze planwijziging vindt sloop van een bedrijfsgebouw, mest- en ruwvoeropslag en bijbehorende verharding plaats en hierdoor wordt het agrarische grondgebruik ter plaatse vergroot. Het agrarische karakter wordt hierdoor behouden en verrommeling wordt voorkomen. In bijlage 4 is de landschappelijke inpassing voor Benzenrade 32 en 32a uitgewerkt. Op deze wijze wordt de landschappelijke inbedding van de bestaande woonbebouwing en dus van Benzenrade verder versterkt.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig plan niet strijdig is met het beleid.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten mer, bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht
In het plangebied worden 2 bestaande bedrijfswoningen gewijzigd in 2 burgerwoningen. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht
In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woning valt onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorliggende ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject en de omvang blijft ruimschoots onder bovengenoemde drempelwaarden. Een m.e.r.- beoordelingsplicht is dus niet aan de orde.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het gaat immers slechts om de verandering van de planologische status van twee reeds gerealiseerde bedrijfswoningen naar twee reguliere woningen. Deze verandering levert geen verschil op qua gebruik en vindt plaats in een reeds ontwikkeld gebied, waarin overwegend wordt gewoond, waardoor de 'ontwikkeling' geen negatieve impact heeft op het milieu.

Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen
Indien sprake is van een planologische bestemmingswijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voorliggende planontwikkeling voorziet in een planologische wijziging van de bestemmingen, namelijk van 'Agrarisch' met de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’ in 'Wonen', ‘Tuin’ en ‘Agrarisch met Waarden’. Voor een deel van het plangebied blijft de bestemming ‘Agrarisch met Waarden’ ongewijzigd gehandhaafd.

Vanwege het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen is het noodzakelijk een vooronderzoek NEN 5725 en indien nodig een verkennend bodemonderzoek NEN 5740/5707 uit te voeren.
Hierdoor kan worden beoordeeld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor reguliere woondoeleinden.

5.2.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is op 2 april 2020 een bodemonderzoek verricht. In onderhavig rapport, rapportnummer MA200332.R01.V1.0 d.d. 17 juni 2020, worden de resultaten van het vooronderzoek, de gehanteerde onderzoeksopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de resultaten van het analytisch onderzoek beschreven. Tot slot worden de resultaten getoetst aan de referentiewaarden en worden conclusies, en eventueel aanbevelingen, geformuleerd.

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn er 17 boringen verricht in combinatie met asbestinspectiegaten systematisch verdeeld over het plangebied. Naar aanleiding van de visuele bevindingen zijn er een aantal diverse grondmengmonsters samengesteld en onderzocht.
Voorts is er 1 peilbuis geplaatst vanwege de aanwezigheid van grondwater binnen 5,0 m. – mv en is ook een watermonster onderzocht.

De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3a.

Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie;
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Na de indicatieve toetsing aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “industrie”;
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen voor de bovengrond. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden aanvaard voor de ondergrond;
- Er is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet in de bodem op de locatie. Wel is lokaal asbest aangetoond in en onder een repaclaag. Dit vormt in beginsel geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging, omdat het hier geen bodem betreft.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat geen milieu hygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. De milieu hygiënische bodemkwaliteit heeft dan ook geen consequenties voor de bestemmingswijziging.

Wel wordt aanbevolen, indien in de toekomst graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden rondom proefgaten 003 en 004 (d.w.z. het verdachte gebied) de asbestplaten en eventueel de laag asbesthoudend puingranulaat te verwijderen middels een Plan van Aanpak en dit te laten uitvoeren door een BRL7000, protocol 7001 gecertificeerd bedrijf, onder milieukundige begeleiding door een BRL 6000, protocol 6001 gecertificeerd bedrijf.

De gemeente Heerlen heeft vervolgens aangegeven dat voor medewerking aan de bestemmingswijziging de laag met asbesthoudend plaatmateriaal ter hoogte van boring 003 dient te worden gesaneerd en hier is uitvoering aan gegeven (zie onder paragraaf 5.2.3.).

5.2.3 Verkennend asbestonderzoek(en)

Op een deel van de achtertuin (proefgat 003 en 004) is een uiterst puinhoudende funderingslaag bestaande uit repac onder de tegel/betonverharding aangetroffen. Dit deel van het achterterrein is daarom als asbestverdacht te beschouwen. Ter hoogte van boring 003 is tevens direct onder de repac een volledige laag met asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (bodemlaag van 0,3 – 0,31 m-mv.).
De repac en het asbesthoudend materiaal is verwijderd en verantwoord afgevoerd.
Vervolgens heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de ontgraving (15 m^2) om vast te stellen dat alle asbesthoudende materialen (grove en fijne fractie) geheel zijn verwijderd. Een

afschrift hiervan is in bijlage 3b opgenomen. De gemeente Heerlen was echter van mening dat het aanvullend onderzoek uitgevoerd diende te worden ter hoogte van het hele astbestverdachte deel van het achterterrein (groot 500 m^2). Hiervoor is een 2^e aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan een afschrift in bijlage 3c is opgenomen. Voor het 2^e verkennend asbestonderzoek 3 proefgaten (0,3 * 0,3) tot max. 0,5 m. in de verdachte laag en 1 proefgat (0,3 x 0,3) tot de onderzijde van de verdachte laag (max. 2,0 m. – mv) onderzocht op asbest (NEN 5898). De veldwerkzaamheden zijn op 22 april 2022 uitgevoerd.

De eindconclusie is dat op het maaiveld en in de ontgraven grond uit de proefgaten geen asbest verdachte materialen zijn waargenomen en met voldoende betrouwbaarheid is vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. De bevindingen zijn vastgelegd in de rapporten met de kenmerken MB200332.B01 d.d. 20 januari 2022 resp. MC200332.B01 d.d. 24 mei 2022, welke als bijlage 3b resp. bijlage 3c zijn opgenomen.

5.2.4. Conclusie bodem
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen
Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.
De functiewijziging naar regulier wonen wordt in het kader van geluid niet gezien als een nieuwe bestemming. Het aspect geluid is al getoetst bij de bouw van de bedrijfswoningen destijds.

Bovendien is voorliggend plangebied gelegen te Benzenrade, alwaar een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/u. Op ca. 300 m. ligt de John F. Kennedylaan met een maximum snelheidslimiet van 50 km/u en op 500 m. de autosnelweg A76. De stadsautoweg N281 ligt op een afstand van ca. 550 m. van het plangebied. Industriegebied de Beitel ligt op ruim 1,5 km van het plangebied en de spoorwegen op een nog grotere afstand.
Gezien de afstanden tot het plangebied zijn nadere akoestisch onderzoeken niet noodzakelijk.

Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied zullen de transportbewegingen over de weg door Benzenrade en omgeving van en naar het plangebied behoorlijk afnemen, hetgeen een gunstig effect heeft op de directe (woon)omgeving. Voor de woningen vinden er per saldo geen wijzigingen plaats. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt door de bedrijfsbeëindiging positief beïnvloed.

5.3.2 Conclusie geluid
Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging. Het woon- en leefklimaat wordt door het initiatief positief beïnvloed, hetgeen van belang is voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Algemeen
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.4.2 Bestaande bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bestaande bedrijvigheden. Op ca. 225 m. ligt aan de doorgaande weg door Benzenrade een kleinschalige horecagelegenheid (het koffiehuuske). Uitgaande van de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' (SBI-2008: 5510) en 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI-2008: 561) genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 10 meter (vanwege geluid) in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een (geluid)gevoelig object. Deze afstand wordt in casu ruimschoots behaald waardoor geen sprake is van belemmeringen over en weer.
Voor het overige is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving van onderhavig plangebied die mogelijk van invloed is op het woon- en leefklimaat.

5.4.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.
Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM10 als NO_2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling worden twee bedrijfswoningen omgevormd in twee reguliere burgerwoningen, waardoor per saldo geen woningtoevoeging plaatsvindt.
Per saldo zal het plan leiden tot een behoorlijke afname van het aantal verkeersbewegingen door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en dit komt de luchtkwaliteit ter plaatse ten goede.

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is op voorliggende planontwikkeling niet van toepassing.

5.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's voor onderhavig (kwetsbaar) object is de Risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

5.6.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

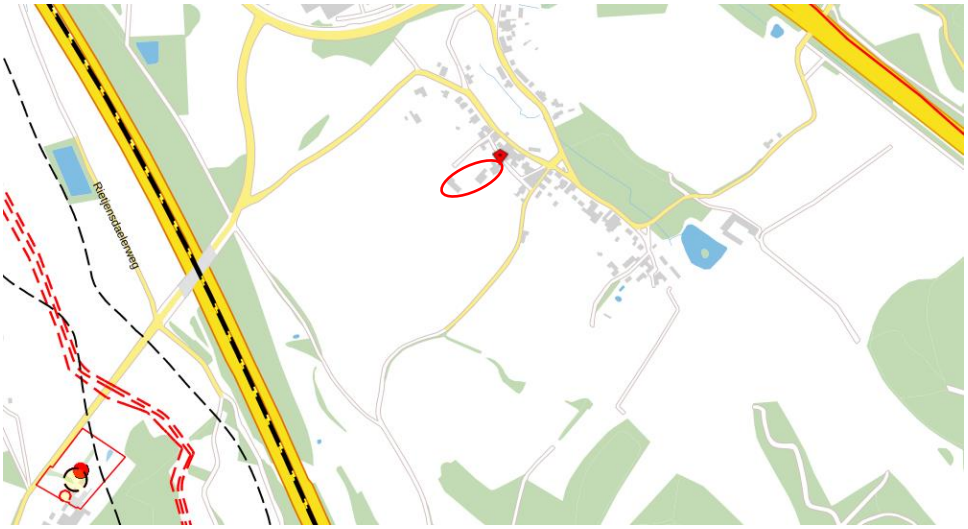
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling aan het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico
Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.
Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.6.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen



Risicokaart met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)
Binnen een straal van 875 m. rondom voorliggend plangebied ligt aan de zuidwestzijde een risicovolle inrichting aan de Daelsweg te Ubachsberg gelegen. Het betreft een agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Voerendaal. Ons inziens is dit een propaantank van beperkte omvang.

Transportroutes (Bevt)
Op ruim 525 m. van voorliggend plangebied ligt aan de westzijde de dichtstbijzijnde transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit is de A76. Ook over de N281, op ca. 550 m. aan de oostzijde van het plangebied, is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. De John F. Kennedylaan is aangewezen als bevoorradingsroute LPG.

Buisleidingen (Bevb)
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.
Op een afstand van ca. 700 m. van het plangebied, parallel aan de A76, liggen diverse ondergrondse buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen).

Beoordeling plaatsgebonden risico
Aan de hand van de invloedsgebiedenkaart en de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl) zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze toets heeft uitgewezen dat binnen het plangebied meerdere risicobronnen aanwezig zijn, zowel in de vorm van een risicovolle inrichting, buisleidingen als transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is niet binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting gelegen.
De 1 % letaliteitafstand van de dichtstbijzijnde ondergrondse buisleiding van de Gasunie (A-578) bedraagt 430 m. Daar de afstand tot het plangebied groter is, is verantwoording niet aan de orde. Mede gelet op de transportintensiteiten op de A76 en N281 is het plaatsgebonden risicocontour lager dan 10^{-6} en is ook hier verantwoording niet van toepassing.

Beoordeling groepsrisico
De hoogte van het groepsrisico is voor alle aanwezige risicobronnen in het plangebied nergens hoger dan de oriëntatiewaarde. Bij alle hogedruk aardgasleidingen blijkt uit berekeningen uitgevoerd ten behoeve van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan buitengebied d.d. 27-11-2019 dat sprake is van een groepsrisico dat kleiner is dan 0.1 x de oriëntatiewaarde.

Dit plan leidt ten opzichte van de vigerende bestemming en planologisch regime niet tot een toename van het aantal aanwezige personen in het plangebied. Van een wezenlijke wijziging ten opzichte van het bestaande groepsrisico is daarom geen sprake.

5.6.3 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.
Voorts zijn in het vigerende bestemmingsplan buitengebied nabij de hogedruk aardgasleidingen zones opgenomen waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht en worden de leidingen beschermd door een belemmeringenstrook.

5.7 Milieu algemeen

De meldingen Besluit landbouw milieubeheer en Activiteitenbesluit milieubeheer voor onderhavig plangebied t.b.v. het huisvesten van 49 paarden, opslag van mest en meststoffen, hooi en stro, stallen van machines en werktuigen en het uitvoeren van kleine werkzaamheden in een werkplaats komen te vervallen.

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het plan een bijdrage levert aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de locatie door een afname van de verkeersbewegingen, geluid- en geuruitstraling e.d..

In de nabijheid zijn geen andere bedrijven gelegen die milieu hygiënische beperkingen zullen ondervinden als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5 dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

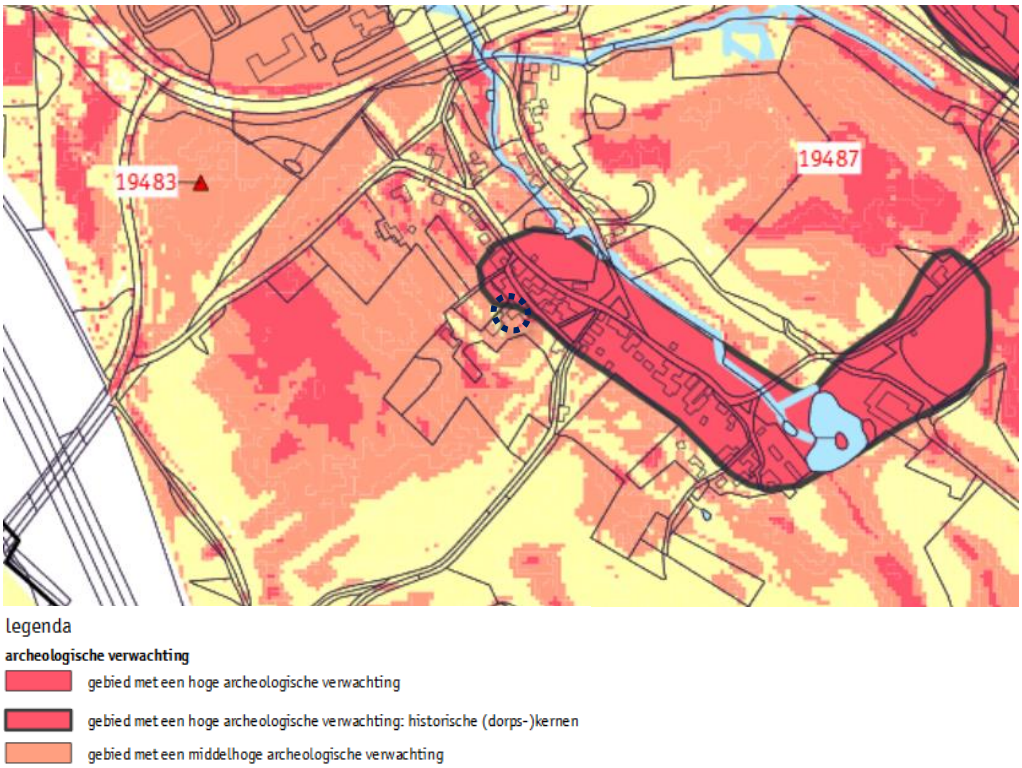
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Parkstad Limburg, waar de gemeente Heerlen onderdeel van uit maakt, beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op grond van deze kaart is voor onderhavig plangebied voor een klein deel sprake van een hoge archeologische verwachting en voor het overgrote deel van een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding plangebied

6.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde ter plekke van onderhavig plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ verankerd middels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3 (hoge waarde)‘ en ‘Waarde-Archeologie 4 (middelhoge waarde)’.

Doel van deze dubbelbestemmingen is om de aanwezige archeologische waarden te behouden en te beschermen. Op basis van deze dubbelbestemmingen dient voor voorliggende planontwikkeling een archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodem wordt geroerd op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld óf met een groter oppervlak dan 250 m² (hoge waarde) resp. 2.500 m² (middelhoge waarde).
Behoudens de sloop van het bedrijfsgebouw op het achterterrein en bijbehorende verharding, zijn er ten behoeve van deze bestemmingswijziging geen ontwikkelingen voorzien die leiden tot

bodemingrepen. Bij de sloop worden geen archeologische waarden geschaad, omdat de grond ter plaatse reeds is geroerd. Een archeologisch onderzoek is voor dit plangebied dan ook niet noodzakelijk.

6.1.4 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Mocht tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen worden aangetroffen, dan moet hiervan volgens artikel 5.1 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1. Benzenrade

Binnen het plangebied van Benzenrade 32 is geen sprake van een rijksbeschermd dorps- of stadsgezicht.
Wel is het buurtschap Benzenrade opgenomen in de gemeentelijke inventarisatie en selectie van stadsgezichten (Buro 4, 2011). Benzenrade is het enige Heerlense buurtschap dat zijn oorspronkelijke dorpskarakter heeft weten te behouden. Dit maakt het bebouwingscluster voor Heerlense begrippen uniek. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit lintbebouwing die de lijnen van het landschap volgt. Dat is enerzijds de Geleenbeek aan de oostzijde en het talud van een heuvelrug aan de westzijde. De historisch ruimtelijke structuur zoals deze op de eerste topografische kaart uit 1842 is aangegeven is nagenoeg volledig intact. In de loop der jaren heeft er op een aantal plaatsen in het bebouwingslint nieuwbouw en vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. Desondanks is het agrarische dorpse karakter van het gebied behouden gebleven.
Op 28 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat de in de inventarisatie aangegeven cultuurhistorische waarden van het buurtschap in een nieuw bestemmingsplan moeten worden beschermd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is daarom ingezet op behoud van de stedenbouwkundige structuur en omvang van de bestaande woningen. De afmetingen van de bestaande woningen zijn strak vastgelegd, door middel van bouwvlakken strak om de gevels en een maximale goot- en bouwhoogte die overeenkomt met de bestaande stedenbouwkundige hoofdmassa van de woning. Daarnaast is voor het buurtschap de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen, zodat bij de toetsing van toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen het behoud van de cultuurhistorische waarde voorop staat.
Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

6.2.2. Conclusie cultuurhistorie

De bestaande woningen Benzenrade 32 en 32a maken onderdeel uit van de lintbebouwing van Benzenrade, zijn niet aangewezen tot monument en blijven ongewijzigd behouden.
De dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’ is ook voor onderhavig plangebied opgenomen.

6.3 Kabels en leidingen

6.3.1 Boven- en/of ondergrondse leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

6.3.2 Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Nieuwe aansluitingen zijn niet voorzien.

6.3.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.4.1 Verkeersstructuur

Voorliggend planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersstructuur ter plekke.
De bestaande ontsluitingen van het terrein zullen worden gehandhaafd. Ter plekke zijn beide (bedrijfs)woningen reeds aanwezig, waardoor vanwege de te realiseren woningen geen wijzigingen plaatsvinden wat betreft het aantal verkeersbewegingen.
Er zal zodoende geen sprake zijn van een verkeersgeneratie waardoor problemen optreden in de verkeersafwikkeling, -veiligheid, en -structuur.

6.4.2 Parkeren

Voor een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van (afgerond) van 2. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Op het voorterrein en het achterterrein is ruim afdoende plek beschikbaar om te kunnen voorzien in het stallen van auto's. Bovendien zijn op het terrein een dubbele garage aanwezig.

6.4.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Waterhuishouding

6.5.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.5.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.5.3 Advies Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.
Sinds de nieuwe keur van april 2019 dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (hierbij is ook de ondergrens van 2000 m^2 niet meer van toepassing).

Zoals reeds eerder aangegeven wordt op het achterterrein een bedrijfsgebouw (paardenstal) à ca. 350 m^2 gesloopt en de betonplaat voor de mestopslag (ca. 200 m^2) als een groot deel van de erfverharding (ca. 1.000 m^2) verwijderd. Dit deel van het plangebied wordt in gebruik genomen als weiland, waardoor de infiltratie wordt vergroot. Het overige deel van het plangebied blijft ongewijzigd gehandhaafd (2 woningen, aanwezige bijgebouwen, tuin en paardenbak).

Afvalwater en hemelwater
De functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’ wordt beëindigd, het bouwvlak wordt verkleind en per saldo neemt het verharde/bebouwde oppervlak met ca. 50 % af. Hierdoor wordt ter plaatse het infiltrerend vermogen van de grond vergroot. Vanwege voorliggende planologische bestemmingswijziging verandert in beginsel niets ten aanzien van de huidige wijze van afvoer van het afval- en hemelwater van de overige bestaande bebouwing en verharding.
Daar in onderhavig plan slechts sprake is van sloop (geen nieuwbouw) en inpandige verbouwing heeft Waterschap Limburg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de planontwikkeling.

Het plan is ook separaat door de gemeente Heerlen tevens als vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg. Zij hebben als advies afgegeven dat er geen sprake is van uitbouw of nieuwbouw, maar enkel het wijzigen van de bestemming. Afkoppelen van hemelwater op het riool is geen eis, maar wenselijk. Bovendien komt er veel ruimte vrij voor infiltratie, daar er veel verharding wordt verwijderd.

6.5.4 Conclusie
Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.6 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.6.1 Natuurnetwerk
Blijkens de kaart ‘Beschermingszone natuur en landschap’ van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is onderhavig plangebied gelegen in de ‘bronsgroene landschapszone’ en ‘zilvergroene natuurzone’. Deze zones maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk.

Kaart ' Beschermingszone natuur en landschap’ uit Omgevingsverordening Limburg 2014.

6.6.2 Natura2000
Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.
Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied, het Geleenbeekdal, is ten zuiden van het plangebied op 485 m afstand gelegen. Het Natura2000- gebied De Kunderberg, aan de zuidwestzijde, ligt op ca. 540 m. Beoordeeld dient te worden of zowel de realisatie- als de gebruiksfase leidt tot significante effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfslocatie in een reguliere woonlocatie. Binnen de vigerende bedrijfsbestemming is sprake van meer potentieel stikstofemiterende activiteiten (d.w.z. de paardenhouderij alsook de verkeers-/ transportbewegingen) dan binnen een woonbestemming.

Voorliggend plan zal geen significante effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6.6.3 Flora en fauna

Op grond van beschikbare provinciale natuurgegevens zijn ter plekke van het plangebied waarnemingen gedaan van beschermde soorten flora en/of fauna en zijn enkele broedvogels geconstateerd binnen het plangebied dat ongewijzigd wordt gehandhaafd.

Kaart flora en fauna Provincie Limburg

Voor de beoordeling van de sloopvergunning of – melding ter uitvoering van de toekomstige sloop van de gebouwen op het achterterrein (romneyloods en paardenstal) zal in beeld worden gebracht of de sloop gevolgen heeft voor soorten die op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd moeten worden. Deze toets vindt pas plaats nadat onderhavige bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is en zal mogelijk pas medio 2023 worden uitgevoerd, waardoor onderzoek op dit moment geen toegevoegde waarde heeft.
De soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg, omdat sloop van de romneyloods en de stal op het achterterrein los staat van de bestemmingsplanwijziging.
Verder vinden er binnen het plangebied geen andere ontwikkelingen plaats waarbij de soortenbeschermingsregeling uit de Wnb wordt overtreden en wel om de volgende redenen:

- de bedrijfsgebouwen op het achterterrein waarin (tot op heden) bedrijfsmatig paarden worden gehuisvest en voer wordt opgeslagen zijn thans nog volledig in gebruik en afgesloten waardoor beschermde soorten er niet in gehuisvest zijn en niet in gehuisvest kunnen worden. Ter onderbouwing zijn in bijlage 5 een aantal foto's weergegeven met de binnen- en buitenzijden van de romneyloods en de stal waaruit de huidige staat en het gebruik blijken;
- het feitelijke gebruik van o.a. de schuur binnen de toekomstige bestemming 'wonen' wijzigt in de praktijk niet ten opzichte van het huidige gebruik. Ook deze is volledig gesloten en hierin worden straks 2 paarden gehuisvest;
- ook neemt de intensiteit van het gebruik van het plangebied bij medewerking aan de bestemmingswijziging af ten opzichte van het gebruik in het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op de aard, omvang en intensiteit van voorliggende planontwikkeling - namelijk een bestemmingswijziging - is er geen aanleiding om een quick-scan flora en fauna uit te voeren en staat de soortenbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.6.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

6.7 Stedenbouwkundige inpassing

Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing, maar het herbestemmen van 2 bedrijfswoningen in 2 reguliere woningen en het verwijderen van de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding agrarisch bedrijf en bijbehorend bouwvlak. Bij de beoordeling van de

stedenbouwkundige inpassing dienen we ook rekening te houden met de benodigde parkeervoorzieningen. Dit is in hoofdstuk 6.4 opgenomen.

Binnen de woonbestemming zullen er in de bestaande schuur hobbymatig 2 paarden in een paardenstal worden gehuisvest. De paarden worden in de huisweides geweid en bereden in de thans aanwezige en te handhaven paardenbak binnen de (nieuwe) bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze paardenbak ligt op ca. 85 m. afstand van de dichtstbijzijnde woningen binnen de lintbebouwing en door de aanwezige begroeiing/tuinen is hier geen direct zicht op.
Het hobbymatig houden en huisvesten van 2 paarden past prima in deze woonomgeving. Het plangebied is gelegen in een lintbebouwing aan de rand van het buitengebied en voor de paarden is een grote huiskavel beschikbaar.

Tevens worden de ontsierende bedrijfsopstallen gesloopt en bijbehorende verharding verwijderd.
Eén en ander is ook in beeld ingebracht in 'Landschapsplan Benzenrade 32 & 32a Heerlen' d.d. 28-1-2022, hetgeen als bijlage 4 aan deze toelichting is toegevoegd. Hierin is ook de landschappelijke inpassing aan de zijde van het buitengebied (zuidwestzijde) opgenomen met het groen en de gebruikte materialen voor de oprijlaan en de toegang.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.
Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een planologische bestemmingswijziging om twee bestaande (bedrijfs)woningen om te vormen tot twee gezinswoningen. Deze zijn reeds aanwezig en volledig geïsoleerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onderhavig plan is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro, derhalve is er geen verplichting voor de gemeente Heerlen aanwezig om het verhaal van de kosten te hebben verzekerd voor de uitvoerbaarheid van het plan. Om die reden wordt er dan ook geen anterieure overeenkomst tussen de gemeente Heerlen en initiatiefnemer gesloten. De kosten worden door de gemeente Heerlen verhaald via de door de gemeenteraad vastgestelde leges.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In het kader van voorliggende bestemmingsplanherziening is het sluiten van een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente derhalve niet aan de orde, omdat derden geen schade zullen ondervinden als gevolg van dit plan.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Benzenrade 32' van de gemeente Heerlen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.
Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmings-/wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels

    - Algemene aanduidingsregels
    - Algemene afwijkingsregels
    - Algemene wijzigingsregels
    - Verwezelijking in de naaste toekomst
    - Algemene procedureregels
    - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
    - Overgangsrecht
    - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggen bestemmingsplan.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.
Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

De Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en met de uitkomst van het vooroverleg is rekening gehouden door verwerking van de gestelde eisen in het plan. Een verslag van het vooroverleg is in bijlage 6 opgenomen.

9.3 Inspraak

Middels het publiceren en de terinzagelegging van een bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen of kan een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengen. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen behoeft op grond van de inspraakverordening van de gemeente Heerlen geen inspraakprocedure te worden gevolgd.

Initiatiefnemer heeft omwonenden van de plannen en wijziging van de bestemming per brief op 26 febr. 2020 geïnformeerd. De reacties hierop zijn opgenomen zijn in bijlage 2.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien

Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.
Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.