Sittarderweg 181

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Situering plangebied 4
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan 6
1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet 8
1.6 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader 9
2.1 Thematische behandeling 9
2.2 Rijksbeleid 16
2.3 Provinciaal beleid 18
2.4 Regionaal beleid 24
2.5 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 32
3.1 Historie 32
3.2 Ruimtelijke structuur 33
3.3 Mobiliteit/Ontsluiting 34
3.4 Functionele structuur 35

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 36

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 37
5.1 Milieueffectrapportage 37
5.2 Akoestiek 37
5.3 Water 38
5.4 Bodem 40
5.5 Natuurwaarden 45
5.6 Luchtkwaliteit 45
5.7 Externe veiligheid 46
5.8 Technische infrastructuur 50
5.9 Bedrijfshinder 50
5.10 Archeologie 52

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet 55
6.1 Inleiding 55
6.2 Opbouw van de regels 55
6.3 Bijzondere regelingen 65

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid 66
7.1 Handhavingsbeleid 66
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 66

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg 68
8.1 Procedurestappen 68
8.2 Zienswijzen 68
8.3 Algemene verordening gegevensbescherming 69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het pand aan de Sittarderweg 181 in Heerlen is een voormalige bedrijfswoning bij het naastgelegen bedrijf. In het bestemmingsplan 'Heerlen, Stad Noord' van 2015 heeft het bedrijf de bestemming 'Bedrijf' gekregen en is de bedrijfswoning ook als zodanig aangeduid.
De woning was op dat moment echter al niet meer als bedrijfswoning in gebruik en tevens kadastraal daarvan afgesplitst. De gemeente Heerlen wil medewerking verlenen om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en de bestemming 'Wonen' aan de voormalige bedrijfswoning toe te kennen. De naastgelegen bedrijfsactiviteiten blijven gehandhaafd.

Dit bestemmingsplan heeft als doel het veranderen van de bestemming van het pand aan de Sittarderweg 181 te Heerlen mogelijk te maken. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd.

1.2 Situering plangebied

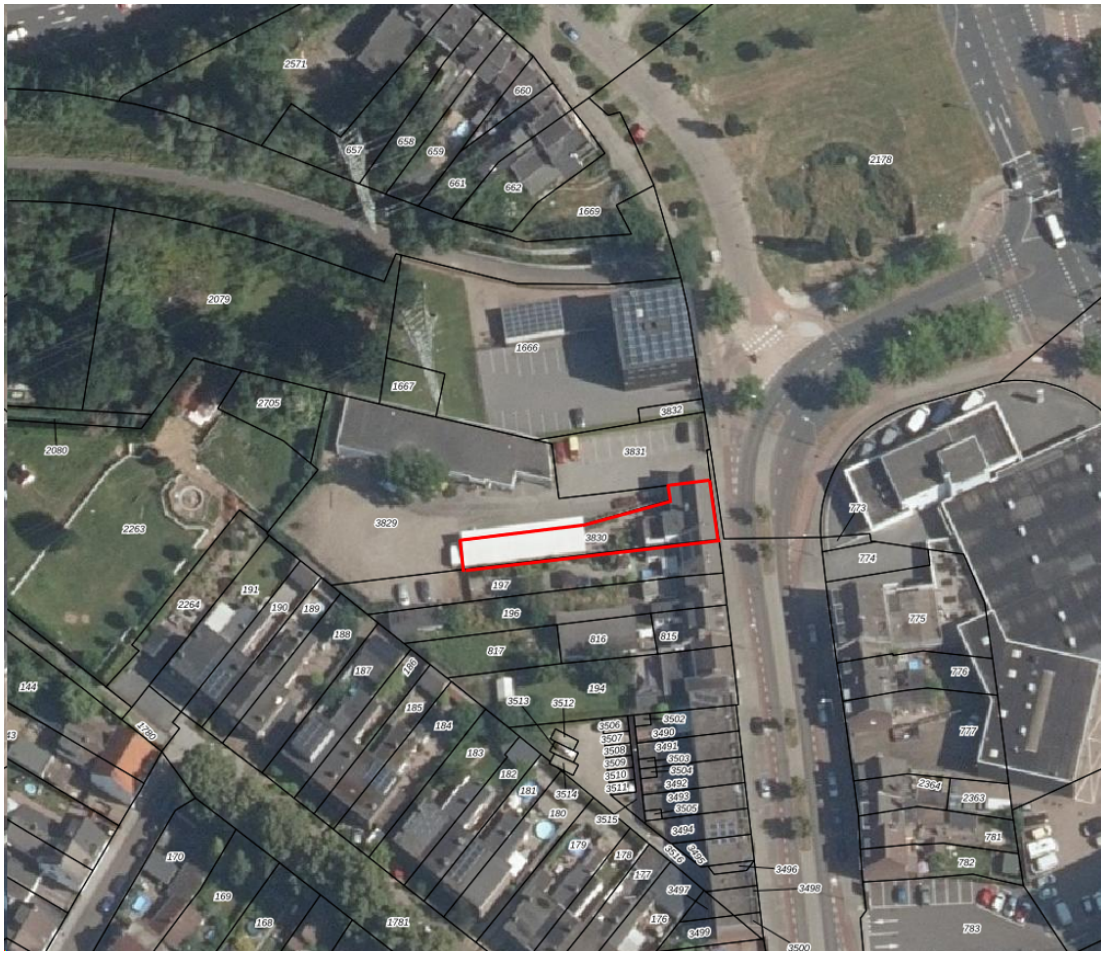
Het plangebied ligt ten noordwesten van centrumgebied van Heerlen. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal aangegeven met een rode ellips.



Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurt Musschemig in de wijk Schandelen-Grasbroek. Het plangebied wordt begrensd door de Sittarderweg aan de voorzijde en de percelen Sittarderweg 179 en Sittarderweg 183 aan de zijkanten en achterkant.

Het plangebied bestrijkt het volgende kadastrale perceel: gemeente Heerlen, sectie R, nummer 3830. Het perceel is particulier eigendom.



Uitsnede plangebied Sittarderweg 181

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel waar het bestemmingsplan "Sittarderweg 181" op ziet, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Heerlen, Stad Noord", vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 29 september 2015.

Aan de gronden is de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegekend.
De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bedoeld voor het exploiteren van een bedrijf die op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 voorkomen. Een bedrijfswoning is daarbij uitsluitend toegestaan binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning''.

Het gebruiken van de gronden voor regulier wonen is niet toegestaan.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Heerlen, Stad Noord"

De gemeente Heerlen is bereid medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan zodat de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning mag worden gebruikt.

1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan

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

1.4.1 Toelichting

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

1.4.2 Regels

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

1.4.3 Verbeelding

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

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

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

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

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

1.4.4 Standaarden

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

Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De digitale verbeelding is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Door een muisklik op de digitale verbeelding verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Vervolgens kan doorgeklikt worden om de gehele inhoud van het bestemmingplan (regels, toelichting en eventuele bijlagen) te raadplegen. Tevens is het mogelijk om te meten op de digitale verbeelding en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet

In 2021 gaat in Nederland de Omgevingswet in. Deze wet vervangt alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Heerlen start binnenkort met de voorbereiding.

De gemeente streeft er naar het bestemmingsplan vóór 1 januari 2021 vast stellen, vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 januari 2022 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving. Op 1 april 2020 heeft de minister besloten de inwerkingtreding van de Omgevingswet, vooralsnog voor onbepaalde tijd, uit te stellen. De verwachting is daarom dat de invloed van de Omgevingswet in dit geval niet of nauwelijks aanwezig is en het bestemmingsplan in ieder geval ruim voor de nieuwe datum ter inzage zal zijn gelegd en onder het huidige recht kan worden afgehandeld. Wel is ervoor gezorgd dat de planregels zo veel mogelijk aansluiten bij de nieuwe wet.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een bespreking van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.1 wordt voor een aantal belangrijke thema's (wonen, retail, kantoren en bedrijvigheid) per thema het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 tot en met 2.5 achtereenvolgens het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven. Hierbij komen de historische context, de ruimtelijke en functionele structuur en mobiliteit ter sprake. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planuitgangspunten. Hoofdstuk 5 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Juridische beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan en de werking van de regels. In Hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en Hoofdstuk 8 geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

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

2.1 Thematische behandeling

2.1.1 Wonen

2.1.1.1 Provinciaal beleid

De Provincie Limburg zet zich samen met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in om ervoor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van de samenleving. Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het onderdeel 'wonen' is door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten op regionaal niveau uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda wonen (juni 2020 door PS vastgesteld) . Hierin zijn 5 actielijnen vastgelegd:

1. De basis op orde: regionale samenwerking organiseren, beleidscyclus inrichten, verbinding met andere thema's
2. Verschuiving van koop naar huur: Limburgs Maatwerk, Platform woonconsument, Verruiming (sociale) huurwoningvoorraad.
3. Kwantitatieve afstemming binnen de regio Limburgs Maatwerk, inzet Omgevingsverordening, grensoverschrijdende samenwerking
4. Meer kwaliteit en diversiteit: Limburgs Maatwerk, wonen met zorg, kwaliteit woningvoorraad verbeteren
5. Betere doorstroming: Limburgs Maatwerk, hefboomprojecten, betere doorstroming, starterslening

Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik hetgeen niet leidt niet tot een onevenredige aantasting van het provinciaal beleid als opgenomen in het POL2014 en vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2 Regionaal beleid

2.1.1.2.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Deze structuurvisie betreft de regionale structuurvisie zoals aangehaald onder Provinciaal beleid. De gemeenteraad heeft op 23 november 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SWZL) vastgesteld.

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

niet meer aan op de toekomstige vraag als gevolg van vergrijzing) op de woningmarkt in Zuid-Limburg aan te pakken.

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

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

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

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

Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning wordt, door de specifieke omstandigheden die op deze casus van toepassing zijn, gezien als een administratieve correctie en dus niet als het toevoegen van een woning (zie Bijlage 1). Daarom is compensatie niet aan de orde. Tevens heeft de woning de uitstraling van een reguliere woning die is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg.
Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik hetgeen niet leidt niet tot een onevenredige aantasting van het provinciaal beleid als opgenomen in het Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Ruim baan)

Doel van de beleidsregel is dat goede (ver-)bouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Hiertoe zijn in de beleidsregel 3 criteria opgenomen. Het eerste criterium is het aantonen van maatschappelijke meerwaarde. Het betreft een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op tafel van de gemeenten. Het tweede criterium betreft het onderbouwen van de behoefte. Feitelijk gaat het om een toets aan vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over subregionale afstemming en de stappen die nodig zijn om een plan aan de woningmarktprogrammering Parkstad toe te kunnen voegen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
    - Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
      (Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing).
    - Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de

transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).

2. Het plan is planologisch aanvaardbaar:
    - Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking' zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving (en los van het gestelde in de SVWZL), bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.
3. Het plan is sub-regionaal afgestemd:
    - Er zijn binnen Parkstad afspraken gemaakt over de wijze waarop een plan kan worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Deze beleidsregel is opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten in afstemming met de Provincie en is – in de vorm van een structuurvisiebesluit – als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Het Structuurvisiebesluit Ruim baan vervangt het Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling). De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraak VI uit de SVWZL, dus met compensatie. Dat betekent onder meer dat de financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal 5 woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor starters snel goede en betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken. Voor de volledige inhoud van het Structuurvisiebesluit Ruim baan wordt verwezen naar
bijlage 2.

Omdat er sprake is van een administratieve correctie waardoor compensatie niet aan de orde is, heeft het vaststellen van deze beleidsregel geen invloed op dit plan.

2.1.1.2.2 Regionale Woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen

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

De woonvisie Parkstad/Heerlen is opgebouwd rondom een aantal kwalitatieve opgaven binnen het woonbeleid in de regio Parkstad. De voorspelde huishoudensdaling blijft van grote invloed op het beleid en de te volgen koers. Maar ook de kwalitatieve disbalans moet worden aangepakt. De huidige voorraad is niet geschikt om te voldoen aan de toekomstige kwalitatieve vraag.

Particuliere voorraad

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

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

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

Wonen en zorg

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

Urgente doelgroepen

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

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

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

Verduurzamen woningvoorraad

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

Vrije sectorhuur en koopwoningen

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

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

Leefbaarheid

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Het betreft hier een administratieve correctie (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging. De woning heeft de uitstraling van een reguliere woning die is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg. Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik hetgeen niet leidt niet tot een onevenredige aantasting van het beleid als opgenomen in de Regionale Woonvisie Parkstad en vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.3 Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022

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

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

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

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

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

De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven.

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen, naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correctie (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging en toevoeging van een eenheid op de Regionale woningmarktprogrammering. Daarom vormt de Regionale woningmarktprogrammering geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.4 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020

In december 2009 heeft het Parkstadbestuur de "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020" vastgesteld, die in januari 2010 door de raden van de Parkstadgemeenten is bekrachtigd. De Herstructureringsvisie geeft inzicht in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is, in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte, om te komen tot een duurzame ruimtelijke structuur. Per gemeente en voor geheel Parkstad is de transformatie-opgave tot en met 2020 geformuleerd in de vorm van een 'envelop'. Deze enveloppen bestaan uit een kwantitatieve en een kwalitatieve transformatieopgave (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen en vervangingsopgave), zodat de partners gestimuleerd worden om afwegingen te maken: soms kan het verstandiger zijn een 'papieren plan' te stoppen dan een daadwerkelijke woning te slopen.

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de

Sittarderweg 181 te Heerlen, die formeel nooit als bedrijfswoning is gebruikt, naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correctie (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging en toevoeging van een eenheid op de woningvoorraad Parkstad. De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020 vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.5 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

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

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

Beleidsbesluit

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

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is er geen sprake van een woningtoevoeging. Het plan vormt geen aantasting van de visie in het Strucuurvisie besluit Wonen en Retail en vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.6 Geactualiseerde Envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014-2020

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

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is er geen sprake van een woningtoevoeging of een toevoeging van een eenheid op de woningvoorraad Parkstad. Daarom vormt de Geactualiseerde Envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014-2020 geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is er geen sprake van een woningtoevoeging. De woning heeft de uitstraling van een reguliere woning die is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg. Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik hetgeen niet leidt niet tot een onevenredige aantasting van het beleid als opgenomen in de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 of een belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.1.2.8 Intrekkingsbeleid omgevingsvergunningen

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

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

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op basis van de Wabo de mogelijkheid om omgevingsvergunningen in te trekken. Met het oog op de mogelijk ongewenste situaties is het wenselijk om de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen na verloop van een bepaalde periode in te trekken. Dit beleid concretiseert deze bevoegdheid. De reikwijdte van het beleid betreft omgevingsvergunningen voor één of meer woningen / appartementen.

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Het intrekkingsbeleid omgevingsvergunningen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten

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:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

   In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.
   De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede *quality of life*: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
   Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling

versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. 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 zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze 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 onze 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.

Conclusie plangebied:

Het plan betreft een het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning en vormt daarmee geen onevenredige aantasting van nationale belangen in de omgevingsvisie.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

2.2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen te kleinschalig zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer niet meer dan twaalf woningen op één dezelfde locatie worden gerealiseerd, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3).

2.2.2.2 Conclusie

Het plan betreft het bestemmen van een voormalige bedrijfswoning als een reguliere woning. Gezien de jurisprudentie is dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing en onderbouwing van de Ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op de genoemde nationale belangen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) incl. latere wijzigingen

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). Het POL2014 en de Omgevingsverordening zijn in de loop van de afgelopen jaren verschillende keren aangepast op verschillende onderwerpen. In deze paragraaf is de meest actuele versie gehanteerd.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied

van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL2014 kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

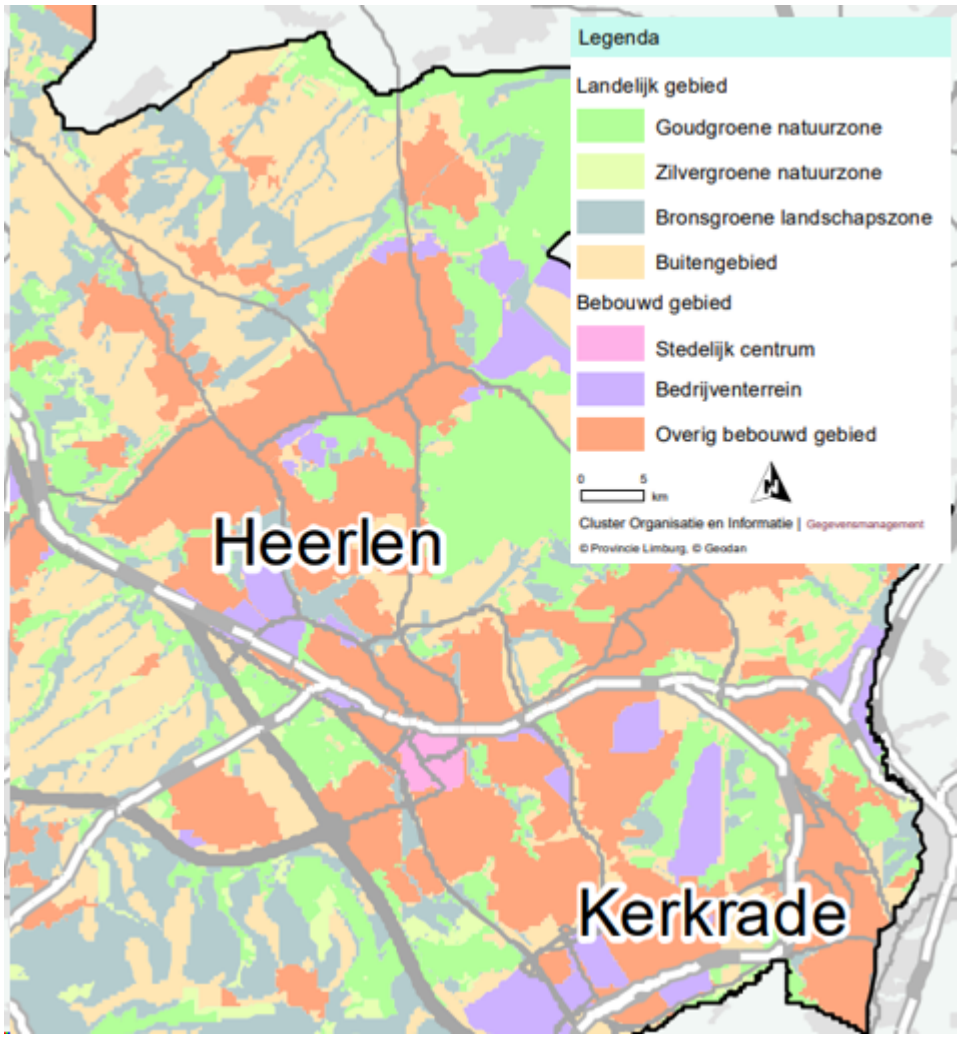
2.3.1.1 Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

Planspecifieke aspecten

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten uit het POL2014 relevant.



Aanduiding gebied Heerlen en omgeving (Kaart 1 Zonering Limburg)



Uitsnede van plangebied

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

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

2.3.2.1 Herziening verordening

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

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

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

Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning wordt op basis van provinciaal beleid niet gezien als het toevoegen van een woning en daarom is compensatie niet aan de orde.
Tevens heeft de woning de uitstraling van een reguliere woning die is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg.
Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik hetgeen niet leidt niet tot een aantasting van het provinciaal beleid in het POL2014 en de bijbehorende omgevingsverordening.

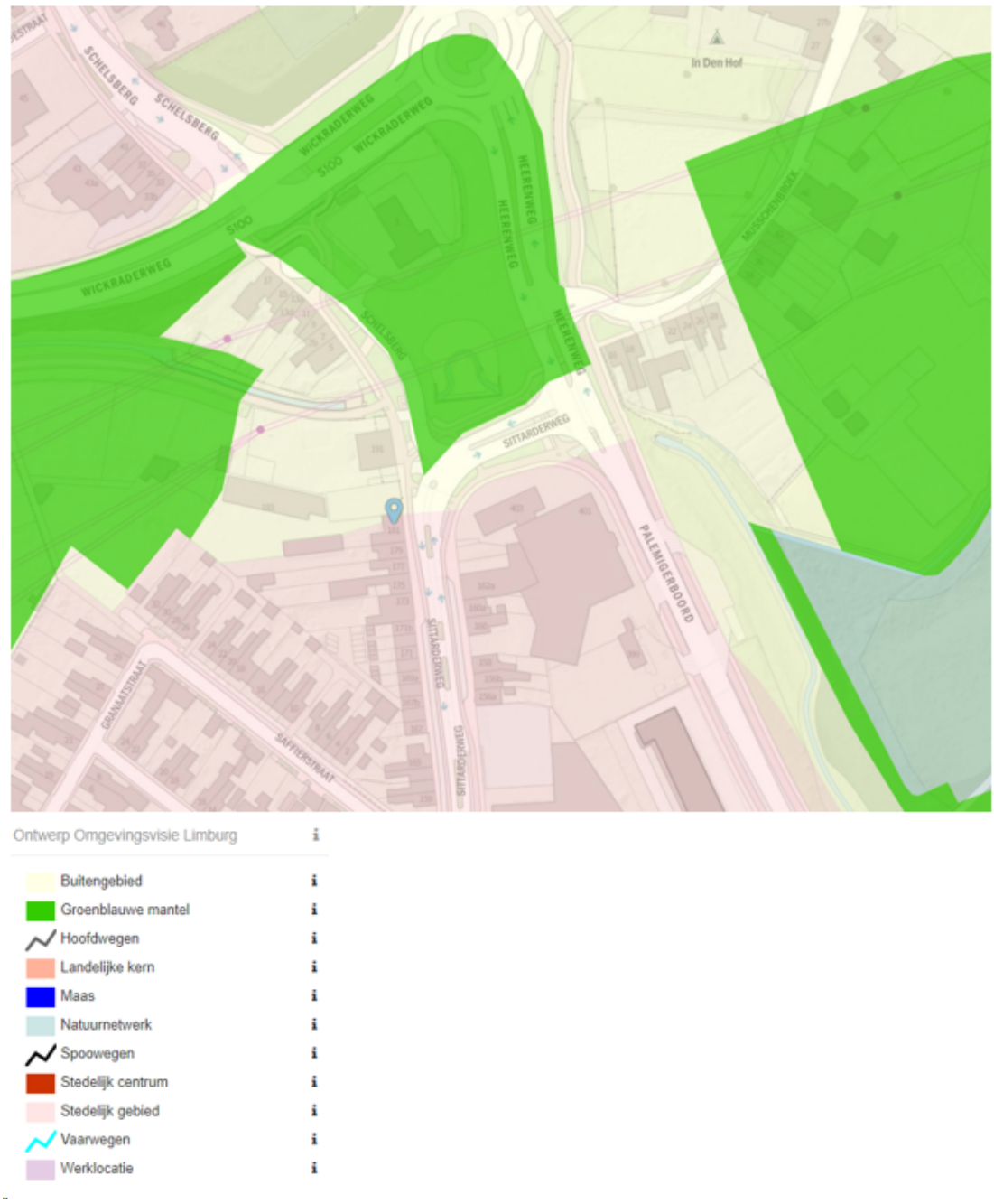
2.3.2.2 Omgevingsvisie (ontwerp d.d. 25 augustus 2020)

Op 25 augustus 2020 is het ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld (ter inzage van 7 september tot en met 18 oktober 2020). Hierin is voor de periode 2021 tot 2030-2050 aangegeven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij naar een balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt (na definitieve vaststelling) het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

De provincie heeft drie hoofdopgaven geformuleerd:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in stedelijk/bebouwd en landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouw-transitie;
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van de kaart bij de ontwerp-omgevingsvisie, met het plangebied bij de plaatsaanduiding.



Uitsnede kaart ontwerp-Omgevingsvisie Limburg

Opgave

Op het gebied van wonen en leefomgeving liggen regionaal bepaalde uitdagingen én kansen. Limburg scoort op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde[12]. Daarom kijken we met ons beleid voor wonen niet alleen naar de woonbehoefte en de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning én de woon- en leefomgeving, maar kiezen we voor een bredere aanpak.

Wonen

Het succes van de fysieke opgave op de woningmarkt is wat onze ambitie betreft onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde

doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Woon- en leefomgeving

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

Waar kiezen wij voor?

- Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen- hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduur- zamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaat- adaptieve woonomgeving.
- We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonde- ringen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden (zie hiervoor ook het hoofdstuk economie).

Het plangebied is gelegen binnen het (bestaand) stedelijk gebied. Hierbinnen is wonen toegestaan. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning wordt op basis van provinciaal beleid niet gezien als het toevoegen van een woning. Het pand is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg. Door dit plan wordt alleen de bestemming van het pand aangepast aan het feitelijk gebruik. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de (ontwerp) Omgevingsvisie

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

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

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige

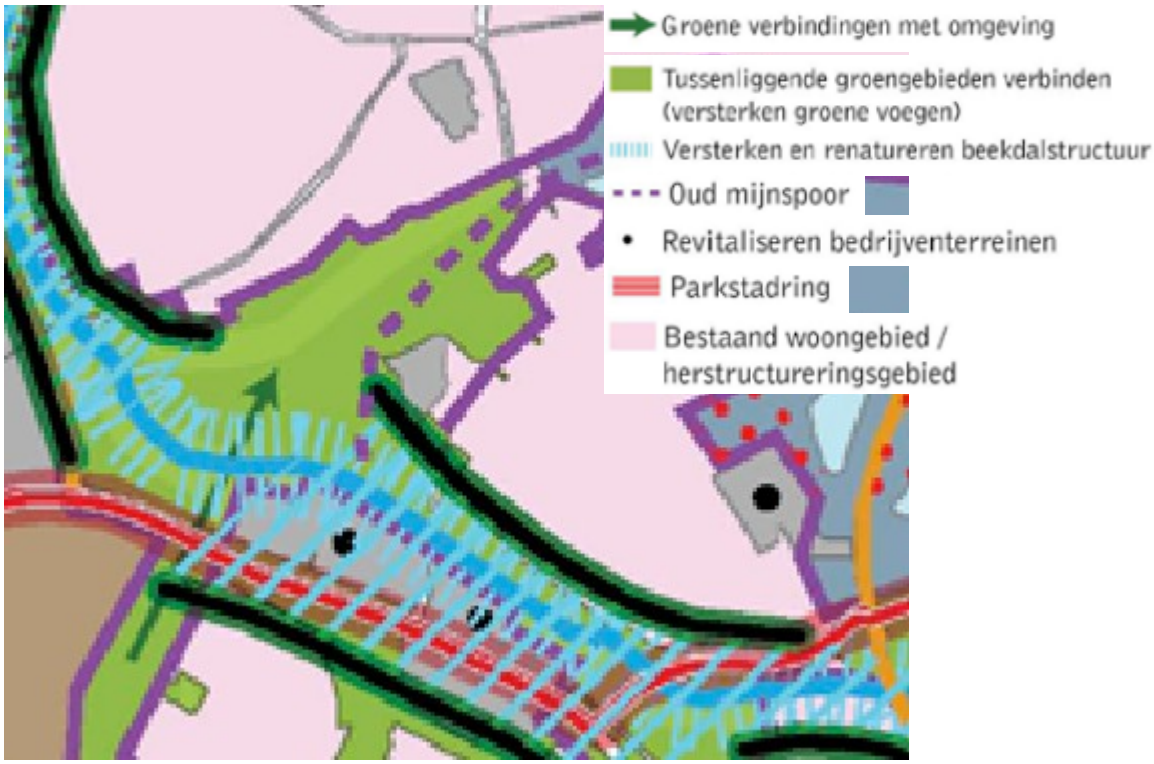
zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting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

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

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

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

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod, waarbij tevens wordt aangegeven hoe deze hun uitwerking hebben op bestemmingsplan Sjabloon toelichting BP Heerlen - 2020.



Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging en onevenredige aantasting van de visie zoals beschreven in de Structuurvisie Parktstad Limburg. Hiermee is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Heerlen 2035

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

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De grenzen van de groei zijn bereikt. Er is een eind gekomen aan een onafgebroken periode van vraag naar ruimte en vastgoed.
Nieuwe ontwikkelvraagstukken hebben nu vooral te maken met de vraag hoe om te gaan met bestaand vastgoed en vrijkomende ruimte. De ruimtelijke opgaven voor de toekomst hebben veel vaker betrekking op bestaand vastgoed in plaats van nieuwbouw en zullen gekenmerkt worden door termen als: flexibel, tijdelijk, duurzaam en kleinschalig. Ook de rol van de gemeente verandert. Heerlen moet de slag maken van een toetsende naar een faciliterende overheid. Niet alles zelf herontwikkelen, maar vooral ook initiatieven van ondernemers, marktpartijen en inwoners mogelijk maken, met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in deze structuurvisie als uitgangspunt.

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

2.5.1.1 Vitale stad

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

2.5.1.2 Centrale stad

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

2.5.1.3 Innovatieve stad

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

2.5.1.4 Verrassende stad

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

2.5.1.5 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen, die formeel nooit als bedrijfswoning is gebruikt, naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging en onevenredige aantasting van de visie zoals beschreven in de Structuurvisie Heerlen 2035. Hiermee is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.5.2 Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument

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

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

technologie en maatschappij.

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

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

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

Enkele in het oog springende punten zijn:

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

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

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

Ten behoeve van het economisch goed functioneren van een winkelgebied dan wel binnenstad alsook het faciliteren van verschillende doelgroepen, zowel in garages als op straat, wordt het parkeren in Heerlen gereguleerd. In Heerlen kunnen er immers verschillende parkeerreguleringsgebieden teruggevonden worden:

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

Het bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen, die formeel nooit als bedrijfswoning is gebruikt, naar een reguliere woning mogelijk. Dit wordt gezien als een administratieve correct (zie Bijlage 1) en daarom is geen sprake van een woningtoevoeging. Tevens is de parkeernorm van een bedrijfswoning gelijk aan die van een reguliere woning. Daarom zal er geen onevenredige aantasting de parkeernota en het parkeerbeleid optreden. Hiermee is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.5.3 Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaarten en archeologiebeleid/ondergrenzen

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

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

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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

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

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m2 genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De verstoring van de bodem dient dieper dan 40 cm onder de oppervlakte plaats te vinden voordat de onderzoekplicht geldt.

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

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m2 en 2500 m2 oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage verwachtingswaarde, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m2 en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

Het bestemmingsplan maakt enkel het gebruik van de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen als reguliere woning mogelijk. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het bestemmingsplan maakt geen werkzaamheden mogelijk waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden onevenredige worden aangetast.
Hiermee vormt de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaarten en archeologiebeleid/ondergrenzen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.5.4 Bodembeleidsplan 2016

Op 28 september 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen het bodembeleidsplan Heerlen 2016 vastgesteld, met daarin opgenomen de Nota bodembeheer en de bijbehorende Bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Heerlen. Het bodembeleidsplan Heerlen 2016 geeft aan hoe de gemeente Heerlen omgaat met bodemverontreinigingen. Onderdeel van het bodembeleidsplan is de nota bodembeheer met de bodemkwaliteitskaart waarin het beleid wordt beschreven voor hergebruik en toepassen van grond. Voor uitgebreidere informatie over het aspect bodem, zie paragraaf 5.4.

2.5.5 Beleidsregel voor externe veiligheid

In de 'Beleidsregel voor externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

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

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

De aspecten en onderzoeken in het kader van de externe veiligheid wordt in paragraaf 5.7 Externe veiligheid verder toegelicht.

2.5.6 Beleidsplan stedelijk watermanagement 2011-2015

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten wettelijk verplicht een vigerend rioleringsplan te hebben. Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement van de gemeente Heerlen is daar het gevolg van en heeft een looptijd van 2011 tot en met 2015. Het BSW is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010.

Het BSW heeft een strategisch en beleidsmatig karakter, en vormt de basis voor het bestuur bij besluiten over de aanpak van aanleg en beheer van het stedelijk watermanagement binnen de planperiode.

Hoofddoelstelling van het BSW is invulling geven aan de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater. Het BSW geeft inzicht in:

- de mate waarin de doelen uit het GRP 2006-2010 zijn behaald;
- belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van beleid en plannen;
- de stand van zaken van de uitvoering;
- de nog uit te voeren maatregelen met tijdsplanning;
- de gekozen strategie om het resultaat (uitvoeren maatregelen) te behalen;
- middelen en de kostendekking.

Het plan zorgt niet voor een extra aansluiting op het riool of een toename van verhard oppervlak.
Er treedt geen aantasting van het Beleid stedelijk watermanagement 2011-2015 op en dit beleid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht.
In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied Sittarderweg 181 en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

3.1 Historie

Het plangebied is gelegen op de grens tussen de levendige buurten Musschemig en Grasbroek die een van de oudere buurten van Heerlen vormen. Sinds de sluiting van de mijnen heeft het gebied zich ontwikkeld tot een gevarieerde woonbuurt met diverse onderwijsvoorzieningen. Oorspronkelijk bestaat het gebied uit oude mijnwerkerskoloniën, gebouwd in de periode 1900 - 1918. Het basisprincipe van de mijnwerkerskoloniën lag in de enorm sterke expansie van de bevolking door de mijnindustrie. Bestaande woningen en normale woningbouw konden de enorme toevloed van bewoners niet aan. Een oplossing werd gevonden in de structurele massabouw van woningen.

Koloniën zijn gebouwd vanuit diverse uiteenlopende gedachten en achtergronden. Ten eerste moesten de mijnwerkers op loopafstand wonen van de mijnzetel waar zij werkten. Er was immers een gebrek aan goed vervoer. Ten tweede moesten koloniën buiten de bebouwde kom gebouwd worden en dat had ook een aantal redenen. De grond was goedkoper omdat deze buiten een bebouwde kom lag en ze kon veelal van één eigenaar aangekocht worden waarmee grondspeculatie voorkomen kon worden. De arbeiderskoloniën waren concentraties van woningen, gebouwd langs bestaande infrastructuur waardoor het negentiende eeuwse infrastructurele netwerk grotendeels nog herkenbaar is. De koloniën kwamen door hun ligging vaak wel geïsoleerd te liggen, waardoor het aansluiten van de koloniën op waterleidingen en elektriciteit soms lang op zich liet wachten. De huizen werden aangelegd rond korte straten en hadden ruime tuinen. De ligging was vaak in de buurt van de natuur, buiten de stad en drassige gronden en heidegebieden werden gemeden. Er werd gebouwd op goede vruchtbare grond. Dit was allemaal bij elkaar opgeteld ook vanuit een ideologische en maatschappelijke overweging. De stad werd gezien als een bron van ziekte en van moreel en zedelijk verval. De schone buitenlucht zou de mijnwerker goed doen en in de ruime tuinen zou de arbeider zelf groenten en aardappelen kunnen verbouwen. De koloniën waren daarnaast ook kleinschalig. Men vreesde namelijk voor grote concentraties van arbeiders, wat alleen maar tot stakingen en opstand zou kunnen leiden.

Na de sluiting van de mijnen zijn de wijken Musschemig en Grasbroek geleidelijk getransformeerd naar een gevarieerde woonbuurt. Midden jaren tachtig van de vorige eeuw is de woonwijk Zeswegen aangelegd, gebaseerd op de wijkgedachte met woonerven en een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Latere uitbreiding vond plaats in noordwestelijke richting. In de jaren negentig is de wijk Nieuw-Husken gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Sittarderweg en wordt begrensd door de deze straat en de omliggende percelen. Ten noorden en westen van het plangebied zijn de hoofdwegen zoals de Beersdalweg - Kloosterweg en Wickraderweg gelegen. Deze laatste gaat na de rotonde in oostelijke richting over in de Euregioweg. Op de rotonde kruist de tevens oostelijk gelegen Palemigerboord de Wickraderweg - Euregioweg.
De Sittarderweg is de verbindingsweg die tussen de wijken Musschemig en Grasbroek ligt. Het is een oude verbindingsweg tussen de Palemigerboord en de Kloosterweg.

De overkluisde Caumerbeek is een belangrijk structurerend element. Het Caumerbeekdal moet de komende jaren ontwikkeld worden tot een 'stadspark'. Dit stadspark dient als een belangrijke verbinding tussen de verschillende buurten en stadsdelen van Heerlen.



In afbeelding 3.1 is de ruimtelijke structuur en de ligging van het plangebied schematisch weergegeven.

In ruimtelijke zin is het plangebied gelegen op de grens tussen de woonwijken Musschemig en Grasbroek. Deze gebieden worden hieronder nader beschreven.

Musschemig - Grasbroek
De deelgebieden Grasbroek, Musschemig en Schandelen vormen samen de buurt Grasbroek - Musschemig - Schandelen (GMS) en liggen noordelijk van het centrum van Heerlen.
Het plangebied is gelegen op de grens van de deelgebieden Musschemig en Grasbroek.
De buurt wordt grofweg begrensd door de Kloosterweg, Euregioweg, Palemigerboord en Meezenbroekerweg en ligt direct ten noorden van het NS- en busstation.

De Sittarderweg was voorheen de belangrijkste route die Heerlen verbond met Heerlerheide, Hoensbroek, Sittard en Brunssum. De weg eindigde bij de mijnzetel Oranje Nassau I. Hierdoor ontstond de voor de voormalige mijnstreek typische bebouwing: de herkenbare mijnwerkerswoonwijken langs de Sittarderweg en parallel daaraan rondom de Diamantstraat.

De Willemstraat vormde de voortzetting van het centrum, overlopend in de Grasbroekerweg, met daarlangs verspreide (bedrijfs)bebouwing en aan de oostzijde grootschalige elementen zoals de voormalige L.T.M. remise en de voormalige steenfabriek. Door de sluiting van de mijn, de daarop volgende operatie om de voormalige mijnterreinen in te richten en de aanleg van grotere doorgaande routes als de Schandeler- en Palemigerboord en de Kloosterweg is een groot gebied ontstaan, weliswaar duidelijk begrensd door verkeersbarrières, maar met veel losse elementen en restgebieden. Incidentele invullingen van wisselende kwaliteit hebben niet geleid tot een eenheid.

Het deelgebied Musschemig - Grasbroek wordt enerzijds gevormd door de woonbuurt Musschemig met de kenmerkende en markante 'kolonie'-achtige stedenbouwkundige structuur en bebouwing. Anderzijds wordt het deelgebied gevormd door de woonbuurt Grasbroek, dat feitelijk een mix vormt van de wijken Schandelen en Musschemig.

In het verleden is sprake geweest van enkele ontwikkelingen die afwijken van de herkenbare stedenbouwkundige vorm. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen, afgewisseld door meergezinswoningen. De woonbuurt Schandelen bestaat voor een groot deel uit huurwoningen, in tegenstelling tot Grasbroek, waar juist veel koopwoningen staan.



Afbeelding 3.2: Links de woonbuurt Musschemig, rechts de woonbuurt Grasbroek, van elkaar gescheiden door de Sittarderweg (centraal in de foto). Het plangebied is rood omcirkeld (Bron: Bing Maps)

3.3 Mobiliteit/Ontsluiting

Het voorliggende plangebied wordt primair ontsloten via de Sittarderweg en de Palemigerboord. Vanaf de rotonde kan vervolgens ontsluiting plaatvinden via de Wickraderweg en Beersdalweg richting de N281 of de ander kant uit via de Euregioweg. Via de Sittarderweg kan ook gemakkelijk het stadscentrum van Heerlen worden bereikt waar het treinstation van Heerlen is gesitueerd, alsmede het centrale busstation van de stad.

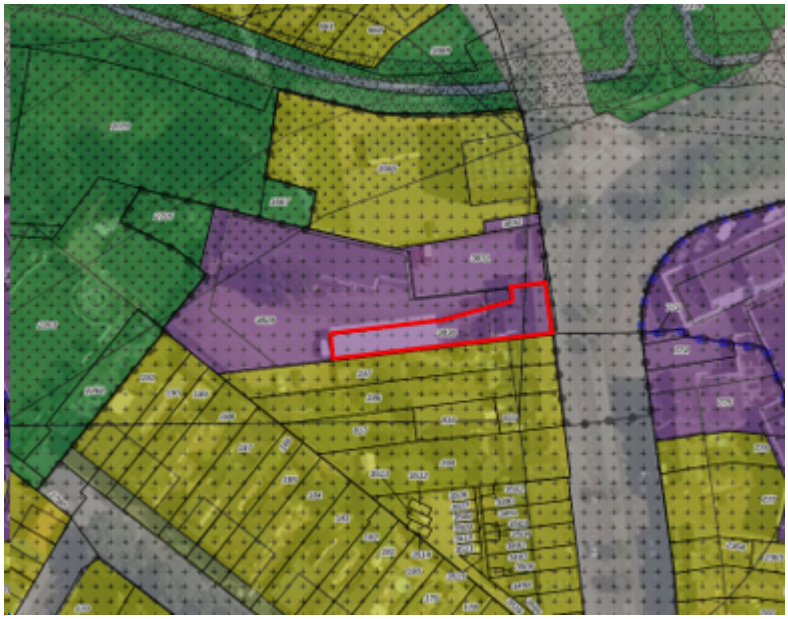
3.4 Functionele structuur

De pand is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg, aan de rand van de woonwijk. Hoewel het pand, door de beklede plint en twee grote ramen, niet de typische uitstraling van een reguliere woning heeft, past het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wel binnen het karakter van de woonwijk.
Het volledige pand zal daarom met de vaststelling van dit plan de functie wonen krijgen. Hiermee wordt de voormalige bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf dat op het naastgelegen perceel verder wordt geëxploiteerd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Planuitgangspunten

De bestemming van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen zal worden omgezet naar Wonen. Op basis van zowel provinciaal- als regionaal beleid wordt dit gezien als een administratieve correctie en niet als het toevoegen van een woning en compensatie is niet aan de orde.
De woning is gelegen in het bouwlint van de Sittarderweg, aan de rand van de woonwijk en heeft door de beklede plint en twee grote ramen, niet de typische uitstraling van een reguliere woning.
Het plangebied (hieronder in rood aangegeven) zal met de vaststelling van dit plan de functie wonen krijgen. Hiermee wordt de voormalige bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf dat op het naastgelegen perceel verder wordt geëxploiteerd



Fragment van de digitale plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieueffectrapportage

M.e.r.-beoordeling
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage onderdeel D, categorie 11.2, bij het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat ('Stedelijk ontwikkelingsproject'). De beoogde ontwikkeling, het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning, van bedrijfswoning naar regulier wonen, is niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r.. Voor het bestemmingsplan waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is dan ook geen m.e.r.-procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5.2 Akoestiek

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

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

5.2.1 Wegverkeerlawaai

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

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

In dit bestemmingsplan is dit laatste aan de orde en behoeft een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai niet plaats te vinden.

5.3 Water

In het kader van de Watertoets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

5.3.1 Europees en Rijksbeleid

5.3.1.1 Kaderrichtlijn Water

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

Het stroomgebiedbeheersplan Maas is op 22 december 2015 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2021. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat enerzijds uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en anderzijds een groot aantal regionale en locatie gebonden maatregelen.

5.3.1.2 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De waterbodemregelgeving die voorheen was opgenomen in de Wet is overgegaan naar de Waterwet. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Dit brengt met zich mee dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor de ontwatering en afwatering van zijn eigen perceel. Alleen in uitzonderingsgevallen kan hemelwater geloosd worden op het openbaar riool.

5.3.1.3 Wet ruimtelijke ordening en watertoets

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

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

5.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

5.3.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

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

Dit gaat over:

- Hoogwaterbescherming in de Maasvallei
- Aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in verband met klimaatverandering
- Behoud en herstel van beken en waterrijke natuurgebieden en verbetering van hun waterkwaliteit
- Drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Provinciale Staten hebben het beleid vastgesteld. Waterschap Limburg, gemeenten en derden voeren het uit. Een belangrijk onderdeel van het Provinciaal Waterplan is de alliantie tussen Provincie en Waterschap Limburg.

In de planperiode 2016-2021 investeren Waterschap Limburg, gemeenten, de Rijksoverheid, de Europese Unie en de Provincie gezamenlijk 580 miljoen euro in het Limburgse water. De Provincie draagt hier aan 24 miljoen euro bij.

Met het Provinciaal Waterplan wordt niet alleen voldaan aan de eisen die Europa stelt in de Kaderrichtlijn Water en de Rijksoverheid in de Waterwet en het Deltaprogramma. Het Provinciaal Waterplan vormt samen met het van de Rijksoverheid en het Waterbeheersplan Limburg 2016-2021 van Waterschap Limburg een onderdeel van het tweede Stroomgebiedbeheerplan Maas 2016-2021.

Provinciale Staten hebben het beleid vastgesteld. Waterschap Limburg, gemeenten en derden voeren het uit. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels.

5.3.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg

Per 1 januari 2017 zijn de waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei gefuseerd tot het nieuwe Waterschap Limburg. Vooruitlopend op deze fusie hebben de waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei gezamenlijk het Waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is een integraal beleids- en uitvoeringsplan van Waterschap Limburg. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016 tot en met 2021. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst Zo wordt de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg waarbij nadrukkelijk de gevolgen van de klimaatverandering en de ontwikkeling in de maatschappij worden betrokken.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is beschreven hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen, welke thema's hierbij spelen, welke maatregelen het waterschap gaat uitvoeren, wie hun partners daarin zijn en hoe het waterschap dit monitort en bijstuurt. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van d

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

5.3.2.3 Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

In de Keur is een nieuwe bergingsnorm opgenomen van 80 mm voor rechtstreekse lozingen op oppervlaktewater. Uitgangspunt is dat de bergingsnorm bij nieuwe verharding (rechtstreeks lozend op oppervlaktewater) bindend is. Bij bestaande verharding wordt de norm als richtlijn gebruikt. Hierbij is het streven om zoveel mogelijk naar de nieuwe norm toe te groeien. Uitgangspunt gemeente blijft bergingseis T=25 (35 mm in 45 minuten) en doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

5.3.3 Gemeentelijk beleid

5.3.3.1 Integraal Waterplan

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

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

5.3.3.2 Watertakenplan 2020-2024

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

5.3.4 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt enkel het gebruik van de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen als reguliere woning mogelijk. Het plan zorgt niet voor extra oppervlakte aan verharding. Ook zal door dit plan de opvang en afvoer van hemelwater niet veranderen. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Algemeen

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

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

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

5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd. De waterbodemregelgeving die voorheen was opgenomen in de Wbb is overgegaan naar de Waterwet.

5.4.1.2 Besluit bodemkwaliteit

Het landelijke Besluit bodemkwaliteit (Bbk) heeft als doel duurzaam bodembeheer. Het Bbk geeft regels voor de toepassing van grond en baggerspecie. Hiermee wordt gewaarborgd dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater als gevolg van de toepassing voldoende wordt beschermd.

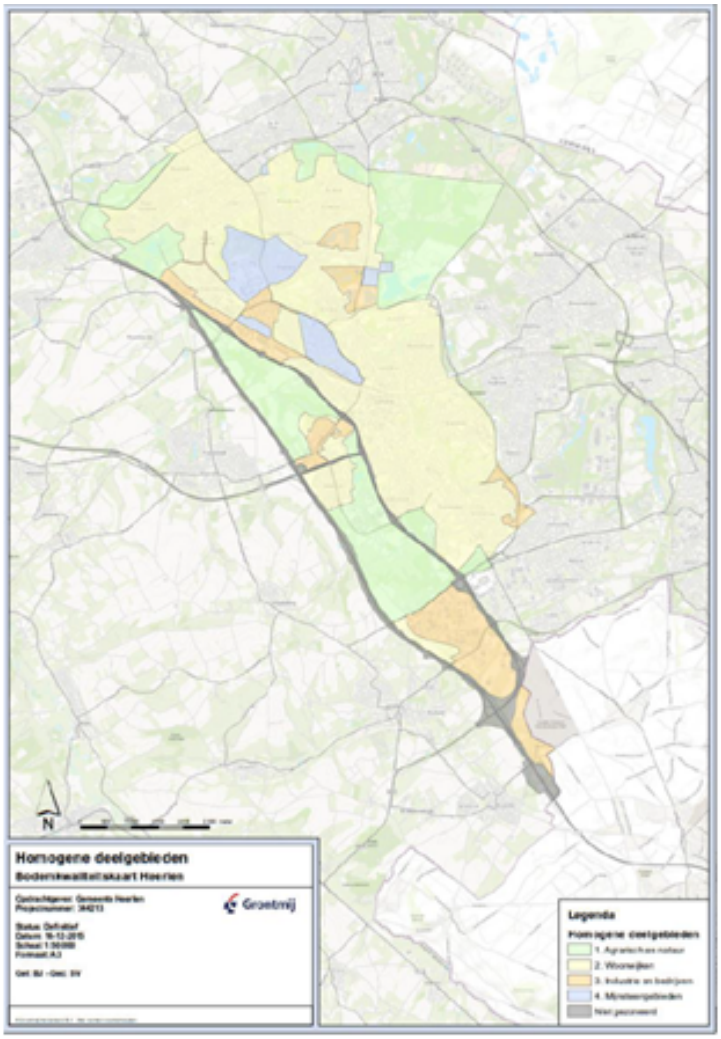
5.4.2 Gemeentelijk beleid

5.4.2.1 Bodembeleidsplan

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

5.4.2.2 Nota bodembeheer

Het landelijke Besluit bodemkwaliteit (Bbk) heeft als doel duurzaam bodembeheer. De gemeentelijke Nota bodembeheer beschrijft hoe de gemeente Heerlen invulling geeft aan het Bbk. Op 28 september 2016 is de Nota bodembeheer met daarin opgenomen de Bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen vastgesteld. Heerlen heeft gekozen voor een zogenaamd gebiedsspecifiek beleid. Op basis van dit beleid zijn lokale maximale waarden opgesteld. De gemiddelde kwaliteit van de bodem is ingedeeld in drie algemene categorieën te weten: industrie, wonen en achtergrondwaarde. Voor gebieden waar lokale maximale waarden zijn opgesteld gelden de waarden uit de algemene categorieën niet meer.



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

Het plangebied is gelegen in deelgebied Woonwijken.

5.4.3 Plangebied

Ter plaatse is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de locatie Sittarderweg 181 te Heerlen, uitgevoerd door Lievense Milieu B.V., d.d. 19 mei 2020, rapportnummer SLM012542.RAP001.MH.GL versie 2.0 (Bijlage 2).

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat

- De bodem is tot 2,0 m-mv sterk geroerd en zeer heterogeen. De bodem bestaat afwisselend uit zand, leem en funderingslagen. Duidelijke bodemlagen zijn niet te onderscheiden. Er worden diverse soorten bodemvreemde materialen (baksteen, puin, slakken, kooltjes, kolengruis) aangetroffen in meerdere gradatie';
- De bovengrond is licht tot matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met lood en PAK. Het gehalte aan zink overschrijdt de LMW;
- De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, molybdeen en nikkel. De gehalten cadmium, koper en nikkel overschrijden de LMW in geringe mate;
- Bij de smeerput is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De bodemaag in de smeerput direct onder de betonvloer (circa 1.5 m onder maaiveld) is wel matig verontreinigd met nikkel en sterk met zink. Daarnaast zijn veelal lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK gemeten. De verhoogde gehalten hangen samen met bodemvreemde materialen in de ophooglaag;
- De bodem aan de onderzijde van de ondergrondse HBO-tank is niet verontreinigd met minerale olie;
- Hoewel de funderingslagen analytisch niet zijn onderzocht, is het gezien de onderzoeksresultaten aannemelijk dat deze lagen verhoogde gehalten zware metalen en/of PAK kunnen bevatten;
- Het grondwater bevat een marginaal verhoogde concentratie barium
- Zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetroffen en/of waargenomen. De locatie is daarmee niet meer verdacht op de aanwezigheid van asbest.

De locatie is omstreeks 1920 opgehoogd met bouwpuin van de voormalige steenfabriek aan de Meezenbroekweg. Er is sprake van een historische bodemverontreiniging die niet anders is dan bekend in de omgeving van de onderzoekslocatie.

De verontreinigingssituatie komt globaal overeen met de resultaten uit voorgaande onderzoeken. De zinkverontreiniging bevindt zich op aanmerkelijke diepte en onder een betonvloer in een smeerput. De omvang van de sterke zinkverontreiniging onder de bebouwing is niet bekend. Mogelijk is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De sterke bodemverontreiniging bevindt zich op aanmerkelijke diepte en onder een betonvloer in een smeerput. Rondom de smeerput is de bodem bestraat en/of bebouwd. Direct contact met de bodemverontreiniging is, bij het huidige bodemgebruik, niet mogelijk.

Conclusie

Milieuhygiënisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.
Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de sterke verontreiniging met zink onder de bebouwing op het westelijk terreindeel. Bij wijziging van het feitelijk gebruik van dit terreindeel (bij sloop van het gebouw en/of bij graafwerkzaamheden) dient voorafgaand hieraan aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.5 Natuurwaarden

5.5.1 Natura 2000

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

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

5.5.2 Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De nadruk komt te liggen op het samenspel tussen provincies en gemeenten. Provincies bepalen wat voor hun gebied wel en niet mag in de natuur.

De provincie Limburg heeft dit opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014, hoofdstuk 3. Er gelden drie vergunningen voor activiteiten in of met een effect op een Natura 2000-gebied:

- als er sprake is van effect op stikstof, geluid, licht en grondwater (Vergunning gebiedsbescherming);
- als er sprake is van effect op beschermde dieren en planten (Vergunning soortenbescherming);
- bij het kappen van bomen en struiken (Vergunning houtopstanden).

5.5.3 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt enkel het ***gebruik*** van de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen als reguliere woning mogelijk. Eventueel aanwezige natuurwaarden worden niet aangetast. Een onderzoek naar beschermde soorten of gebieden is niet aan de orde. Hiermee vormen de natuurwaarden geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Nationaal beleid

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

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

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke

stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

5.6.1.1 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.6.1.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

In de AMvB 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit moet gemotiveerd worden door de gemeente.

5.6.2 Plangebied

Middels dit bestemmingsplan wordt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen naar een reguliere woning mogelijk gemaakt. Er treedt in feite geen enkele wijziging van het gebruik op. Alhoewel deze ontwikkeling niet specifiek wordt genoemd, is de conclusie gerechtvaardigd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer leveren daarom geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Nationaal beleidskader

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

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

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

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

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

5.7.1.1 Plaatsgebonden risico

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

5.7.1.2 Groepsrisico

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

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

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

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

5.7.2 Externe veiligheid inrichtingen

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

5.7.3 Gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsregel voor externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van respectievelijk BEVI-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen en spoor-, rijks- en provinciale wegen zijn op kaarten weergegeven. De invloedsgebiedenkaarten lenen zich als praktisch instrument voor een quick scan bij een ruimtelijk project om gemakkelijk vast te stellen of de externe veiligheid in

beschouwing genomen moet worden en het groepsrisico verantwoord. De kaarten hebben een signaalfunctie. Ze geven ook aan waar de zoneringen voor de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico liggen die zich wettelijk verplicht dienen te vertalen in de planregels.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

5.7.4 Plangebied

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld.

De bevindingen zijn weergegeven in de onderstaande tabellen

Tabel inrichtingen

Wetgeving /regels	Soort	Bronnen informatie	Relevantie externe veiligheid
Bevi/Revi	bedrijven	Risicokaart/plan	Texaco Heerlen V.O.F
Besluit risico's zware ongevallen	bedrijven	Risicokaart/Lijst BRZO	Nvt
Activiteitenbesluit	Windmolens tot 50 MW	Bedrijvenbestand	Nvt
Vuurwerkbesluit	Vuurwerkopslag Vuurwerkverkoop	Bedrijvenbestand	Nvt
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	Munitieopslag	Bedrijvenbestand	Nvt
Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik	Ontplofbare stoffen	Bedrijvenbestand	Nvt
Wet luchtvaart	Luchthavens	Bedrijvenbestand	Nvt

Tabel buisleidingen (Revb-regeling) in Heerlen

Soort buisleiding	Aanwezig in plangebied	opmerking
Aardgasleidingen => 50 mm of meer en druk van 1600 kPa of meer.	Nee	
Buisleidingen voor aardolieproducten >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen	
Buisleidingen voor brandbare stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen	

Buisleidingen voor giftige stoffen en specifieke stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	Niet aanwezig in gemeente Heerlen

Tabel Transportroutes (Besluit externe veiligheid transportroutes)

Soort transportbuisleiding	Aanwezig in plangebied	Opmerking
Basisnet water	Niet aanwezig in gemeente Heerlen. Plan ligt niet in invloedsgebied Basisnet water.	Nvt
Basisnet spoor, Route A380	Nee	
Basisnet weg (rijksweg A76+A79)	Nee	
Wegen die deel uitmaken van de route vervoer gevaarlijke stoffen: N281 en Weltenlaan	Nee	
Overige wegen in en rond plan	Nee	

De dichtst bij gelegen inrichting is Texaco Heerlen V.O.F (vulpunt, reservoir en afleverinstallatie) met een risicocontour 10-6 afstand van 45 meter, gelegen op ongeveer 120 meter van het plangebied.
Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat binnen de risicocontouren van een beschouwde risicobronnen zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden. Het plaatsgebonden risico voor externe veiligheid staat dan ook niet in de weg aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7.4.1 Beoordeling groepsrisico

Het huidige plan omvat geen/onvoldoende verantwoording van het GR, de omvang van het GR is niet berekend of bekend.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen mogelijk. In het vigerend bestemmingsplan "Heerlen-Stad Noord" heeft de woning de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. In dat plan is ook de verantwoording van het GR gemotiveerd. In het voorliggend plan wordt enkel het gebruik als reguliere woning planologisch mogelijk gemaakt. Voor zo ver een groepsrisico aan de orde is, verandert deze niet door het nieuwe bestemmingsplan.

5.7.4.2 Advies veiligheidsregio

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

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

Het voorliggend bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen als reguliere woning mogelijk. Er verandert niets in de veiligheidssituatie. Een advies van de veiligheidsregio is niet aan de orde.

5.7.4.3 Conclusie plangebied

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan Sittarderweg 181 is op voldoende wijze rekening gehouden met de externe veiligheid. De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

5.8 Technische infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Bedrijfshinder

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

5.9.1 Scheiding van functies versus functiemenging

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

5.9.2 Richtafstandenlijsten

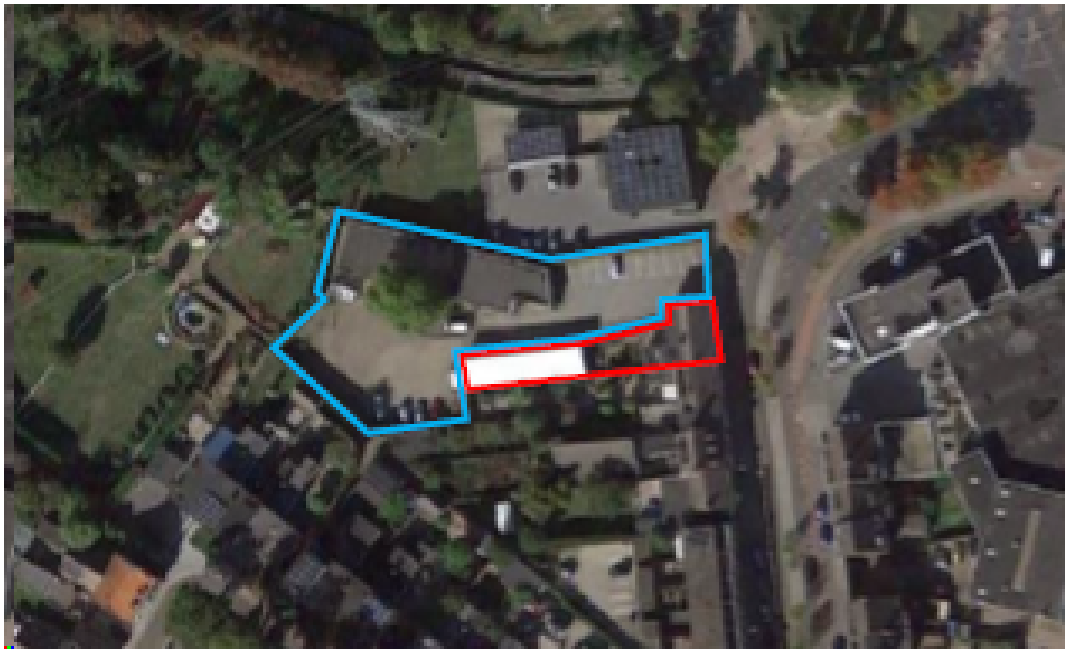
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten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

5.9.3 Plangebied

De woning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen is een voormalige bedrijfswoning bij het naastgelegen bedrijf. De woning is echter niet meer als bedrijfswoning in gebruik en ook kadastraal afgesplitst van het bedrijf. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie is het aspect 'bedrijven en milieuzonering' beoordeeld.

Om de effecten van de (nu niet meer aan de woning gerelateerde) bedrijfsactiviteiten op de woning en andersom, of de woonfunctie de naastgelegen bedrijfsvoering onevenredig beperkt is een notitie opgesteld (zie Bijlage 3). Ten behoeve van deze milieuhygiënische afweging in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Het plangebied is gelegen aan de Sittarderweg 181. In de onderstaande figuur is de ligging van het plan (rood omkaderd) ten opzichte van de omgeving weergegeven. Het bedrijf is gelegen aan de Sittarderweg 183 (blauw omkaderd).



Ligging plangebied (rood omkaderd) en bedrijf (blauw omkaderd)

Op basis van de richtafstanden conform de VNG-publicatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het feitelijk aanwezige bedrijf met milieucategorie 1.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn echter bedrijven met een milieucategorie van ten hoogste 2 toegestaan. In dat geval wordt niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. De planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen bijgevolg mogelijk ingeperkt worden door de woning aan de Sittarderweg 181. Conform de stappen uit de VNG-publicatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat het ook mogelijk is om in de toekomst een bedrijf met een milieucategorie 2 te vestigen op het perceel van het bestaande bedrijf, waarmee de maximale planologische invulling wordt bereikt. De berekende geluidbelastingen, die horen bij de reguliere uitstraling van een dergelijk bedrijf (op basis van literatuuronderzoek) passen binnen de kaders die voor stap 3 van de VNG-publicatie worden aangehouden.

In alle toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode conform stap 3 uit de VNG-publicatie.

Conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit kan een dergelijke, hogere geluidbelasting dan 'normaal' als acceptabel worden beschouwd, als binnen de verblijfsruimten van de woning binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd. Gezien de aanwezige gevelgeluidwering van de woning is dit het

geval.

In beginsel is daarmee dus ook in geval van een maximaal planologische invulling nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening, al of niet in combinatie met maatwerkvoorschriften voor geluid.
Hiermee vormt het aspect bedrijfshinder geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m^2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

5.10.1 Beleidsnota archeologie

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

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

5.10.2 Archeologische verwachtings- en beleidskaart Heerlen

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

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

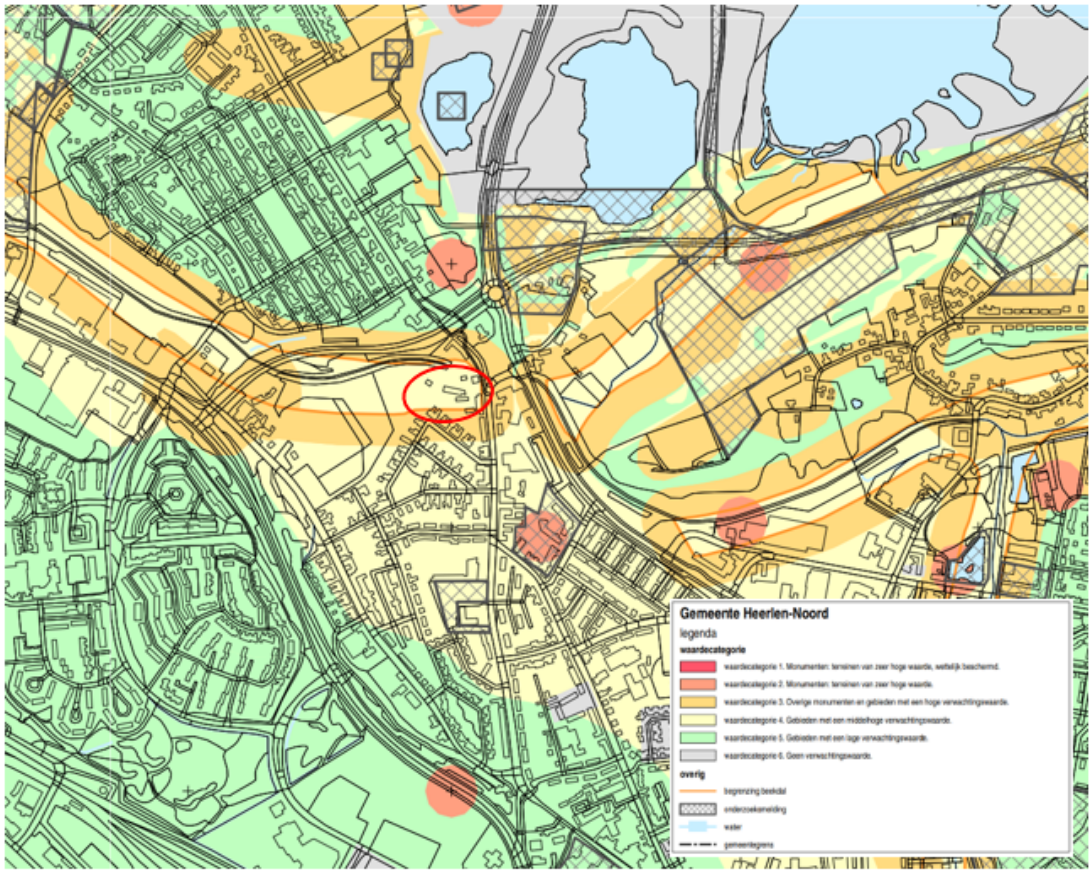
In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

- beschermde Rijksmonumenten: voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Erfgoedwet juncto de Monumentenwet 1988 vereist.
- gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen: voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m^2 genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De verstoring van de bodem dient dieper dan 40 cm onder de oppervlakte plaats te vinden voordat de onderzoekplicht geldt.
- Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde: voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m^2 en 2500 m^2 oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.
- Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde: in gebieden met een lage verwachtingswaarde, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m^2 en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.
- Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde: in deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

5.10.3 Plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn voor een klein deel de waardecategorie 3 (Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde) en het grootste deel de waardecategorie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) van toepassing.



Uitsnede waardenkaart met legenda

Het bestemmingsplan maakt enkel het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan de Sittarderweg 181 te Heerlen als reguliere woning mogelijk. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Hiermee vormen de archeologsiche waarden geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Sittarderweg 181 bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen.

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

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

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het 'Sjabloon regels' dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Het geheel voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 (RSRO2012), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

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

6.2 Opbouw van de regels

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

6.2.1 Inleidende regels

6.2.1.1 Begripsbepalingen

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

woning/wooneenheid en huishouden

Een woning of wooneenheid wordt gedefinieerd als 'een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Het begrip 'huishouden' wordt vervolgens in de regels omschreven als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.' Hieruit volgt dat andere huisvestingsvormen dan als een huishouden zijn uitgesloten. Huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur aan studenten of andere kamerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat expliciet is vergund c.q. als zodanig is bestemd.

Kamerverhuur en woningsplitsing

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

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

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

Bebouwingstypologieën

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

Grondgebonden woning of gestapelde woningen

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

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

Vrijstaande woning

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

Aaneengebouwde woning

Een aaneengebouwde woning is een grondgebonden woning die als volgt wordt omschreven:

'een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee grondgebonden woningen. In de praktijk worden deze woningen ook wel aangeduid als 'rijtjeswoningen'.

Twee-aaneen-woning

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

Bedrijfswoning/dienstwoning

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

Gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw

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

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

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

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Detailhandel

In bestemmingsplannen kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels

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

6.2.1.2 Wijze van meten

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

Peil en maaiveld

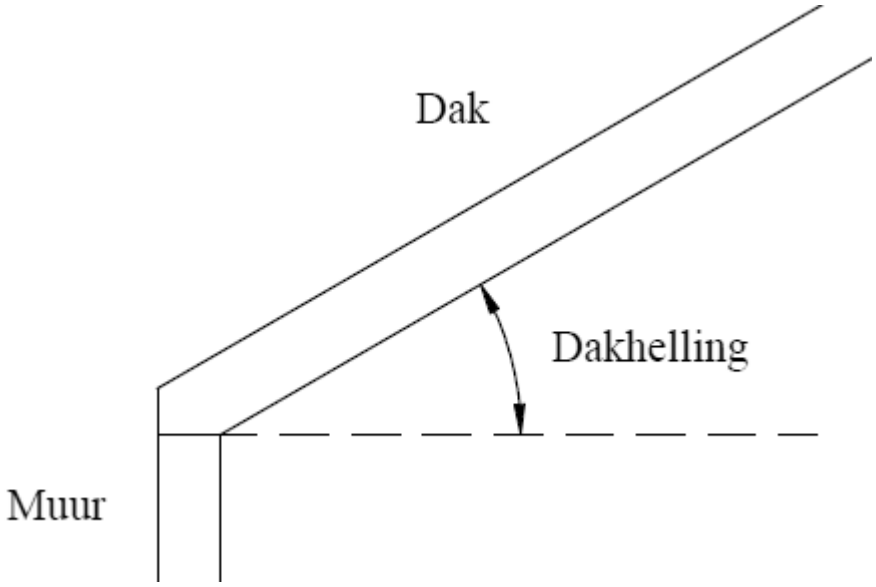
In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van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

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

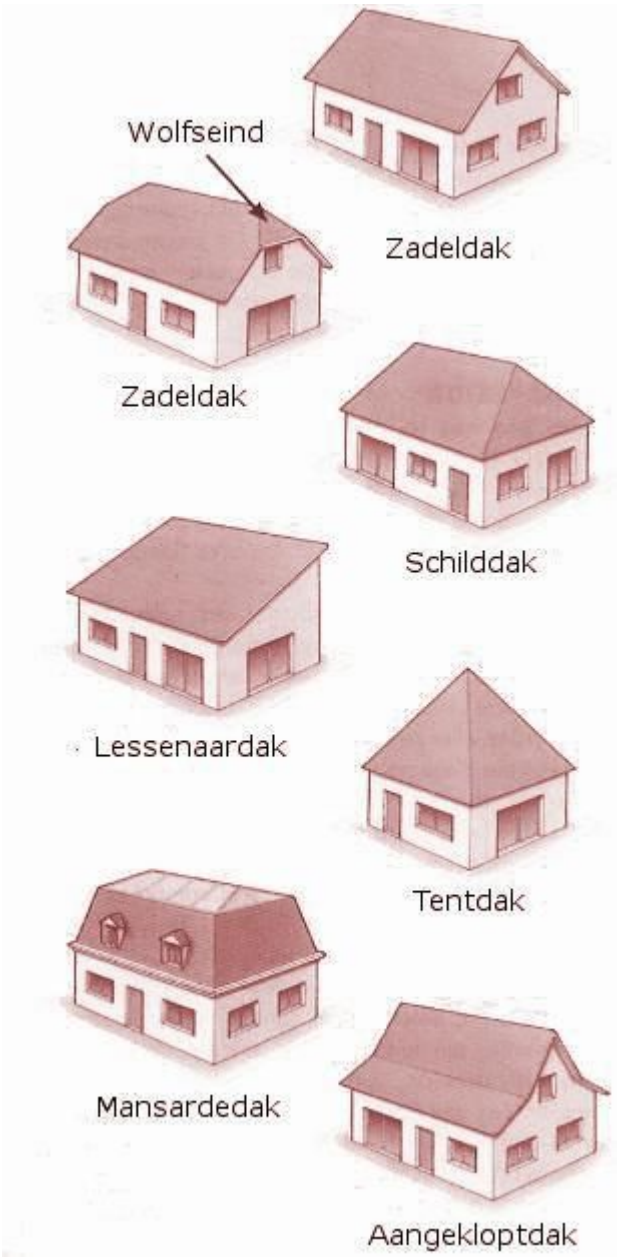
Het maaiveld is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Om te voorkomen dat latere ophogingen of verdiepingen die niet passen bij het natuurlijk verloop van de grond leiden tot een kunstmatige verhoging of verlaging van het peil,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

De dakhelling

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



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



De goothoogte van een bouwwerk

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



Dak met kap en dakgoot



Dak met boeiboord

De bouwhoogte van een bouwwerk

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

De inhoud van een bouwwerk

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

De oppervlakte van een bouwwerk

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

De hoogte van een windturbine

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

Ondergeschikte bouwdelen

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

6.2.2.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

6.2.2.2 Bouwregels

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

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

perceelgrens altijd minimaal 5 meter bedraagt.

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

6.2.2.3 Nadere eisen

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

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

6.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

6.2.2.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

6.2.2.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

6.2.3 Algemene regels

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

6.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

In Artikel 6 Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze standaardregel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

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

6.2.3.2 Algemene bouwregels

In Artikel 7 Algemene bouwregels wordt de bouw van bepaalde bouwwerken geregeld, die zijn toegestaan (of uitgesloten) binnen alle bestemmingen, voor zover daar per bestemming geen specifieke bouwregels voor zijn opgesteld.

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

6.2.3.3 Algemene gebruiksregels

In Artikel 8 Algemene gebruiksregels zijn activiteiten opgenomen die voor alle bestemmingen als strijdig gebruik worden aangemerkt. Het gaat dan onder meer om gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van grond of afval, tenzij dit in de regels van het bestemmingsplan specifiek is toegestaan. Een ander voorbeeld is de permanente bewoning van gebouwen, niet zijnde een woning of ander specifiek voor permanente woning bestemd gebouw. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene, in dit bestemmingsplan opgenomen, gebruiksregels.

Parkeren

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

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

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

wordt gerealiseerd en in stand gehouden;

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

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

6.2.3.4 Algemene afwijkingsregels

In Artikel 9 Algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Deze bepalingen bevatten ook de criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen.

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

6.2.3.5 Algemene wijzigingsregels

In Artikel 10 Algemene wijzigingsregels wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om een gedeelte van het plan te wijzigen ten behoeve van (geringe) wijziging van bestemmingsgrenzen op perceelsniveau of de vestiging van een seksinrichting. Per wijziging zijn de voorwaarden opgenomen waaraan deze moet voldoen.

6.2.3.6 Overige regels

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

In 11.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is een rangorde opgenomen van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor gevallen waarin dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen en de regels daarvan onderling strijdig zijn. De regels van de dubbelbestemming of aanduiding die het hoogst in de rangorde staat, gaan voor.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

6.2.4.1 Overgangsbepalingen

In Artikel 12 Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

6.2.4.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Dit artikel bevat de titel van het bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is daarnaast te onderscheiden door een uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl, onder nummer NL.IMRO.0917.BP031200W000005-O401

6.3 Bijzondere regelingen

6.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

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

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

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

6.3.1.1 Aan huis gebonden beroepen

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

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

6.3.1.2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

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

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

7.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid. De beleidsregel 'Toezicht en handhavingsbeleid 2019-2022 WABO' en het bijbehorende Handhavingsuitvoeringsprogramma is opgezet om:

- de kwaliteit van toezicht en handhaving te kunnen borgen;
- uniformiteit aan te brengen met betrekking tot de wijze van toezicht en handhaving;
- een goede afstemming te borgen binnen het team Bouw- en Milieutoezicht en Bodem (BMB) van het domein Ruimte van de gemeente Heerlen.

Met deze beleidsregel wil de gemeente een kader scheppen voor toezicht en handhaving. Tevens is met deze beleidsregel uitvoering gegeven aan de landelijke proceskwaliteitscriteria voor de toezicht- en handhavingstaken.

In de beleidsregel wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in de beleidsregel de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats.

Bij het overtreden van de regels van het bestemmingsplan kan het college de volgende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijk handhaven (last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

Afhankelijk van de aard van het plan dient nader te worden ingegaan op de beargumentering dat het plan economisch uitvoerbaar is. In het navolgende worden een aantal soorten plannen genoemd en daar waar mogelijk wordt een tekstvoorbeeld gegeven. In praktijk zal dit per plan verschillen.

Aan het bestemmingsplan zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden, aangezien het hier een geheel particuliere aangelegenheid betreft. De verzoeker heeft schriftelijk verklaard de leges te betalen die aan deze bestemmingsplanherziening verbonden zijn. Tevens heeft de verzoeker met de gemeente op grond van artikel 6.4a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten."

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Sjabloon toelichting BP Heerlen - 2020 weergegeven.

8.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste versie van het plan die de officiële voorbereidingsprocedure ingaat die is voorgeschreven in de Wro. De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

8.1.2 Vaststelling

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

8.1.3 Beroep

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

8.1.4 Onherroepelijk bestemmingsplan

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

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Sittarderweg 181 heeft met ingang van **3 maart 2021 tot en met 14 april 2021 gedurende** zes weken voor een ierder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze(n) ingediend en ontvangen.

8.3 Algemene verordening gegevensbescherming

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

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

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