Heerlerbaan en omgeving

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Situering plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan 8
1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet 9
1.6 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader 10
2.1 Thematische behandeling 10
2.2 Rijksbeleid 18
2.3 Provinciaal beleid 21
2.4 Regionaal beleid 42
2.5 Gemeentelijk beleid 44

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 57
3.1 Inleiding 57
3.2 Historie 58
3.3 Ruimtelijke structuur 62
3.4 Verkeer 72
3.5 Functionele structuur 74

Hoofdstuk 4 Specifieke aandachtspunten 78
4.1 Snelfietsroute Heerlen/Kerkrade - Aken 78
4.2 Herculespad 7a+ 7b 79

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 82
5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 82
5.2 Akoestiek 82
5.3 Water 83
5.4 Bodem 86
5.5 Natuurwaarden 88
5.6 Luchtkwaliteit 89
5.7 Externe veiligheid 90
5.8 Technische infrastructuur 95
5.9 Bedrijfshinder 96
5.10 Archeologie 97
5.11 Cultuurhistorie 99

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet 103
6.1 Inleiding 103
6.2 Opbouw van de regels 103

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid 114
7.1 Handhavingsbeleid 114
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 114

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg 115
8.1 Procedurestappen 115
8.2 Inspraak en overleg 115

Bijlagen bij de toelichting 117

Bijlage 1 Vervallen planologische titels 118

Regels 121

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 121
Artikel 1 Begrippen 121
Artikel 2 Wijze van meten 134

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 135
Artikel 3 Agrarisch 135
Artikel 4 Agrarisch met waarden 137
Artikel 5 Bedrijf 140
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening 143
Artikel 7 Bedrijf - Hoogspanningsstation 144
Artikel 8 Detailhandel 145
Artikel 9 Gemengd 146
Artikel 10 Groen 147
Artikel 11 Kantoor 148
Artikel 12 Maatschappelijk 149
Artikel 13 Natuur 151
Artikel 14 Recreatie 154
Artikel 15 Sport 156
Artikel 16 Tuin 157
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied 159
Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer 160
Artikel 19 Water 162
Artikel 20 Wonen 164
Artikel 21 Wonen-Kaldeborn 170
Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding 173
Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde) 175
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde) 179
Artikel 25 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde) 183
Artikel 26 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde) 187
Artikel 27 Waterstaat - Waterberging 191
Artikel 28 Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie 192

Hoofdstuk 3 Algemene regels 194
Artikel 29 Anti-dubbeltelregel 194
Artikel 30 Algemene bouwregels 195
Artikel 31 Algemene gebruiksregels 196
Artikel 32 Algemene aanduidingsregels 198
Artikel 33 Algemene afwijkingsregels 200
Artikel 34 Algemene wijzigingsregels 201
Artikel 35 Overige regels 202

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 203
Artikel 36 Overgangsrecht 203
Artikel 37 Slotregel 204

Bijlagen bij de regels 205

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2 206

Bijlage 2 Kencijfers fietsparkeren 208

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Het voorontwerpbestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" heeft vanaf 21 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn diverse inspraakreacties ingediend. Een groot deel van de reacties ziet op het woongebied "Hoogveld" en de bouwmogelijkheden die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn en de mogelijke nieuwe ontwikkelingen ter plaatse. Echter is geconstateerd dat bij het woongebied "Hoogveld" verschillende (ruimtelijke) aspecten moeten worden bekeken.

Dit zou betekenen dat de rest van het plangebied van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" moet wachten op een nieuw bestemmingsplan tot deze ruimtelijke aspecten bij Hoogveld zijn bekeken en waar nodig zijn voorzien van een oplossing. Er is dan ook besloten om het woongebied "Hoogveld" (exploitatiegrens) uit het ontwerpbestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" te halen en het woongebied "Hoogveld" te laten voorzien van een apart planologisch regime.

Heerlerbaan en omgeving heeft het karakter van een beheerplan. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat in eerste instantie enkel bestaande rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd.

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

1.2 Situering plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is gesitueerd in het zuiden van Heerlen. Het omvat de (woon)gebieden Heerlerbaan en Kookerstraat-Kaldeborn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.

De plangrens van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving loopt (globaal) vanuit het zuiden via de Euregioweg, noordelijk langs de wegas van de Heerlerbaan en buigt dan in oostelijke richting af naar de Eisenhowerstraat en loopt via de Corisbergweg en het pad gelegen naast hoeve De Corisberg weer richting Euregioweg.

Ondanks het feit dat de locaties Heerlerbaan 232-240 in het plangebied vallen worden ze in bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving niet meegenomen. Voor deze locaties is al eerder een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voor het woongebied Hoogveld wordt eveneens een afzonderlijke bestemmingsplan opgesteld. Het woongebied hoogveld wordt in het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving niet meegenomen



Begrenzing plangebied

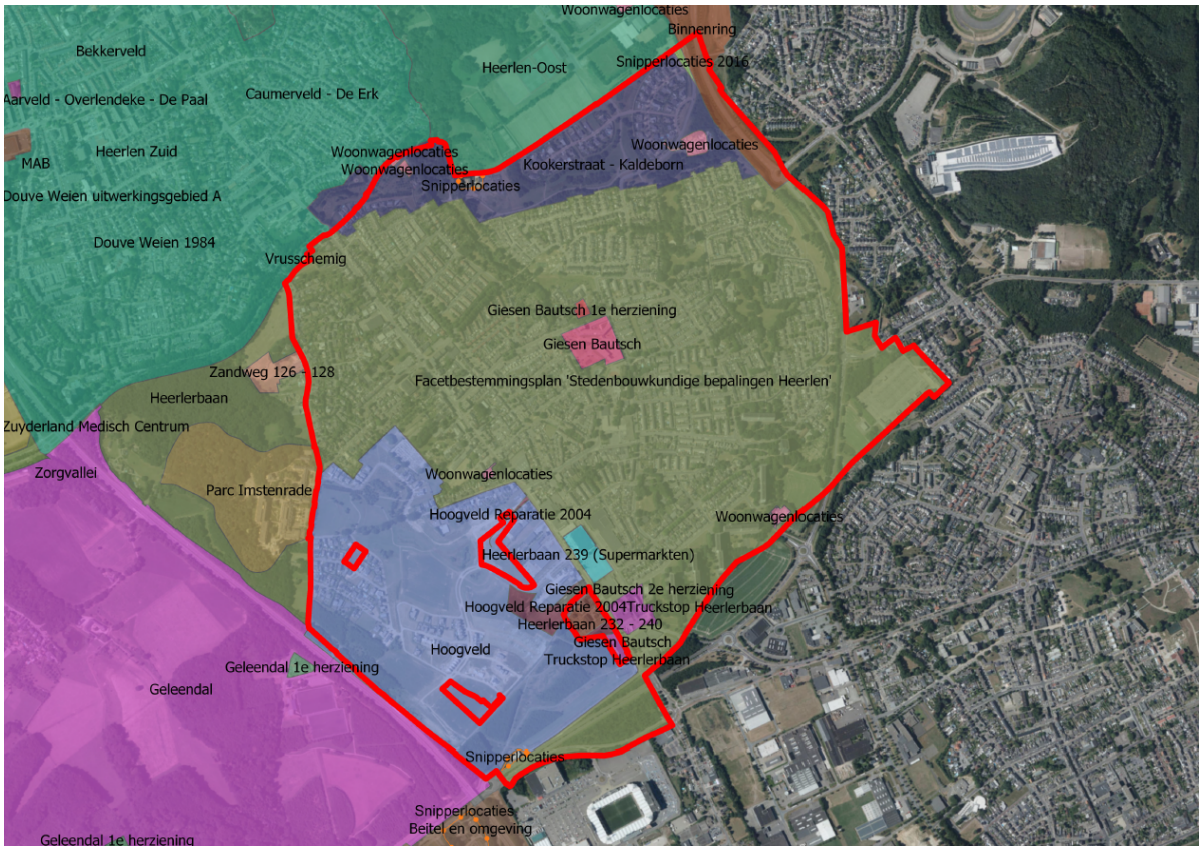
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen de plangrens zijn (delen van) de volgende bestemmingsplannen vigerend:

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen**	**Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg**
Giesen-Bautsch	7 juli 1976	5 september 1977
Giesen-Bautsch 1e herziening	9 september 1986	6 januari 1987

Giesen-Bautsch 2e herziening	5 oktober 1993	17 mei 1994
Parapluplan Woonwagenlocaties	6 juni 1994	27 september 1994
Kookerstraat-Kaldeborn	6 november 2001	5 februari 2002
Binnenring	6 mei 2003	16 december 2003
Heerlerbaan	6 november 2007	26 februari 2008
Heerlerbaan 239 (Supermarkten)	8 januari 2013	n.v.t.
Beheersverordening Snipperlocaties	7 januari 2014	n.v.t.
Bestemmingsplan Snipperlocaties 2016	19 oktober 2016	n.v.t.
Facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen	30 mei 2018	n.v.t.

AANPASSEN KAARTJE



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 analoge verbeelding bestaat uit 6 bladen en heeft een schaal van 1:1.000. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de maatvoering, symbolen en topografische ondergrond(en).

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.

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Bestemmingsplan Heerlerbaan en omgevingis geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401.

1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet

De minister van Binnenlandse Zaken heeft besloten de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit te stellen tot 1 januari 2024. Deze wet zal alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water vervangen. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 januari 2024 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving. De verwachting is daarom dat de invloed van de Omgevingswet in dit geval niet of nauwelijks aanwezig is en het bestemmingsplan in ieder geval ruim voor de nieuwe datum ter inzage zal zijn gelegd en onder het huidige recht kan worden afgehandeld. Wel is ervoor gezorgd dat de planregels zo veel mogelijk aansluiten bij de nieuwe wet.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In **hoofdstuk 3** is het plangebied beschreven. In **Hoofdstuk 4** worden specifieke aandachtspunten besproken. **Hoofdstuk 5** gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. **Hoofdstuk 6** beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan. In **hoofdstuk 7** is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en **hoofdstuk 8** geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, van toepassing voor het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving, toegelicht.

2.1 Thematische behandeling

2.1.1 Wonen

2.1.1.1 Provinciaal beleid

Wonen en leefomgeving

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

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

2.1.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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.

2.1.1.3 Regionaal beleid

2.1.1.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In deze regionale structuurvisie, die op 11 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen, maken de 16 Zuid-Limburgse gemeenten onderlinge afspraken over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak. In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te

laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen thans optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een transformatieopgave afgesproken, zijnde de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. De transformatieopgave wordt tweejaarlijks herijkt.

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

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

Woonmilieus

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

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

Kansen:

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

2.1.1.3.2 Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld op 27 januari 2021. Op grond van deze nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd (door middel van sloop of een financiële bijdrage).

Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

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

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

2.1.1.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel gemeente Heerlen

De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Heerlen is op 28 juni 2017 vastgesteld en vormt het kader voor het woonbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Heerlen. De woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeente samen met de op de woningmarkt actief zijnde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken.
Volgens de vastgestelde kwantitatieve transformatieopgave (2014-2020/2030) zal er - bij ongewijzigde omstandigheden - in 2030 in Heerlen een overschot/tekort zijn van circa 3700 woningen.

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

- Meer levensloopgeschikte woningen: De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe, met name in de huur. Anderzijds neemt de vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment af. In een ontspannende woningmarkt als in Parkstad Limburg is dit het segment waar vraaguitval zich het eerst manifesteert.
- Meer comfortabele woonruimte: Door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar 'comfortabele' woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij het meest gewild in Zuid-Limburg; ook in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Met name kleinere eengezinshuurwoningen en huurappartementen, en kleine eengezinskoopwoningen zijn minder in trek.
- Meer goedkope huurwoningen: Gelet op het passend toewijzen ligt de behoefte in het sociale segment vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.

Conclusie plangebied:

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

2.1.1.3.4 Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022

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

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

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

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

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

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

Conclusie plangebied:

Het voorliggende bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving heeft een conserverend karakter en maakt in planologische zin geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk. Binnen het plangebied is verder sprake van enkele onbenutte bouwtitels. Deze zullen conform het regionale beleid worden bestemd. Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is in lijn met het gestelde in de Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022.

2.1.1.3.5 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020

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

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

Conclusie plangebied:

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen het bestemmingsplan is sprake van onbenutte bouwtitels. Deze zullen conform het regionale beleid worden bestemd.

In bijlage 1 Overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels opgenomen.

2.1.1.3.6 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

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

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

Beleidsbesluit

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

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

Conclusie plangebied:

Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Binnen het plangebied is sprake van onbenutte bouwtitels voor woningbouw. Deze zullen conform het regionale beleid worden bestemd. In het bestemmingsplan wordt een bijlage gevoegd met een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels. In bijlage 1 overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) bouwtitels opgenomen. Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is in lijn met het gestelde ten aanzien van Wonen in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

2.1.1.3.7 Geactualiseerde Envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2014-2020

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

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

Conclusie plangebied:

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

2.1.2 Retail

2.1.2.1 Regionaal beleid

2.1.2.1.1 Structuurvisie Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

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

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

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

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

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

Conclusie plangebied:

Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Het plangebied is geheel buiten de in de SVREZL aangegeven hoofdstructuur gelegen.

Binnen het plangebied is sprake van onbenutte mogelijkheden voor de vestiging van retailfuncties. Deze zullen conform het regionale beleid worden wegbestemd. In bijlage 1 overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) titels opgenomen.

Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is hiermee in lijn met het gestelde ten aanzien van retail in de SVREZL.

2.1.2.1.2 Structuurvisie retail

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

Mede vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, is het niet gewenst om de regionale retailvoorraad verder te laten toenemen om het overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog

verder te laten toenemen. Dit betekent dat het niet wenselijk is dat nog beschikbare, maar onbenutte vigerende plancapaciteiten, die zouden kunnen leiden tot een feitelijke toename van de regionale retailvoorraad, worden gerealiseerd.

Beleidsbesluit

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

Conclusie plangebied:

Het voorliggende bestemmingsplan staat in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe en vormt uitsluitend een actualisatie van de vigerende bestemmingsplanregeling of het vastleggen van de feitelijk aanwezige situatie. Het plangebied is geheel buiten de in de SVREZL aangegeven hoofdstructuur gelegen.

Binnen het plangebied is sprake van onbenutte mogelijkheden voor de vestiging van retailfuncties. Deze zullen conform het regionale beleid worden wegbestemd. In bijlage 1 overzicht onbenutte planologische titels van de toelichting is een lijst van de te schrappen (onbenutte) titels opgenomen.

Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is hiermee in lijn met het gestelde ten aanzien van het structuurvisiebesluit Wonen en Retail.

2.1.2.2 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

2.1.3 Kantoren

2.1.3.1 Provinciaal beleid

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

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

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

2.1.3.2 Regionaal beleid

2.1.3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

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

2.1.3.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.3.1 Leegstandsvisie

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

2.1.3.3.2 Kantorennota Heerlen 2017

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

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

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

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

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden voor kantoorfuncties buiten Heerlen-centrum, en wel in monumentale gebouwen of op prominente zichtlocaties langs enkele radiaalwegen. Door monumentale panden te transformeren naar kantoor is er een grotere kans dat deze behouden blijven. Hetzelfde kan soms gelden voor markante zichtlocaties; hier moet het onder omstandigheden mogelijk blijven om kleinschalige kantoren te ontwikkelen en zo een ander doel te dienen, bijvoorbeeld het transformeren van grootschalige winkellocaties of het verbeteren van een entree naar de stad. Gezien het overaanbod kan er niet zonder meer kantoorfunctie worden toegevoegd, maar na een zorgvuldige belangenafweging is dit zeker niet uitgesloten. Daarbij is het zinvol om aansluiting te zoeken bij bestaand beleid, zoals de Structuurvisie Heerlen 2035 of de Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed. Voor dergelijke kleinschalige kantoorfuncties komen de Akerstraat, Heesbergstraat tot en met Heerlerbaan, de Welterlaan en de Akerstraat Noord in aanmerking. Daarnaast kunnen kantoren tot 250 m² worden gevestigd in de centrumgebieden van Hoensbroek, Heerlerheide, Heerlen en Heerlerbaan (De Bautsch).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

De belangrijkste in de NOVI gemaakte keuzes zijn:

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

Conclusie plangebied:

De Nationale Omgevingsvisie formuleert geen uitgangspunten die direct gevolgen hebben voor het onderhavige plangebied.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden

ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

2.2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

Conclusie plangebied:

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

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Conclusie plangebied:

Er is één nationaal belang dat betrekking heeft op het plangebied, namelijk de ecologische hoofdstructuur. In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een gebied, gelegen tussen de Keerweg, De Simponstraat en de Corisbergweg dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Het Barro beschrijft de beschermingsregime.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Samen werken aan een toekomstbestendig Limburg

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

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

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

Uitdagingen voor de Limburgse fysieke leefomgeving

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

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

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

Toekomstbeeld 2030 - 2050

De Provincie Limburg ziet de toekomst als volgt:

- Limburg is stevig ingebed in euregionaal verband; via goed verknoopte infrastructuren, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking.
- In Limburg is het goed leven, leren, wonen en werken. Onze provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. Alle inwoners wordt welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving geboden. Dit bereiken we door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht.
- Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren

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

Limburgse principes en algemene zonering

De Limburgse principes

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

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

Algemene zonering

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

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

Provinciaal belang

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

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

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

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

Provinciale belangen in de Omgevingsvisie Limburg

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

Wonen en leefomgeving

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

Veiligheid en gezondheid

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

Cultuur, sport en erfgoed

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

Economie

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

Werklocaties

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

Mobiliteit

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

Energie

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

Landbouw

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

Water

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

Natuur

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

Landschap

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

Bodem en Ondergrond

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

overzicht van proviniciale belangen

Deel A - Thematische visies

Elk van de in deel A van de Omgevingsvisie opgenomen thematische visies is als volgt

opgebouwd. Er wordt eerst verteld welke opgave er ligt, daarna wat de ambitie is en vervolgens waar in de Omgevingsvisie voor gekozen wordt.

Deel A bevat de volgende thematische visies:

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

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

Wonen en leefomgeving

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

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

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

Economie

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

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

Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, werknemers en studenten. Een goede infrastructuur en bereikbaarheid – zowel via weg, spoor, water, lucht en buis als digitaal – is hiervoor essentieel. Dit geldt ook voor de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel en voor voldoende en betaalbare huisvesting. Ook onderwijs en arbeidsmarkt dragen bij aan de economische structuurversterking. Daarvoor zijn een goed opleidingsaanbod dat aansluit bij de vraag én een vitale, duurzame en grensoverschrijdende beroepsbevolking belangrijk. De

Provincie kan een bijdrage leveren aan de participatie van zoveel mogelijk Limburgers op de arbeidsmarkt. Dat is niet alleen nodig om de economische ambities te realiseren, het draagt ook bij aan het terugdringen van verschillen in gezondheid en participatie.

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

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

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

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

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

Mobiliteit

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

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

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

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

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

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

Natuur

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

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

De Provincie Limburg streeft naar een natuur inclusieve samenleving, waarbij natuur sterk verankerd is in de samenleving en dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven is. In een natuur inclusieve samenleving wordt een brug geslagen tussen natuur én andere thema's en (verander)opgaven. Daardoor dragen de natuur en het landschap bij aan de gezondheid, het welzijn en de welvaart van bewoners en neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor natuur in de eigen directe leefomgeving.

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

Landschap

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

gewerkt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Met als doel een beter functionerend, duurzamer en mooier Limburg.

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

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

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

Deel B - Gebiedsgerichte visies

Naar een toekomstbestendig landelijk gebied

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

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

Drie categorieën landelijke gebieden

Het Natuurnetwerk Limburg is het Limburgse deel van het Nationaal Natuurnetwerk. Dit netwerk heeft een belangrijke functie voor de biodiversiteit. Het fungeert daarnaast als belangrijke recreatiezone en als drager van de landschappelijke structuur samen met het cultureel erfgoed. Binnen het Natuurnetwerk Limburg liggen 23 Natura 2000-gebieden. Maar ook in de directe omgeving in aangrenzende provincies en landen zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het terugdringen van de stikstofbelasting vanuit de omgeving staat hier onder meer centraal.

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

De hoger gelegen zandgronden in Noord- en Midden-Limburg en de plateaugebieden van Zuid-Limburg vormen samen het zogenaamde buitengebied. Hier liggen grote transitieopgaven in verband met de problemen rond onder andere stikstof en fijnstof. Er zijn

kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw, maar ook voor andere functies waaronder vrijetijdseconomie.

Samenhangende aanpak van opgaven

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

Grote uitdagingen voor steden en dorpen

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

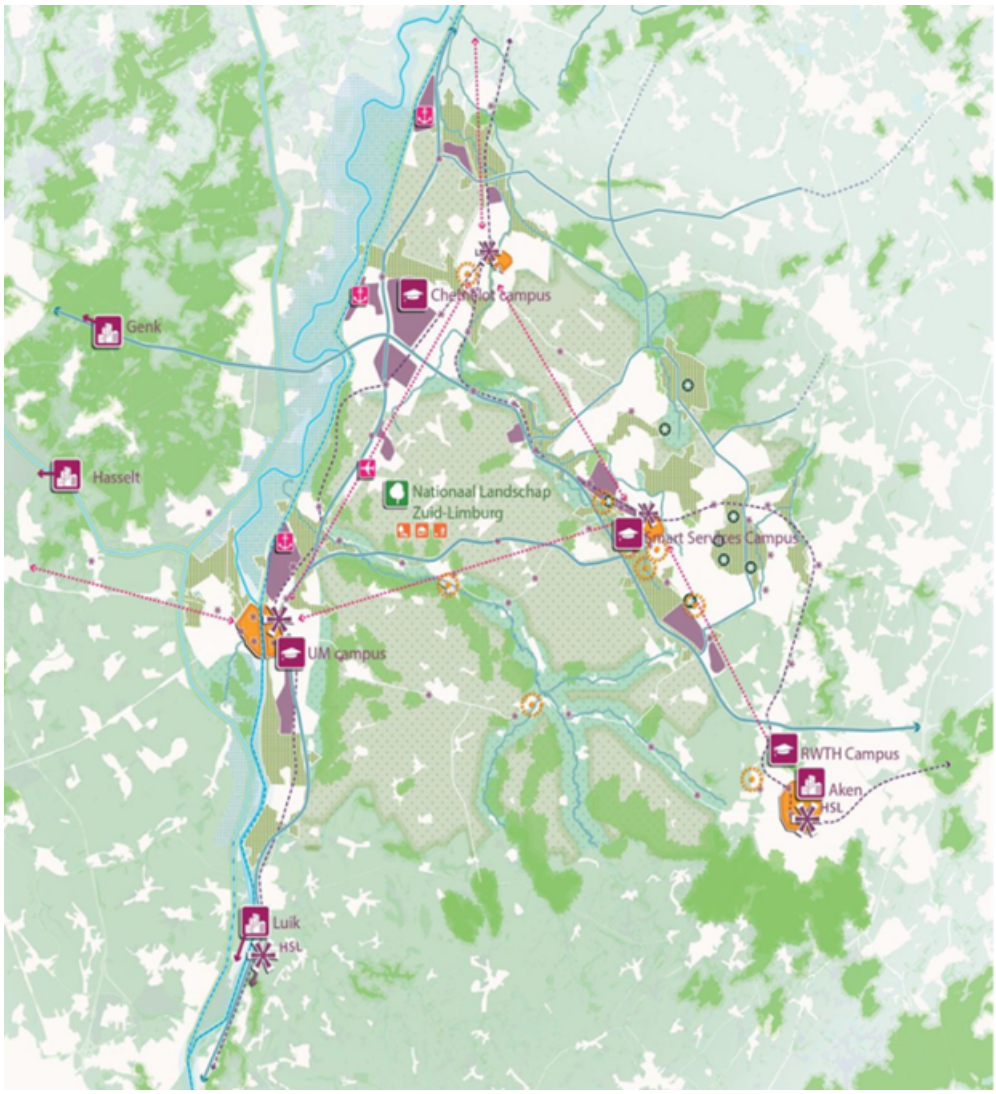
Compacte steden blijven het uitgangspunt

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

Regiovisies Noord-, Midden en Zuid-Limburg

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

Deelvisie Zuid-Limburg



Legenda

LANDSCHAP

- Landelijk gebied
- Plateaus
- Steilranden;
- Stedelijk gebied en landelijke kernen
- Dynamische stadlandzones
- Maas en Maasvallei
- Kanaal
- Beken en beekdalen
- Nationaal Landschap Zuid-Limburg
- Verblijfsrecreatie
- Dagtoerisme en thematische trekkers
- Routes (wandel/fiets/ruiter)

DUURZAME MOBILITEIT

- Internationaal OV-knooppunt
- Regionaal opstappunt
- Vervoer over water
- Snelfietsverbinding (indicatief)

REGIONALE CENTRA EN GROTE WERKLOCATIES

- Stedelijk centrum Maastricht
- Stedelijk centrum Sittard-Geleen
- Stedelijk centrum Heerlen
- Stedelijk centrum Aken
- Regionale (stads)centra
- Regionale werklocaties/ bedrijventerreinen
- Haven
- Vliegveld
- Bereikbare steden
- Campus
- Regionale toeristische attracties

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

Profiel van Zuid-Limburg

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

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

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

Toekomstbeeld Zuid-Limburg 2030-2050

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

Eigen kracht Zuid-Limburg

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

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

omschakeling naar een niet-fossiele samenleving is ook in de mobiliteitssystemen doorgevoerd.

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

Toekomstbeeld Zuid-Limburg 2030-2050

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

Eigen kracht Zuid-Limburg

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

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

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

Toekomstbeeld Zuid-Limburg 2030-2050

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

Eigen kracht Zuid-Limburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitdagingen en opgaven

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

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

De opgaven binnen het landelijk gebied zijn (globaal):

- het uitbouwen van de kwaliteiten van het buitengebied; en

- het versterken van het landschap en de natuur.

De opgaven duurzame mobiliteit zijn:
- het versterken multimodale bereikbaarheid economische centra; en
- de selectieve bereikbaarheid van het buitengebied.

De opgaven regionale centra en grote werklocaties zijn:
- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit; en
- het versterken van de multimodale bereikbaarheid.

De opgaven voor het stedelijk en suburbaan gebied zijn:
- levendige steden; en
- groene suburbane gebieden.

Instrumenten in de Omgevingswet

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

Programma's (GS)

Voor enkele onderwerpen zijn programma's wettelijk voorgeschreven ter implementatie van EU-richtlijnen. Voor de Provincie zijn vier programma's verplicht:
- Actieplan geluid
- Regionaal Waterprogramma
- Beheerplannen voor Natura 2000-gebieden
- Programma's bij dreigende overschrijding van omgevingswaarde (zwaveldioxiden of stikstof)

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

Omgevingsverordening (PS)

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

Instructie (GS)

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

Het projectbesluit (GS)

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

Reactieve interventie (GS)

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

Omgevingsvergunning (GS)

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

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

Millieueffectenrapportage

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

Conclusie plangebied:

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

2.3.2 Limburg Agenda 2030

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

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

2.3.3 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'.

2.3.3.1 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.

Conclusie plangebied:

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

2.3.3.2 Mobiliteitsplan Limburg (2017)

In het mobiliteitsplan Limburg (2017) bespreekt de Provincie de toekomstige opgaven en ambities op het gebied van mobiliteit, en de rol die zij daarin zal spelen in samenwerking met regionale, landelijke en internationale partners.

De overkoepelende doelstelling is het creëren van een aantrekkelijke, leefbare en economisch krachtige provincie waarin mensen met plezier werken, wonen, recreëren en studeren. Omdat mobiliteit onlosmakelijk met deze doelstelling is verbonden stelt de Provincie zichzelf als doel om een toekomstbestendige, toegankelijke, slimme, schone en grenzenloze mobiliteit te creëren, zodat mensen zich naar wens en behoefte vrij kunnen bewegen.

In een aantal regionale opgaven zien we kansen voor mobiliteit. Deze opgaven sluiten aan op de ambities zoals geformuleerd in het coalitieakkoord:

- de stedelijke gebieden aantrekkelijk en bereikbaar houden door bijvoorbeeld verschillende manieren van vervoeren aan te bieden en een verantwoorde keuze te bevorderen (multimodaliteit).
- het platteland vitaal houden dankzij goede fysieke, maar ook digitale bereikbaarheid.
- de economie versterken dankzij de ontwikkeling van economische clusters zoals campussen en maakindustrie en we vergroten hun (onderlinge) bereikbaarheid.

- een internationale koploper blijven in de groene logistiek, met Greenport Venlo als middelpunt. De logistieke sector is een belangrijke economische drager voor Limburg.
- de vrijetijdseconomie versterken. Met recreatie en toerisme staat Limburg goed op de kaart, ook publiekstrekkers en evenementen maken Limburg aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers.

Deze doelen worden beoogd te bereiken voor de basisvoorzieningen op orde te houden door middel van goed beheer en onderhoud van het vervoersaanbod. De kwaliteit hiervan wordt verbeterd en het mobiliteitsnetwerk zal steeds aantrekkelijker gemaakt worden. Dit kan door vervoersmiddelen op een andere of betere manier te benutten en mensen uit te nodigen op een slimmere manier hun vervoer te kiezen. Er wordt dan ook geïnvesteerd in smart mobility.

2.3.4 Omgevingsverordening Limburg

Omgevingsverordening Limburg

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de verordening (artikel 2.4.2) is bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. Op de toetsing aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en overig relevant woonbeleid wordt ingegaan in de paragrafen Regionaal beleid en Gemeentelijk beleid.

Vooruitblik nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021)

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

Net als de Omgevingsverordening 2014 gaat de nieuwe verordening (paragraaf 12.1.1) uit van woningbouwplannen die voorzien in de juiste woningen op de juiste plek, waarvoor de behoefte aan die woningen in beeld is en die behoefte regionaal wordt afgestemd. Uitgangspunt is realisatie van woningen binnen vijf jaar na vaststelling van - het betreffende deel van - een omgevingsplan.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat deze instructieregel betrekking heeft op omgevingsplannen en wijzigingen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, na inwerkingtre-ding van de Omgevingswet. Dit plan wordt vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor plannen die van kracht zijn op de datum van inwerkingtreding

van de Omgevingswet en die planologische mogelijkheden bevatten voor de realisatie van woningen is in een separate instructieregel in de verordening opgenomen die om herijking van die mogelijkhe-den vraagt vóór 1 juli 2030.

2.3.5 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)

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).

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.

2.3.5.1 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.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma zijn op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Op 11 november 2016 heeft Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Op onderdelen is de omgevingsverordening gewijzigd op 31 maart 2017 Wijzigingsverordening hoofdstuk 3 Natuur, 21 december 2017 (Wijzigingsverordening paragraaf 2.13 zilvergroene natuurzone, Wijzigingsverordening regels in zake geothermie en Wijzigingsverordening 3.1 Veehouderijen en Natura 2000), 14 december 2018 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 Paragraaf 2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 30 augustus 2019 Omgevingsverordening Limburg 2014 wijziging begrenzing Goudgroene, Zilvergroene natuurzone en Bronsgroene landschaps zone en 22 november 2019 WijzigingsverordeningOmgevingsverordening Limburg 2014 par. 2.14 Houden van geiten.

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.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor het Natuurnetwerk Nederland, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Ook ten aanzien van de zilvergroene natuurzone en de bronsgroene landschapszones, de zones rondom natuurbeken en het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg bevat de Omgevingsverordening diverse beschermende regels.

Ook bevat de omgevingsverordening o.a. regels omtrent het opnemen van reserveringszones langs spoorwegen en provinciale wegen. Deze zones dienen vrij te blijven van bebouwing met het oog op een toekomstige verbreding, spoorverdubbeling, het toevoegen van een parallelvoorziening, elektrificatie, of het anderszins uitbreiden of verbeteren van deze provinciale weg of spoorweg.

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

Een belangrijk onderdeel van het POL2014 betreft de opgave voor de drie regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg 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. De bestuursafspraken voor Zuid-Limburg zijn vastgelegd in de 'Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg' d.d. 12 april 2016. Hierin zijn afspraken vastgelegd t.a.v. de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie. Tevens zijn de thema's energie, landschap en land- en tuinbouw hierin besproken.

In de Omgevingsverordening Limburg zijn deze bestuursafspraken vervolgens verankerd en wel als volgt:

Wonen: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. Voorgaande is niet van toepassing indien er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde hierin;

Detailhandel: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg;

Kantoren: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor kantoren aan de bestaande voorraad kantoren alsmede aan de bestaande planvoorraad kantoren anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg;

Bedrijventerreinen: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg;

Vrijetijdseconomie: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor

vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Op het gebied van wonen heeft de regionale uitwerking in de vorm van een structuurvisie reeds plaatsgevonden. Het resultaat van deze regionale uitwerking is opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De regionale uitwerking van de thema's detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen heeft geresulteerd in de Structuurvisie Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

Plan specifieke aspecten

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



Aanduiding gebied Heerlen en omgeving (Kaart 1 Zonering Limburg)

2.3.6 Natuurbeheerplan 2021

Het natuurbeheerplan is een beleidskader om het Europese, rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid te realiseren. Het gaat daarbij om bestaande natuurgebieden, gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt, landbouwgebieden worden ingericht en beheerd volgens agrarisch natuurbeheer en de Natura 2000-gebieden. Het Natuurbeheerplan beschrijft per (deel)gebied welke natuur- en landschapsdoelen nagestreefd worden.

De begrenzing voor natuurgebieden is aangeduid op twee kaarten: de beheertypenkaart en de ambitiekaart. Voor de begrenzing van agrarisch natuurbeheer zijn kaarten beschikbaar op het niveau van agrarische zoekgebieden/leefgebieden.

In planologisch opzicht is het Limburgse Natuur Netwerk vastgesteld in de goudgroene natuurzone van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de daaraan gekoppelde Omgevingsverordening Limburg 2014 (OVL). Ten opzichte van het POL geeft het natuurbeheerplan een onderverdeling van de landschapszones (goud-zilver-brons) zone in verschillende subcategorieën en de zogenaamde "wezenlijke kenmerken en waarden" van de zones.

Het natuurbeheerplan heeft geen planologische consequenties of consequenties voor bestemmingsplannen en heeft dus geen invloed op eigendomsrechten of bestaande gebruiksmogelijkheden.

Voor behoud en ontwikkeling van de Limburgse Natuur en het landschap. Daarom stelt zij subsidie beschikbaar via het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). De provincie bepaalt in het Natuurbeheerplan binnen welke gebieden natuurbeheerders en agrarische collectieven subsidie kunnen krijgen voor (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. In het Natuurbeheerplan liggen de verschillende beheertypen voor percelen/terreinen/gebeiden vast. Subsidie is alleen mogelijk voor het beheertype dat in het natuurbeheerplan is aangegeven en begrensd.

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 Heerlerbaan en omgeving.



Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg

2.4.2 Mobiliteitsvisie (SUMP) Parkstad Limburg

De Mobiliteitsvisie SUMP Parkstad Limburg, vastgesteld in de BC Mobiliteit van 31 maart 2021 als animatie gebaseerd op de "Samenvatting met focuspunten Mobiliteitsvisie SUMP Parkstad Limburg", dient als regionaal duurzaam mobiliteits-beleidskader ter vervanging van het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan (RVVP) 2014-2020. Tevens is het de regionale doorvertaling voor Parkstad van de Mobiliteitsvisie Zuid Limburg, die vorig jaar door de deelnemende 16 gemeenten van Zuid Limburg is vastgesteld.

De volgende 5 focuspunten van de Mobiliteitsvisie SUMP Parkstad Limburg zijn in de samenvatting opgenomen en zijn de basis voor de animatie:

5. Inzetten op fietsen.
6. Het aanbod van vervoersmiddelen verruimen, zeker als alternatief voor de (fossiele) auto en aansluitend op het openbaar vervoer.
7. Inzetten op elektrisch vervoer.
8. Verbeteren van de leefbaarheid.
9. Aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

2.4.3 Regionaal prostitutiebeleid

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de "Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid" werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten.

Regionaal beleid kan ondersteunend zijn voor Parkstadgemeenten, die een nulbeleid willen voeren voor bepaalde vormen van prostitutie. Regionaal beleid is ook van belang voor gemeenten die willen afbouwen, omdat er te veel seksinrichtingen zijn binnen hun grondgebied, terwijl doorverwijzing naar omliggende gemeenten met enige ruimte ten aanzien van seksinrichtingen mogelijk is. Uitgangspunt is een regionale status-quo ten aanzien van de gevestigde vormen van prostitutiebedrijven. Een regionale toename van het aantal prostitutievestigingen zal niet worden toegestaan.

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.

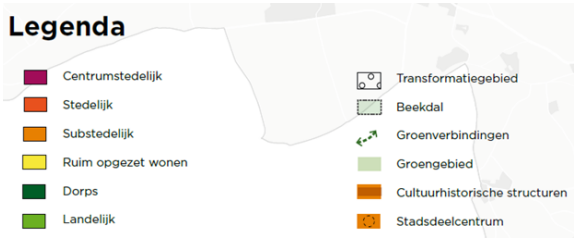
2.5.1.3 Innovatieve stad

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.





uitsnede visie: aandachtsgebieden en kansen zones wonen

2.5.1.5 Conclusie

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

2.5.2 Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd.

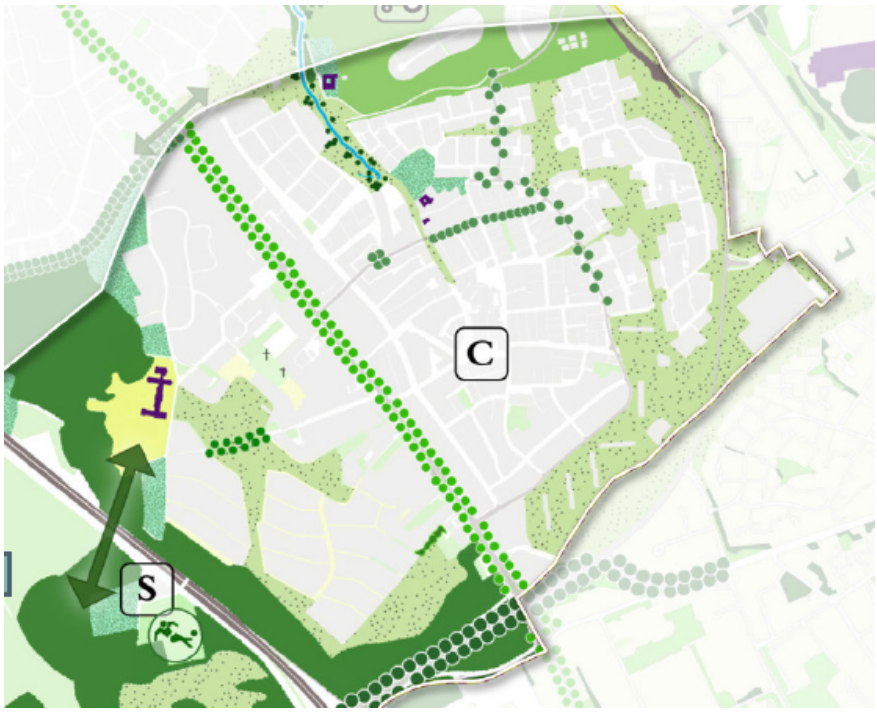
Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

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



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



Legenda



Uitsnede plankaart groenbeleidsplan stadsdeel Heerlerbaan

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

Conclusie plangebied:

Groenvisie Heerlerbaan, zoals beschreven in het groenbeleidsplan.

Gezien de duidelijke scheiding tussen de woonbuurten en de bedrijventerreinen in dit stadsdeel valt de visie ten aanzien van de ontwikkeling van de groenstructuur eveneens uiteen in twee delen. Voor de woonbuurten geldt, dat deze op duurzame wijze worden ingebed in de hoofdgroenstructuur. Hierbij ligt de nadruk op een harmonieuze relatie tussen de groenstructuur van het brongebied van de Caumerbeek en de groenstructuur van de omliggende woonbuurten. Ditzelfde geldt voor de relatie tussen de buurten Hoogveld en Vrusschemig en het bos op de Hooghees. De groenstructuur van de buurten zelf dient op duurzame wijze behouden te worden, zodat een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving in stand gehouden kan worden.

De groenbestemmingen worden derhalve in bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving ook

weer als groen bestemd.

2.5.3 Inrichtingsvisie beken

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

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

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

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

2.5.4 Horecavisie Heerlen en Kadernota Horecabeleid

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

2.5.4.1 Horecavisie Heerlen

Algemeen

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

2.5.4.2 Kadernota Horecabeleid

Algemeen

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

Overgangsrecht

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

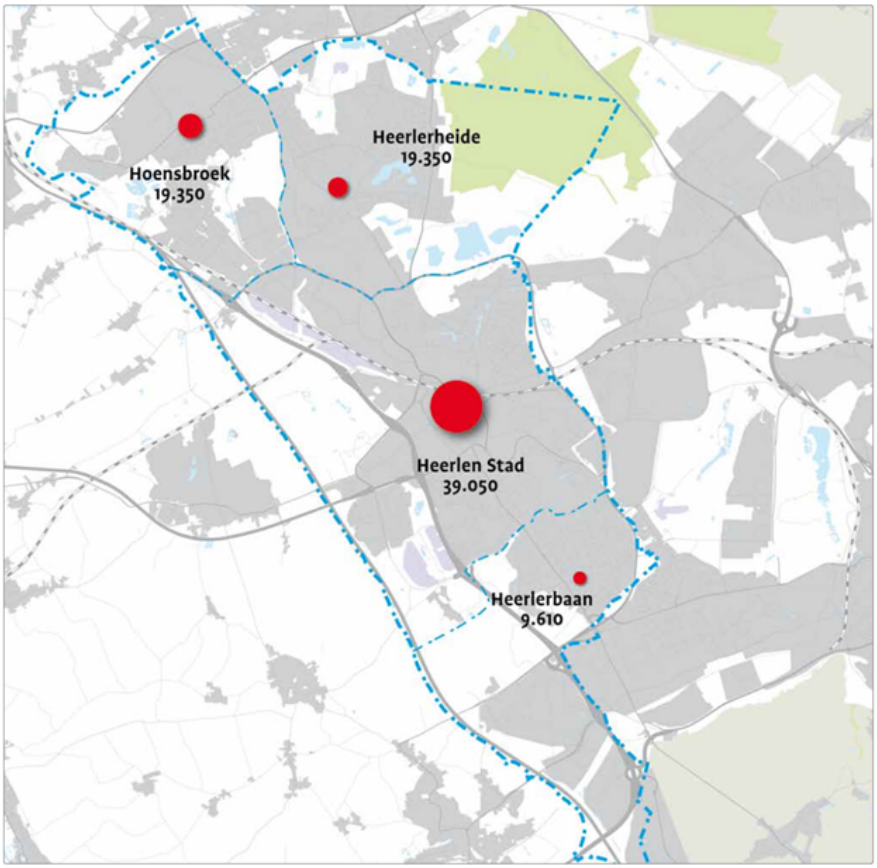
Huidige horecaondernemers behouden hun bestaande rechten. Dit geldt ook voor nieuwe horecaondernemers die een bestaande horecazaak overnemen.

Ambities

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

- Divers en goed horeca-aanbod voor inwoners van Heerlen en Parkstad;
- Een voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk centrum, waarbij horeca als versterkend

element voor de binnenstad wordt ingezet;
- Gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit, innovatie en aandacht voor duurzaamheid;
- Beter benutten van toeristische potenties.



De voorzieningencentra in de gemeente Heerlen

Horecaclusters in centrum en horecacategorieën

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

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

De horeca wordt onderscheiden in de categorieën:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca: Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.
- Horeca, categorie 2 - lichte horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsme-de het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.
- Horeca, categorie 4 - zware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve

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

Horeca buiten centrum

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

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

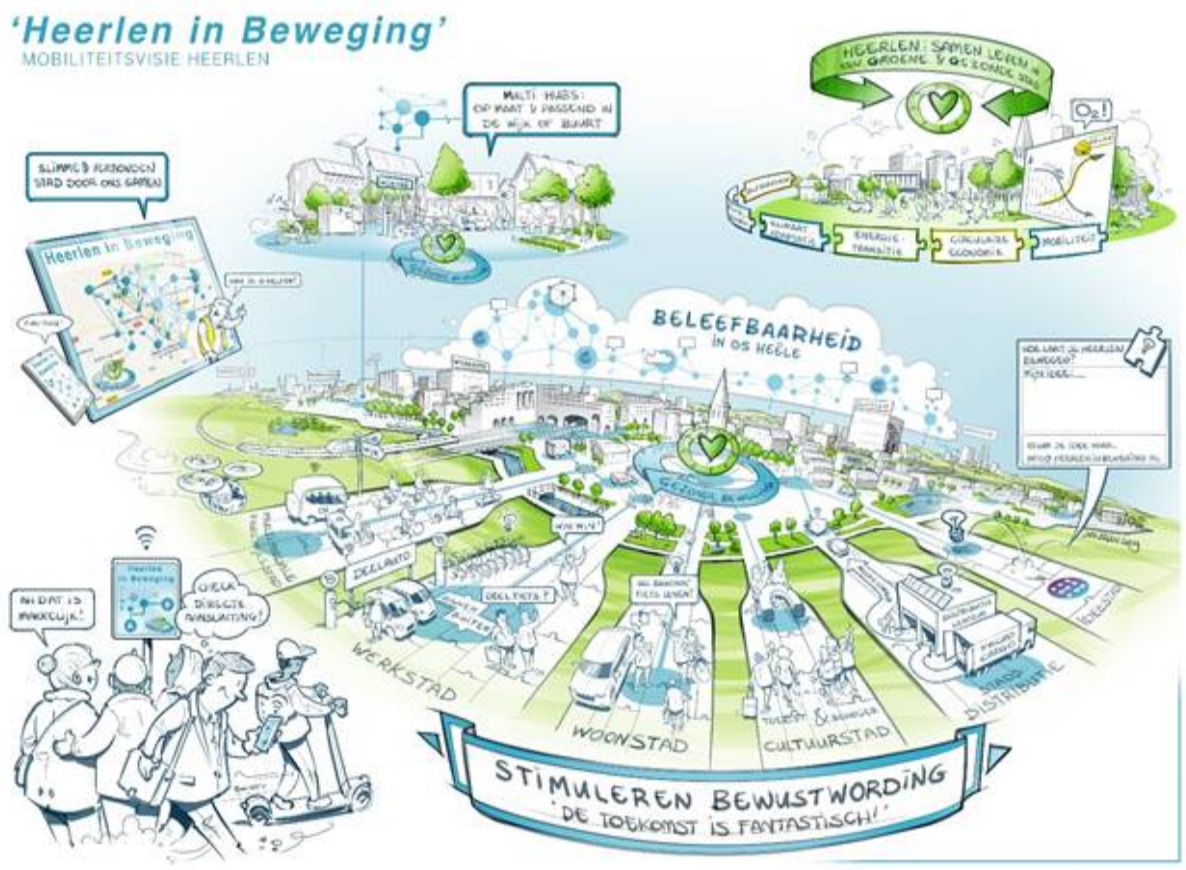
Daarnaast is ondersteunende horeca bij publieksgerichte locaties toegestaan, zoals bijvoorbeeld bij de Woonboulevard Heerlen. Uitgangspunt voor horeca bij publieksgerichte functies is dat deze ondersteunend blijven aan de hoofdactiviteit.

Conclusie plangebied:

In de wijk de Heerlerbaan bevindt zich een voorzieningencluster, winkelcentrum Giesen-Bautsch. Met name in en rondom het voorzieningencluster bevindt zich horeca, hoofdzakelijk in de horecacategorieën 1 en 2 (lichte horeca). Gezien de uitgangspunten van de horecavisie wordt binnen bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving onbenutte horeca, gelegen in en rondom aan het voorzieningencluster niet wegbestemd.

2.5.5 Mobiliteitsvisie 'Heerlen in beweging'

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Mobiliteitsvisie 'Heerlen in Beweging' vastgesteld. Het samen leven in een groene en gezonde stad staat hierbij centraal. Mobiliteit is één van de puzzelstukjes om deze ambitie te bereiken. Zo wordt er richting gegeven aan de wijze waarop de gemeente Heerlen in 2040 op het gebied van mobiliteit energieneutraal wil zijn. Duurzaamheid en mobiliteit gaan in dit plan hand in hand. Zo wordt er invulling gegeven aan de ambitie van de Parkstadgemeenten om in 2040 energieneutraal te zijn (Palet).



afbeelding: Onze visie voor de stad

Met 'Heerlen in Beweging' zet de gemeente Heerlen een transitie in gang om de toekomst van duurzame mobiliteit in Heerlen samen met inwoners, bezoekers, maatschappelijke organisaties en ondernemers vorm te geven. De ambitie gaat ook over de wens om mensen vaker te laten kiezen voor actieve en gezonde mobiliteit zodat de visie steeds een stapje dichterbij komt. De ambitie van 'Heerlen in beweging' is vertaald in een drietal langetermijndoelen. Deze doelen, ook wel outcome indicatoren genoemd, geven het gewenste maatschappelijke effect weer van de maatregelen die van Heerlen een groene en gezonde stad moeten maken. De doelen voor de lange termijn zijn:

1. De vervoerswijzekeuze van inwoners en bezoekers van Heerlen verschuift van "vervuilend" naar duurzaam en gezond;
2. We streven naar 0 ernstige verkeerslachtoffers per jaar;
3. Het energieverbruik voor verkeer en vervoer in 2040 is maximaal 1.695 TJ (cf. Palet 3.0).

2.5.6 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.

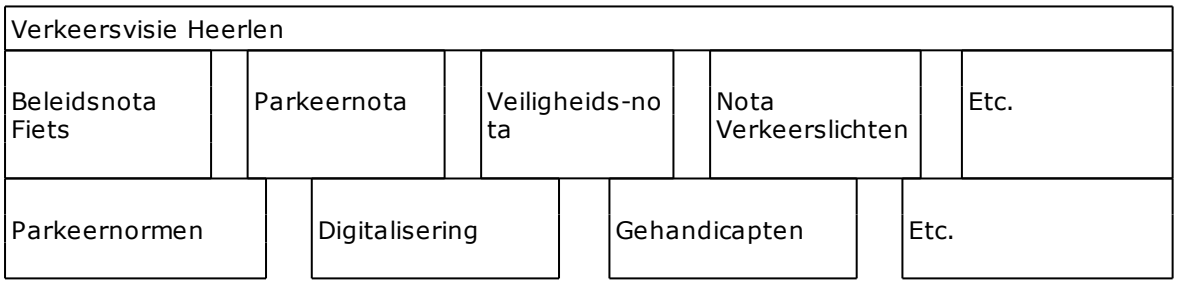
Daarnaast worden de acht actuele thema's die niet direct gerelateerd zijn aan één van de drie gebieden, kort uitgewerkt. Per doelgroep worden beleidspunten weergegeven, wederom per geografisch deelgebied.

Enkele in het oog springende punten zijn:

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

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

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



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

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

Conclusie plangebied:

In het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is uitsluitend sprake van vrije parkeergebieden.

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

Bij het bepalen van de parkeernormen is rekening gehouden met drie gebieden, te weten centrum, schil en overig. In het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is sprake van de gebieden schil (Heerlerbaan centrum) en overig gebied.

In het centrum en de schil is de minimumparkeernorm tevens de maximumnorm. In die gebieden is er immers sprake van relatief goed openbaar vervoer en korte fietsen loopafstanden.

2.5.7 Nota Herstructurering Buitensportcomplexen

De gemeente Heerlen is eigenaar van de buitensportcomplexen van de sporttakken atletiek, voetbal, hockey, korfbal, cricket en honk- en softbal. De praktijk voor voetbal is dat bijna elke voetbalvereniging momenteel als alleengebruiker op een buitensportcomplex opereert. De velden worden op zeer beperkte schaal door scholen gebruikt voor schoolsportactiviteiten. Er is daardoor sprake van overcapaciteit van de velden. Daarnaast is er geen evenwichtige spreiding van de buitensportcomplexen over de stad. Hier tegenover is er juist weer sprake van een groeiende behoefte aan multifunctionele voorzieningenclusters die financieel gezond geëxploiteerd worden.

De gemeenteraad heeft vanuit deze achtergrond in oktober 2010 besloten het overschot aan voetbalvelden in Heerlen te reduceren en te komen tot een geringer aantal buitensportcomplexen op strategische locaties in de stad. Met de nota 'Herstructurering buitensportcomplexen' (vastgesteld door het college van b&w in maart 2011) wordt een globaal voorstel gedaan voor het herstructureringsontwerp voor de buitensportcomplexen in Heerlen, met daarbij de focus op het veldvoetbal.

De visie van de gemeente op de toekomstige situatie van de buitensportcomplexen is in eerste instantie dat de complexen beschikbaar en geschikt zijn voor alle burgers van de gemeente Heerlen om te sporten en te bewegen. De accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en veilig. Daarnaast zijn ze kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, toekomstbestendig en daar waar mogelijk multifunctioneel met plek voor sport- en culturele evenementen. Ook zijn andere maatschappelijke functies/voorzieningen actief op de complexen. De vaste gebruikers van de buitensportcomplexen zijn vitale sportverenigingen.

Dat heeft geleid tot het inkrimpen van het aantal voetbalvelden en gemeentelijke buitensport complexen, clustering en fusies an voetbalclubs en realisate van kwaliteitsimpulsen van sportcomplexen waaronder investering in kunstgras en uitbreiding van kleedlokalen. In het plangebied van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgeving" zijn geen buitensportcomplexen gesitueerd.

2.5.8 Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid Heerlen (IMAH) 2017-2024

Het Integraal Maatschappelijk Accomodatiebeleid Heerlen (IMAH) heeft een reikwijdte tot 2024. De uitgangspunten uit het IMAH vormen een integraal afwegingskader voor de maatschappelijke accommodaties in Heerlen, zowel bestaand als nieuw te realiseren. Het schetst hoe de gemeente Heerlen met (toekomstige) initiatieven om wil gaan om de toekomstbestendigheid van maatschappelijke accommodaties te garanderen. Daarmee is het zowel toetsingskader als richtinggevend document. De uitgangspunten zijn gebaseerd op actuele ontwikkelingen, zoals veranderende gebruikersbehoeften, de veranderende demografische opbouw van de bevolking en ervaringen met het multifunctioneel gebruik van accommodaties.

In het beleid wordt gestuurd op het doorzetten van een geleidelijke transformatie die al een aantal jaren in gang is gezet:

- van specifieke activiteitenruimten naar multifunctionele ontmoetingsplekken;
- van decentrale (solitaire) publieksvoorzieningen naar centrale BMV's als

hoofdinfrastructuur voor de maatschappelijke accommodaties op logische plekken.

Verder staan de volgende principes centraal: clustering van functies, evenwichtige spreiding en beschikbaarheid van voldoende, adequaat toegeruste maatschappelijke accomodaties. Verder heeft de voorkeur dat ruimtevragers en -aanbieders zelf tot passende huisvesting komen, zonder tussenkomst van de gemeente. Ze streven naar optimalisatie van de bezetting, het voorkomen van leegstand en het toekomstbestendig maken van de accomodaties die er zijn. Vanuit de behoefte om de eigendomsconstructie zo eenvoudig, transparant en helder te hebben, heeft de gemeente de voorkeur voor slechts één eigenaar. Daarnaast moet in principe iedereen fysiek de mogelijkheid hebben om toegang te krijgen tot de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw. Voor de maatschappelijke accommodaties wordt op het gebied van duurzaamheid aangesloten bij de uitgangspunten als benoemd in PALET en het Klimaatbeleidsplan Heerlen 2010-2020.

2.5.9 Duurzaamheidsvisie Heerlen 2017

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

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

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

Voor energietransitie is een regionaal beleidskader geformuleerd (zie hieronder), voor klimaatadaptatie en circulaire economie is het in ontwikkeling. Waar mogelijk en nodig sluiten we aan bij de landelijke akkoorden klimaatakkoord, deltaplan ruimtelijke adaptatie en grondstoffenakkoord. Op termijn zullen hieruit beleidsregels volgen die zullen landen in het omgevingsplan.

Conclusie plangebied:

Hoewel het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving een conserverend karakter heeft, bieden de regels voldoende flexibiliteit om rekening te houden met duurzaamheidsaspecten. De bestemmingen hebben geen beperkende werking ten aanzien van duurzaam gebruik en bouwen. Ook bestaan er voldoende mogelijkheden om hiertoe benodigde ondersteunende, infrastructurele en/of water technische werken aan te leggen.

2.5.9.1 Energietransitie

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

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

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

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

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

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

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

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 Heerlerbaan en omgeving en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

3.1 Inleiding

Als eerste wordt de historische ontwikkeling van Heerlen in het algemeen en het plangebied in het bijzonder beschreven. Daarna wordt de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. In de beschrijving van de ruimtelijke structuur is aandacht besteed aan de opbouw van het plangebied en de ontsluitings- en groenstructuur. Tevens wordt een beschrijving gegeven van de binnen het plangebied te onderscheiden deelgebieden. In de beschrijving van de functionele structuur wordt nader ingegaan op de diverse functies (wonen, detailhandel, bedrijven, enz.) die in het plangebied voorkomen.

3.1.1 Ligging Plangebied

Het plangebied Heerlerbaan e.o. is, gezien in de lengteas van de gemeente Heerlen, gelegen ten zuiden van het centrum van Heerlen, het ligt in een dalvormige kom en heeft een oppervlakte van circa 280 hectare.Ten noorden en ten zuiden van het plangebied ligt bebouwd gebied, respectievelijk de woonkernen Douve Weien, Heeserveld en de woonkern Terwinselen (gemeente Kerkrade). Aan de oost- en westzijde liggen hogere, heuvelrijke groengebieden.

Meer specifiek:

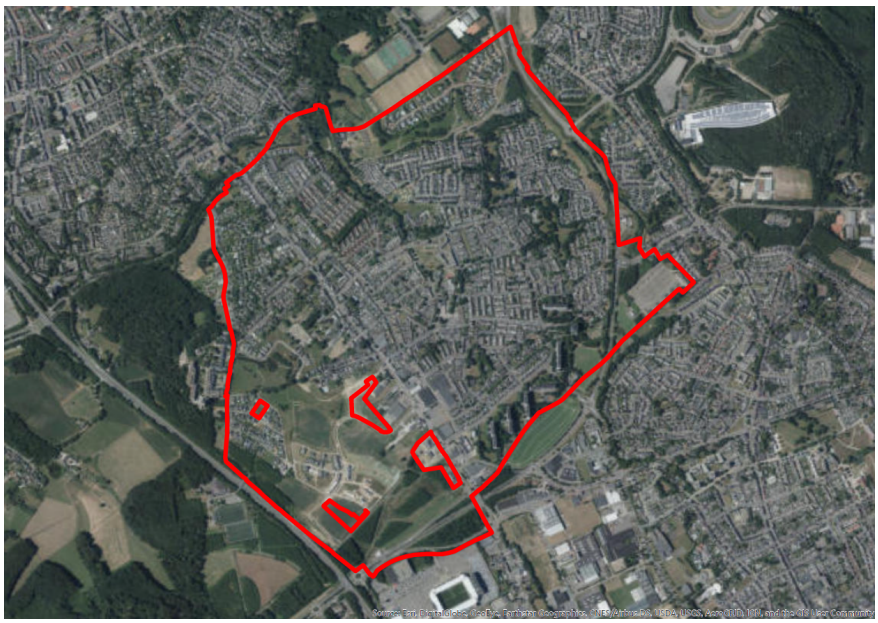
De Heerlerbaan zelf vormt als belangrijke in en uitvalsweg de as van het plangebied. Globaal gezien wordt het plangebied omsloten door de navolgende openbare wegen:

Aan de noordzijde door John F. Kennedy Laan, Eisenhowerstraat, Corisbergweg, en een langgerekte voet en fietspad dat boven de Andromedasingel en de Orionsingel loopt en tot aan de Euregioweg doorloopt.

Aan de oostzijde door de Euregioweg, Rukkerweg en langs de achter percelen van de woningen aan de Vredesstraat.

Aan de zuidzijde vormt de gemeentegrens, die langs het hoogspanningsstation loopt, de Euregioweg oversteekt en zijn weg vervolgt ten zuiden van de hoogbouw (De Rukker) de plangrens. Vervolgens steekt de plangrens de Euregioweg over via de Heerlerbaan om vervolgens langs de afrit van de Imstenraderweg verder te gaan.

Aan de westzijde volgt de plangrens de Heerlerbaan en sluit tot slot aan de noordzijde gelegen John F. Kennedy Laan.



Plangebied Kaartje aanpassen

3.2 Historie

Romeinse tijd

Heerlen is ontstaan op de Romeinse nederzetting Coriovallum waar twee belangrijke heerbanen kruisten: de weg van Xanten naar Trier en de weg van Boulogne sur Mer naar Keulen. Het diende tot halte en wisselstation voor de Keizerlijke post. De oudste bewoningssporen wijzen op een ontstaan rond het begin van de jaartelling. In Coriovallum en omgeving stonden diverse Romeinse villa's en er was een goots opgezet stratenplan. Uit sporen blijkt dat er tot het einde van de vierde eeuw nog Romeinen woonden. Tot in de vorige eeuw beperkte de bebouwing zich tot de grote weg Aken- Maastricht.

Agrarische periode

Vanaf de vijfde eeuw tot ver in de negentiende eeuw kende het gebied rond Heerlen een agrarische samenleving, bestaande uit enkele dorpen, gehuchten, landgoederen, kastelen, agrarische en woeste gronden. Veel elementen, ontstaan in deze periode, zijn nog in het stedelijke gebied te herkennen en hebben een rol gespeeld bij de wijze van verstedelijking. Tot het eind van de 19e eeuw was Heerlen een groot dorp met circa 7.000 inwoners.

Industrialisatie (mijnbouwperiode)

In de historie is de mijnbouwperiode voor heel Limburg, en Heerlen in het bijzonder, voor de stedenbouwkundige ontwikkeling bepalend geweest. In 1896 werd het station gebouwd. Hierna vond in de periode tussen 1890 – 1960, onder invloed van de mijnbouw, in Heerlen

een grote toename aan industriële activiteiten plaats die zorgde voor een sterke bevolkingsgroei.

In de buurt van de mijnzetels werden nieuwe arbeiderswijken gebouwd en bestaande dorpen groeiden. Op deze wijze ontstond een uiteengelegde stedelijke structuur. Heerlen werd door de mijnbouw, die ook na de oorlog nog groeide, in economisch opzicht de belangrijkste plaats in zuid Limburg.



Voormalig schacht- en ophaalgebouw van de Oranje-Nassau I mijn

Na de mijnbouwperiode

In de jaren 60 van de 20e eeuw schakelde Nederland over op aardgas, met als gevolg de sluiting van veel mijnen in deze periode en de daaropvolgende jaren ’70. Hierdoor trad er een verandering op in de sociale en economische structuur. Er werden in Heerlen nieuwe bedrijventerreinen aangelegd langs de nieuwe autowegen A76 en de N281. Ook nieuwe woonwijken werden ontwikkeld waaronder stadsdeel Heerlerbaan.

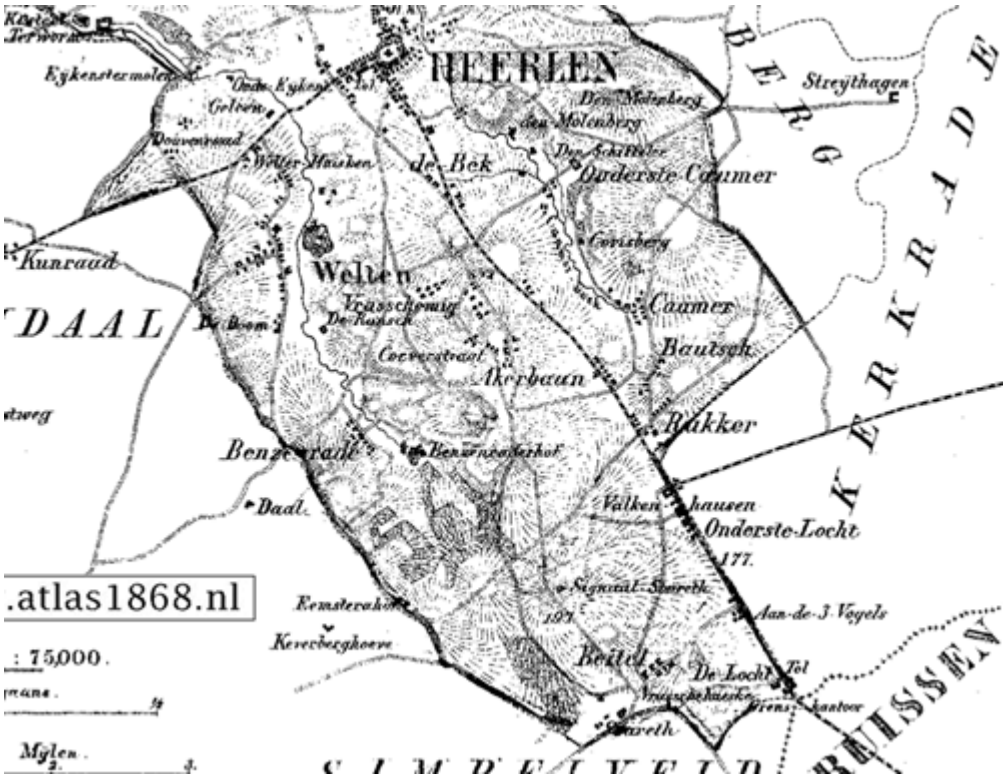
Verder werd in de gemeente in de delfstoffenwinning een nieuwe industriële activiteit gevonden. De grootschalige zandwinning, die momenteel nog volop plaatsvindt in o.a. groeve Vrieheide, is van grote invloed op de verschijningsvorm van het landschap.



Grootschalige zandwinning en een veranderend landschap

Geschiedenis Plangebied

Binnen het plangebied vormt de weg de Heerlerbaan een historisch element. Lange tijd vormde deze weg de belangrijkste noordzuid-verbinding binnen de omgeving (tussen Heerlen en Aken). In de 19e eeuw stond al op diverse plaatsen bebouwing langs deze weg. Verder liggen binnen het plangebied een aantal gehuchten als Bovenste Caumer en Bautsch (waar momenteel het winkelcentrum van de wijk ligt). Ook de huidige Zandweg (in het westen van het plangebied), Keerweg en Corisbergweg (beide langs de Caumerbeek), Ridderweg (tussen Heerlerbaan en Zandweg) en Bautscherweg (tussen Heerlerbaan en het gehucht Bautch) tekenen zich in die tijd al duidelijk af (zie afbeelding).



Heerlen rond 1868

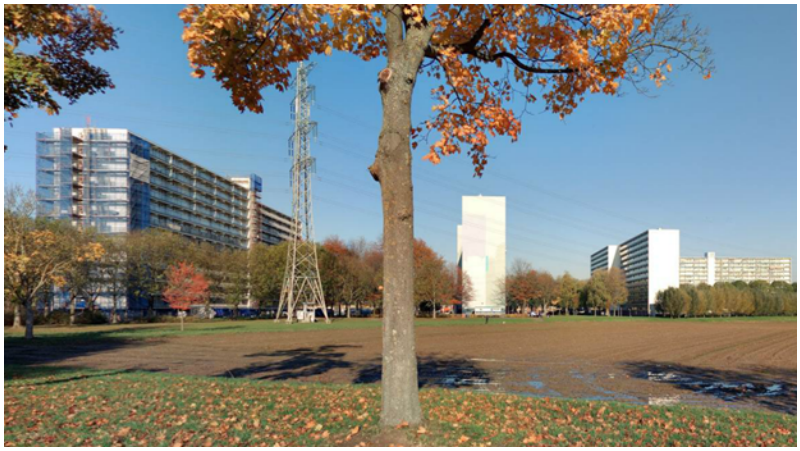
Tot halverwege 20e eeuw groeit de stedelijke structuur binnen het gebied zeer gelijkmatig, voornamelijk door een steeds verdere verdichting van het bebouwingslint langs de Heerlerbaan en (in mindere mate) langs de overige genoemde wegen.



Verdichting van het bebouwingslint langs de Heerlerbaan 1959

Bron Rijckheyt

In de tweede helft van de 20e eeuw vindt binnen het oostelijk gedeelte van het plangebied een grootschalige uitbreiding van de stedelijke structuur plaats. De voor een belangrijk deel in de jaren ’60 en ’70 ontwikkelde woonwijk wordt met een lusvormige wijkontsluitingsweg gekoppeld aan het historische lint van de Heerlerbaan. Aan de oost- en zuidzijde worden wegen richting Terwinselen op de lus aangesloten. De gebieden binnen de lus, ten noorden en ten zuiden hiervan worden ingevuld volgens de stedenbouwkundige principes van die periode. Enkele opvallende aspecten hiervan vormen de veelvuldig toegepaste strokenverkaveling, de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de ontsluitingsweg en de galerijflats als markering van de zuidelijke stadsrand.



Galerijflats als zuidelijke stadsrand

Vanaf eind jaren ’70 tot circa 2010 wordt de wijk aan de noordoostzijde verder uitgebreid met woonerven rondom een centrale groenzone. En als laatste vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied in een kleine solitaire buurt ten noorden van de Vullingsweg.



Woonerven rond centrale groenzone



Moderne woningen aan de Orionsingel

Ook wordt in deze periode de infrastructuur van de woonwijk op een aantal plaatsen aangepast. Zo komt de oostelijke entree (Rukkerweg) te vervallen door de aanleg van de Euregioweg (de oostelijke rondweg van Heerlen). In de jaren '80/ '90 van de vorige eeuw vindt uitbreiding van het woongebied plaats door opvulling van het binnengebied tussen Heerlerbaan, Zandweg en Dr. Clemens Meulenmanstraat met vooral grote vrijstaande woningen.



Vrijstaande woning aan de Steve Bikostraat

3.3 Ruimtelijke structuur

Algemeen

De stedenbouwkundige geschiedenis van Heerlen wordt gekenmerkt door voortdurende dynamiek. In de ontwikkeling van de stad zijn verschillende perioden te onderscheiden die een stempel op het stadsbeeld hebben gedrukt. Hierdoor is een historisch 'gelaagde' stad ontstaan, die in het straatbeeld afleesbaar is. Het begin van de twintigste eeuw is een periode waarin Heerlen een metamorfose heeft ondergaan. Rond het bestaande centrum kwam onder invloed van de mijnbouw en industrialisatie een ring van nieuwe uitbreidingswijken. De stad Heerlen en de omliggende kernen groeide in deze periode aan elkaar vast.

Hoofdstructuur Plangebied

In de ontwikkelingsvisie wordt Heerlen gekarakteriseerd als een 'gefragmenteerde', groene stad. Een stad die bestaat uit bebouwingskernen, omgeven door onbebouwde, groene

ruimten. Het onderhavige plangebied, stadsdeel Heerlerbaan, is de meest zuidelijke bebouwingskern van Heerlen. Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen grote, onbebouwde, groene ruimten. Een deel van de groenzone direct ten noordoosten in het plangebied is recentelijk (na 2000) bebouwd met woningen.

De in noord-zuidrichting gelegen weg Heerlerbaan vormt structureel het voornaamste stedenbouwkundige element binnen het plangebied. Via deze oude verbindingsweg is het stadsdeel direct verbonden met het centrum van Heerlen. Ook zijn er vanaf deze weg goede verbindingen met de parallel aan de Heerlerbaan gelegen autosnelweg N281 (direct) en A76 (via N281), ten westen van het plangebied.

De door lintbebouwing begeleide weg Heerlerbaan vormt binnen het plangebied een duidelijke, fysieke scheiding tussen een intensief bebouwd gedeelte ten oosten van de weg en een deels onbebouwd en deels extensief (Hoogveld nog in ontwikkeling) bebouwd gedeelte ten westen van de weg. Zie onderstaande afbeelding die de ruimtelijke structuur van het plangebied weergeeft.



Ruimtelijke structuur plangebied

Ruimtelijke structuur Heerlerbaan en omgeving

Oostelijk deel plangebied

In de structuur van het oostelijk gedeelte van het plangebied tekenen zich twee elementen af. Het eerste element betreft een aantal straten (Caumerboord, Hambeukerboord), die over de volle lengte van het plangebied, parallel aan de Heerlerbaan zijn aangelegd. De aan deze straten gebouwde woningen vormen een stedenbouwkundig antwoord op de achterkanten van het oude bebouwingslint. Behalve in het zuidelijke deel, hier wordt de ruimte tussen Heerlerbaan en Hambeukerboord volledig opgevuld door een aantal grote bedrijfspanden.



Bedrijfspand tussen de Heerlerbaan en de Hambeukerboord

Het tweede element wordt gevormd door de lus, bestaande uit Caumerweg, Jeruzalemstraat, Palestinastraat en de Peter Schunckstraat. Door middel van aansluitingen op de Heerlerbaan, halverwege en aan de zuidzijde van het plangebied, is de hoofdstructuur van de grootschalige woonwijk gekoppeld aan het oude bebouwingslint (Heerlerbaan). De lus deelt het gebied ruimtelijk gezien op in een 'kern' en een 'schil'. Centraal binnen de 'kern' ligt een wijkcentrum, met daaromheen een groot aantal woonstraten.



Winkelcentrum aan de Bautscherweg

Het gebied ten oosten van het centrum bestaat grotendeels uit rijen laagbouwwoningen (jaren '60) die volgens een rechtlijnige strokenverkaveling zijn gebouwd. De stroken aan de rand zijn grotendeels haaks op de ontsluiting lus geprojecteerd. Het deel ten westen van het centrum is wat ouder (jaren '50) en heeft een wat minder rechtlijnige opzet. Bijzonder element hier is de oude lintstructuur van de Bautscherweg tussen de Heerlerbaan en het wijkcentrum.



Oude "lintstructuur" aan de Bautscherweg

De schil aan de buitenzijde van de lus is globaal onder te verdelen in vier delen met een eigen karakteristiek. Aan de noordzijde ligt een buurt, die begrensd wordt door de Heerlerbaan en de Keerweg, een oude routing met fragmenten lintbebouwing langs het beekdal van de Caumerbeek. Evenwijdig aan deze wegen zijn woonstraten geprojecteerd met laagbouwwoningen in diverse bouwstijlen (jaren ’60 en ’70). In de tussenliggende straten, haaks op het beekdal komt het hoogteverschil nadrukkelijk tot uiting.



Hoogteverschil richting Keerweg

In het noordoosten en oosten bestaat de schil uit een grote verzameling woonerven. Deze zijn door een buurtverzamelweg (Egstraat) met de wijkontsluitingsweg (lus) verbonden. De erven en straten bestaan uit laagbouwwoningen, waarvan het bouwjaar uiteenloopt van omstreeks jaren ’70 tot eind jaren ’90. Verspreid over de open, groene ruimte tussen de verschillende erven staan drie hoge woontorens, die hoog uit torenen boven de aangrenzende laagbouw. Bijzonder element binnen deze zone vormt het gehucht Bovenste Caumer nabij het Beekdal van de Caumerbeek.



Woontoren tussen laagbouw

In het noordelijkst gedeelte van het plangebied, ten zuiden van Sportpark Kaldeborn en ten noorden van de Vullingsweg, zijn vanaf 2000 tot 2017 op ruime kavels moderne vrije sectorwoningen gebouwd. Het zijn twee kleine ‘woonvlekjes’ (longvormig en een kwart cirkel) van elk ongeveer 20 woningen die met elkaar verbonden zijn en worden ontsloten door de

Andromeda singel. Het is de laatste stedenbouwkundige invulling en completeert aan de oostzijde het plangebied.



Vrije sectorwoningen in het noorden van het plangebiied

In het zuiden wordt de schil gevormd door zes galerijflats (12 woonlagen) en één woontoren. Door hun omvang en hoogte vormen ze een duidelijke begrenzing van de wijk Heerlerbaan, zowel van binnenuit als van buitenaf. De in schaal sterk afwijkende bebouwing heeft een eigen ruimtelijk patroon, dat min of meer los staat van de structuur van de wijk. Van buitenaf (Euregioweg/binnenring) markeert het wel op een krachtige stedenbouwkundige wijze de grens en entree van Heerlen.



Galerijflats 'markeren' het plangebied vanaf de Euregioweg (Binnenring)

Westelijk deel plangebied

Het westelijke deel van het plangebied is reliëfrijk. De Zandweg, een oude weg met fragmenten lintbebouwing, vormt de scheiding tussen twee gebieden met een duidelijk eigen karakteristiek. Naast de lintbebouwing ligt langs de Zandweg de voormalige Vroedvrouwenschool (buiten het plangebied), een monumentaal pand, dat door de ligging in het vrije veld aan de top van de heuvel, de omgeving domineert. Naast dit monumentale pand is vrij recent een woontoren gebouwd van 20 verdiepingen. Door zijn hoogte en ligging op de heuvel is het gebouw vanuit de weide omgeving zichtbaar.



Parc Imstenrade



Hoge woontoren naast Parc Imstenrade

Ten westen van de Zandweg (buiten het plangebied) ligt een fraai, heuvelachtig bosgebied, ingesloten tussen de N281 en de John F. Kennedylaan. Onder aan de heuvel liggen een aantal grotere vrijstaande woningen aan De Euren, die ontsloten worden via het viaduct onder de N281 en vanaf de Zandweg.

Ten oosten van de Zandweg, tussen Zandweg en Heerlerbaan, ligt een nog relatief jonge villawijk. Deze wordt via een lus en een doodlopende straat vanaf de Zandweg ontsloten. De woningen variëren in bouwstijl van landelijk tot modern en zijn aan de nieuwe woonstraten (Nelson Mandelastraat, Steve Bikostraat, Ruth Firststraat en Albert Luthulistraat) en tussen de bestaande lintbebouwing gesitueerd.



Landelijke bouwstijl



Moderne bouwstijl

Bijzonder element in dit deelgebied vormt de Dr. Clemens Meulenmanstraat, een oudere routing tussen Heerlerbaan en Zandweg, waaraan bijzondere functies zoals onder andere een kerk liggen.

Hoofdbebouwingsstructuur

De hoofdbebouwingsstructuur wordt gekenmerkt door een centrale as die dwars op de hoogtelijnen de contour volgt van het aanwezige droogdal in noord-zuidrichting. Daaraan verbonden, in hoofdzaak dwars daarop staand en in belangrijke mate de hoogtelijnen volgend, liggen de bebouwingslobben. Daarnaast ligt op de westelijk gelegen helling een qua oriëntatie gevarieerd woonblok, van de eerste woonvlek gescheiden door een groene zone. Achter de bestaande bebouwing aan de Dr. Clemens Meulemanstraat, de Ridderweg en de Heerlerbaan zijn lintvormige bebouwingsstroken geprojecteerd teneinde tot een stedenbouwkundige afronding te komen.

De woningen zijn zodanig geclusterd, dat een aanzienlijk deel van de woningen direct of indirect aan de bosrand grenst. Door de stedenbouwkundige opzet, waarbij het landschap een cruciale rol speelt, komt een goed woonmilieu tot stand.

Het reliëf en de waterhuishouding is binnen het gebied een ander bepalend gegeven. Het verkavelingsplan is zodanig van opzet dat de bebouwing en de straten de hoogtelijnen volgen met de bedoeling om regenwater zo lang mogelijk in het gebied vast te houden. Het overtollige regenwater verzamelt zich en stroomt naar één centrale vijver met een grote buffercapaciteit gelegen in het laagste deel van het park.

Langs de Ridderweg en de Heerlerbaan is sprake van bestaande bebouwing met een menging van functies. Deze bestaande bebouwing sluit stedenbouwkundig aan op nieuw te realiseren bebouwing.

3.3.1 Landschap

Heerlen wordt wel gekarakteriseerd als een 'gefragmenteerde', groene stad. Een stad die bestaat uit bebouwingskernen, omgeven door onbebouwde, groene ruimten. Dit geldt zeker ook voor het plangebied van de Heerlerbaan en omgeving, waar het groene karakter sterk bepaalt wordt door enerzijds woonbuurten en anderzijds het plateaulandschap.

De hoofdgroenstructuur van Heerlen, hier bestaande uit het plateaulandschap, het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal grijpt bij het Imstenraderbos in elkaar, zodat de woonbuurten en de bedrijventerreinen gescheiden van elkaar liggen.

De buurten Giesen Bautch en Heerlerbaan liggen rondom het brongebied van de Caumerbeek en hebben een groen karakter. De hoofdontsluiting van de woonbuurten in het stadsdeel is overzichtelijk. Een begeleidende groenstructuur is slechts deels aanwezig. In de buurt Heerlerbaan is de groenstructuur gerelateerd aan de karakteristieke opbouw van de buurt met groen- en parkeerstroken tussen en rondom de verschillende flats en woonblokken. Historische objecten zijn voornamelijk aanwezig in de vorm van enkele (voormalige) boerderijen en de Heerlerbaan als historische wegverbinding tussen Heerlen en Aachen.

De Heerlerbaan vormt een aaneenschakeling van lintbebouwing, maar mist een duidelijke samenhang, ook in de groenstructuur. Verblijfsgroen is in het stadsdeel Heerlerbaan voornamelijk gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur van Heerlen. Daarnaast zijn in de buurt Heerlerbaan enkele parkzones aanwezig. Het centrum van de Heerlerbaan heeft eveneens een groen karakter.

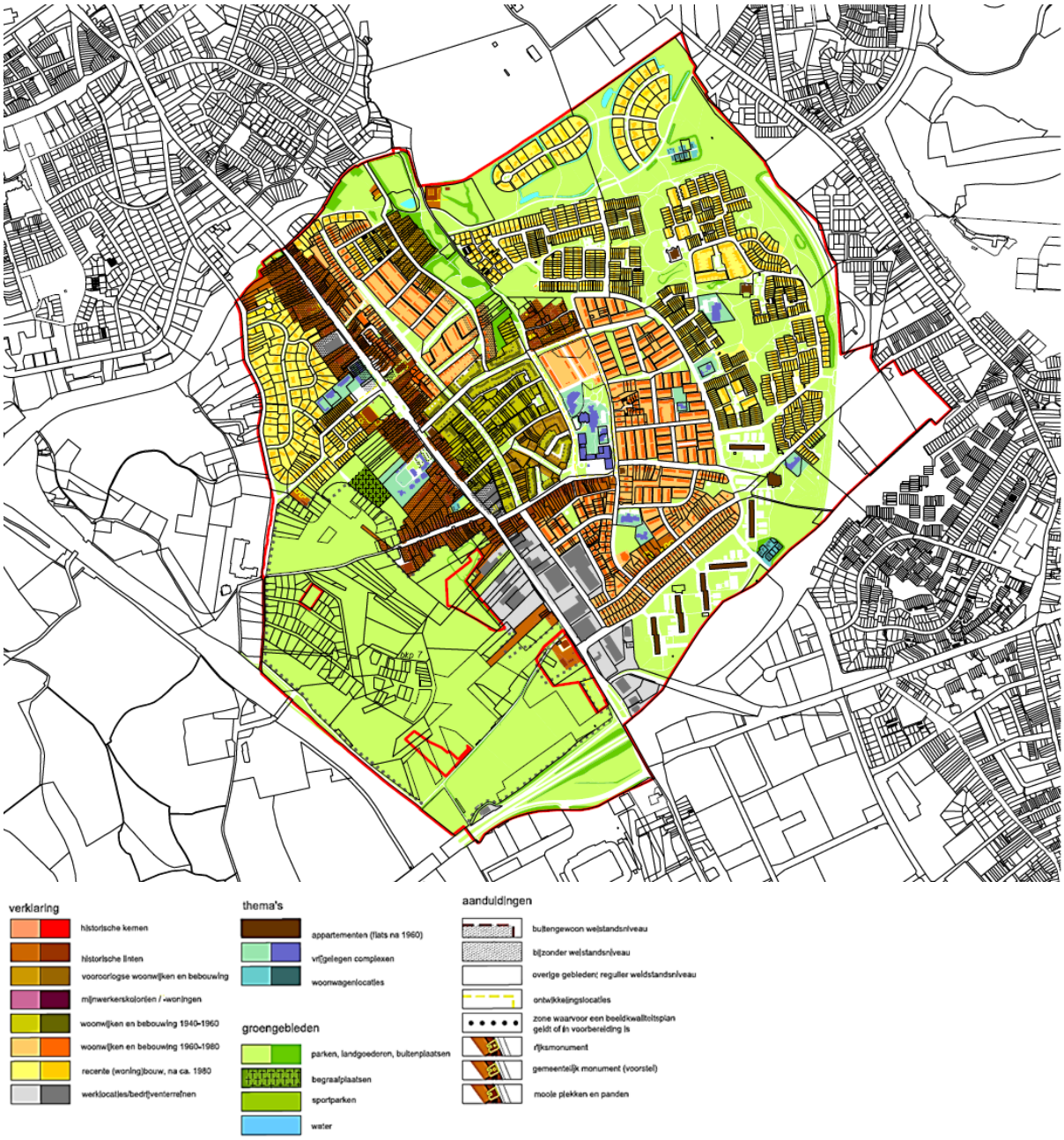


Verblijfsgroen Heerlerbaan

3.3.2 Bebouwing

Het plangebied is een overwegend gevarieerde (woon) wijk, die gefaseerd tot stand is gekomen. Door deze gefaseerde ontwikkeling is het plangebied ruimtelijk en stedenbouwkundig op te delen in de volgende 4 deelgebieden:

1. Historische linten;
2. Vooroorlogse woongebieden (jaren 30);
3. Woningbouw 1940 – 1980 (inclusief woonerven);
4. Woningbouw na 1980 tot heden.



1 Historische linten

Historische bebouwingslinten bestaan in het algemeen uit een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen die in de loop der tijd langs oudere hoofd- en uitvalswegen ontstaan. Vaak sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken er deel van uit. Afhankelijk van de situatie maakt het landschap en de erfbeplanting, via doorzichten tussen de bebouwing, wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van deze linten. In zijn algemeenheid zijn deze oude bebouwingslinten over een lange tijd verder verdicht.

Hierdoor is een organische, fijnschalige bebouwingsstructuur ontstaan van vrijstaande en aaneen gebouwde woningen, met variërende goot- en nokhoogten, verspringende rooilijn en afwisselende kapvormen.

Binnen het plangebied komen historische linten voor aan de Heerlerbaan de noordzijde van de Rukkerweg, de zuidzijde van de Bautscherweg, beide zijden van de Bovenste Caumer, de Ridderweg en de westzijde van de Zandweg.



Heerlerbaan

2 Vooroorlogse woongebieden (jaren 30)

Aan het einde van de 19e en in het begin van de 20e eeuw zijn in de meer stedelijke gebieden uitbreidingswijken gebouwd met een compacte woonbebouwing. De gevelarchitectuur komt met name vooral tot uitdrukking in de vlakke straatwanden. Op de hoeken van bouwblokken komen vaak verbijzonderingen voor. De bouwblokken in de vooroorlogse gebieden hebben een sterk gesloten karakter en zijn opgebouwd uit geschakelde en twee- onder-éénkapwoningen, en in sommige gevallen vrijstaande woningen die geen verspringingen in de rooilijn vertonen. De samenhang in het straatbeeld wordt in sommige gevallen versterkt door gemetselde erfafscheidingen aan de voortuinen. De bouwmassa is vrijwel altijd opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak of een (geknikt) schilddak met donkere keramische pannen (rood, antraciet). Daarnaast zijn elementen als erkers, balkons en dakkapellen in het ontwerp opgenomen. De kap is meestal voorzien van grote overstekken.

Binnen het plangebiedi s deze bouwperiode slechts alleen aanwezig aan een gedeelte van de Keerweg.



Keerweg

3 Woningbouw 1940 – 1980 (inclusief Woonerven 1970-1980)

Het eerste gedeelte van deze bouwperiode na de oorlog, ook wel de wederopbouwperiode genoemd, is gekoppeld aan de woningnood. De periode wordt gekenmerkt door stedenbouwkundige grote aantallen seriematige woongebieden. Aanvankelijk blijft de vormgeving nog kleinschalig, later vanaf eind jaren 50, gaat dit over in steeds grootschaliger (prefab) productie. De woongebieden die gebouwd zijn in de periode 1945-1970 zijn grootschalige autonome stadsuitbreidingen die op de tekentafel al helemaal waren uitgedacht. Ze worden gekenmerkt door veelal een orthogonaal stratenpatroon met uniforme, losstaande bebouwingsstroken, waardoor de huizen en blokken rondom zichtbaar zijn. De wijken zijn ruim van opzet en hebben door de inpassing van o.a. pleinen en bomen een groen karakter.

Hogere woongebouwen (portiekflats, duplexwoningen, en flats) zoals b.v. aan de Peter Schunckstraat, liggen aan gemeenschappelijk groen.

Woonerven

In de periode 1970-1980 ontstond een felle reactie op de grootschaligheid en monotonie van de woonwijken uit de jaren 60-70 van de vorige eeuw. Deze mondde uit in een ver doorgevoerde kleinschaligheid, zowel in architectuur als in stedenbouw. In Heerlen dateren echter ook een groot deel van de woonerven uit de jaren 80 van de vorige eeuw.

Deze periode wordt gekenmerkt door de woonervencultuur met kronkelende straten. Het erf is de ruimtelijke eenheid waaruit deze wijken zijn opgebouwd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde één- en meergezinswoningen en is wat vorm en detaillering betreft zeer divers van aard. Zij wordt gekenmerkt door de vele richtingsveranderingen en verspringingen in de rooilijn. Er is sprake van weinig onderscheid tussen voor- en achterkanten. In deze woonwijken is, door de variatie in nokhoogte en kapvorm, gevelindeling en rooilijnen een heel gevarieerd gevelbeeld ontstaan.

Deze bouwperiode is in het plangebied het nadrukkelijkst en in grote woningaantallen aanwezig aan de oostzijde van het plangebied tussen de Heerlerbaan en de Euregioweg.



Akkerhof (woonerf)



Bautscherweg (strokenverkaveling)

4 Woningbouw na 1980 tot heden

Het meest bepalend voor de verschijningsvorm van recente (woning)bouw zijn de toegenomen welvaart en de globalisering. Deze periode, vanaf 1980 tot heden, kent een grote diversiteit aan bouwstijlen, van traditioneel tot ultra modern. Nieuwe woongebieden krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistisch, staal beton, glas).

Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken hebben verschillende architectuur thema's een bewuste plek toegewezen gekregen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingsopzet is weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er zijn weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de

voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

Deze bouwperiode komt in het plangebied op een aantal plaatsen voor:

- In het noorden van het plangebied is deze bouwperiode aanwezig aan de Mont Gomery straat in de vorm van geschakelde woningen in twee bouwlagen met platte daken. In het er achter liggende woonhof de Vredestraat is dezelfde architectuur aanwezig in een gesloten (stroken) verkaveling.
- In het noord-oosten zijn twee 'woonvlekken' (longvormig en een kwart cirkel) van elk ongeveer 20 vrijstaande woningen gebouwd tussen 2000 en 2017 (Andromedasingel).



Mont Gomerystraat



Andromedasingel

- Aan de noordwest zijde van het plangebied is deze periode aanwezig tussen de Zandweg en de Heerlerbaan (Nelson Mandelastraat, Steve Bikostraat, Ruth Firststraat)

3.4 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Heerlerbaan, die het plangebied in noord-zuidrichting doorsnijdt en door de Euregioweg, de oostelijke rondweg van Heerlen. Beide gebiedsontsluitingswegen takken aan op de parallel aan de Heerlerbaan gelegen N281, die vervolgens aansluit op de nog westelijker gelegen A76.

De Heerlerbaan, die een directe verbinding vormt met het centrum van Heerlen, is de voornaamste ontsluitingsweg binnen het plangebied. Het gehele plangebied wordt op deze weg ontsloten. De woonwijk aan de oostzijde van de Heerlerbaan heeft daarnaast een aansluiting op de rondweg.

De Heerlerbaan heeft een breed en stedelijk profiel, bestaande uit een brede rijbaan met aan weerszijden een fietsstrook, parkeerhavens en een trottoir. Veel panden hebben geen voortuin maar grenzen direct aan het trottoir. Er zijn weinig bomen aanwezig in het stedelijke profiel van de weg, iets wat als een gemis voelt bij zo'n belangrijke oude stadsweg.





Zuidzijde Heerlerbaan *Noordzijde Heerlerbaan*

De wijkontsluitingsweg voor de woonwijk ten oosten van de Heerlerbaan wordt gevormd door een lus, bestaande uit de Caumerweg, Jeruzalemstraat, Palestinastraat en de Peter Schunckstraat. Het verkeer van de woonbuurten binnen deze wijk wordt op de wijkontsluitingsweg verzameld en afgewikkeld op de Heerlerbaan en de Euregioweg.

De wijkontsluitingsweg heeft een breed profiel dat voor het grootste deel is opgebouwd uit een rijbaan met fietsstroken en trottoirs aan weerszijden van de weg. De begrenzing van de weg varieert sterk; flats, rijenwoningen, groenstroken met laanbeplanting, achtertuinen en zijtuinen van woningen.



Peter Schunckstraat

De woonerven in de noordoostelijke schil van het plangebied worden via een aparte buurtverzamelweg ontsloten op de wijkontsluitingsweg. Het onderscheid tussen de buurtverzamelweg (ontsluitingsfunctie) en de diverse woonerven/ woonstraten (verblijfsfunctie) is duidelijk door een verschil in inrichting (profiel en materiaalgebruik).

De ontsluiting van het deel ten westen van de Heerlerbaan gebeurd via een tweetal rotondes (Dr. Clemens Meulemanstraat, Hoogeveldlaan) vanaf de Heerlerbaan. Tussen deze twee rotondes kan vanaf de Heerlerbaan ook via de Ridderweg het westelijk plangebied worden ingestoken. Deze drie wegen fungeren voor dit plangedeelte als wijkontsluitingswegen.

De stedenbouwkundige opzet is een veel andere dan die aan de oostzijde van de Heerlerbaan. De bebouwingslobben in het westelijk deel houden duidelijk rekening met het fraaie landschap, en volgen de in het landschap aanwezige hoogtelijnen. De aanwezige woonstraten vormen een afgeleide van dit stedenbouwkundige uitgangspunt en volgen de bebouwing.

Mobiliteit

Binnen het plangebied vinden er geen activiteiten plaats die aanleiding geven tot ingrijpende aanpassing of verandering van de verkeerssituatie binnen noch buiten het plangebied. Zowel de Heerlerbaan als de wijkontsluitingsweg maken onderdeel uit van een busverbinding.

Parkeren

Voor alle bestemmingen, waar door wonen of bedrijvigheid een behoefte aan parkeren verondersteld mag worden, geldt parkeren op eigen terrein als uitgangspunt. Daarbij dient, goed verspreid over het plangebied, minstens 25 procent van de capaciteit openbaar toegankelijk te zijn.

Paden

Binnen het gebied liggen diverse specifieke paden voor voetgangers. Deze liggen voornamelijk binnen de groengebieden verspreid over het plangebied.

3.5 Functionele structuur

Het plangebied kan nagenoeg als afgerond worden beschouwd, de bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Er komen echter ook diverse andere functies in het plangebied voor, zoals in deze paragraaf beschreven.

Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Aan de noordzijde van het plan gebied ligt aan de Corisbergweg de landschappelijk fraai ingepaste zorgboerderij Corisberg. Aan de Vullingsweg is een groot fraai in het groen gelegen zorgcentrum (Oranjehof) aanwezig, het gebouw heeft een royale footprint en heeft 3 bouwlagen. Naast het zorgcentrum is ook aan de Vullingsweg in één gebouw een huisartsenpraktijk gevestigd, en een bibliotheek.



(zorg)woningen Corisberg



zorgcentrum Oranjehof

Aan de oostzijde van het plangebied is aan de Egstraat, mooi in het groen, een R.K. basisschool, de Windwijzer, gesitueerd. Wat meer aan de zuid-oostzijde is aan de Gaffelhof 73 een Taalschool (de Werelddelen) aanwezig. Op de hoek Vullingsweg Jerichostraat is een Chinese school aanwezig.

Aan de Palestinastraat 326 is een architectonisch bijzondere rooms katholieke kerk Sint Andreas gesitueerd. De kerk ligt voor een groot gedeelte onder de grond (talud).



Basisschool De Windwijzer



Taalschool de Werelddelen/ De Vlieger



St. Andres "ondergronds" R.K. kerk



Kinderdagverblijf op binnenterrein aan de Heerlerbaan

Op een groot binnenterrein aan de oostkant van de Heerlerbaan is recent een kinderdagverblijf gerealiseerd.

In het noorden van het plangebied aan de westzijde van de Heerlerbaan staan de restanten van een voormalige watertoren die thans nog gebruikt wordt voor de huisvesting van een pompstation.

Op de hoek van de Heerlerbaan en de Dr. Clemens Meulemanstraat staat de markante rooms-katholieke Sint-Josephkerk. In het zuiden van het plangebied is aan de Heerlerbaan (277) 'De Koninkrijkszaal' van Jehova's Getuigen aanwezig. Aan de Heerlerbaan (142) staat een groot pand ten behoeve van 'jeugd en gezin Parkstad- maatschappelijke opvang' op een royaal perceel. Achter het pand staan verschillende paviljoens. Tot slot is aan de Dr. Clemens Meulemanstraat een grote begraafplaats aanwezig.

Bedrijven

Het plangebied heeft voor het overgrote deel een woonfunctie, de aanwezige bedrijven zijn vooral geconcentreerd aan het zuidelijkste gedeelte van de Heerlerbaan en hebben een grote gevarieerdheid.

Zo zijn daar aanwezig een bedrijf t.b.v. rolluiken, een tankstation (Shell), een Autowas-straat, een bouwbedrijf, een houtbedrijf die steigerhouten meubelen maakt en verkoopt en Garage Kwikfit. Wat verder naar het noorden is op huisnummer 134 een schildersbedrijf aanwezig en is tegenover het punt waar de A gen Giezen uitkomt op de Heerlerbaan een Goudsmid en een Carcleaning bedrijf aanwezig.



Bedrijven gesitueerd aan de Heerlerbaan



Verhuurbedrijf aan de Heerlerbaan

Detailhandel

Aan de Heerlerbaan is de meeste detailhandel aanwezig zoals de Harense Smid, aan de Hambeukerboord (straat parallel aan de Heerlerbaan) ligt een grote woninginrichtingszaak Hiero. Verder zijn aan de Heerlerbaan te vinden Supermarkten Aldi en Plus, Keukenhal, computer service winkel (PC Tronic), en een bloemenwinkel, een winkel voor de verkoop van haarden. Op de hoek Heerlerbaan/ A gen Giezen zit een winkel t.b.v. trouwkleding, tegenover de winkel is een kapsalon aanwezig. Op de Heerlerbaan is op huisnummer 156 naast een

goudsmid een winkel aanwezig voor inkoop en verkoop van nieuwe en gebruikte goederen. Iets noordelijker zit aan de zelfde zijde een Boerderijwinkel. Ter hoogte waar de Bradleystraat uitkomt op de Heerlerbaan is een grote winkel t.b.v. teken en schilders benodigdheden aanwezig.

Een tweede concentratie van detailhandel is aanwezig aan de Bautscherweg en winkelcentrum Giesen Bautsch waar naast kledingzaken o.a. aanwezig is een dierenspeciaalzaak, supermarkt, tabakswinkel, twee bakkerijen, een optiek, Blokker, Zeeman, bloemenwinkel en een chocolaterie.



Concentratie van winkels aan de Bautscherweg

Horeca

Horeca komt in het plangebied niet zo veel voor. Voor zover aanwezig, zoals een horeca zaak aan de rotonde tegenover de Sint-Josephkerk, en een horecazaak iets zuidelijker aan de Heerlerbaan (137) en aan de Heerlerbaan hoek Caumerweg. Aan de Bautscherweg is naast een restaurant en horecazaak een friture aanwezig. Wat verderop is aan de Bautscherweg in een buurtwinkelcentrum een Chinees restaurant aanwezig.





horecapanden gelegen aan de Heerlerbaan

Dienstverlening

Op de hoek Bautserweg Heerlerbaan is een fysiotherapie praktijk aanwezig, een klein stukje verderop zit een orthopedisch centrum en op huisnummer 78 is een apotheek aanwezig. Iets noordelijker aan de Heerlerbaan is, tegenover het punt waar de A Gen Giezen aansluit op de Heerlerbaan, is een inkoop van goud aanwezig en een inkoop en verkoop gebruikte goederen.

Aan de Heerlerbaan zijn een tweetal kapsalon's gehuisvest.

Verder zijn aan de Bautscherweg een apotheek, dierenkliniek, twee kapperszaken, een Postkantoor, een geldautomaat en een stomerij aanwezig.

Aan de westzijde van de Heerlerbaan schuin tegenover de Bradleystraat is een fysiotherapie centrum gehuisvest in een pand waar verder nog kantoren aanwezig zijn.



Kapsalon aan de Heerlerbaan



Dierenkliniek aan de Bautscherweg

Sport en recreatie

In het plangebied zijn gemeentelijke sportvoorzieningen aanwezig. En aan de Heerlerbaan ligt een Fitness/ Sportschool.

Nutsvoorzieningen

Verdeeld over het plangebied zijn tal van nutsvoorzieningen al dan niet inpandig aanwezig.



Hoogspanningsstation aan de oostzijde van de Euregioweg

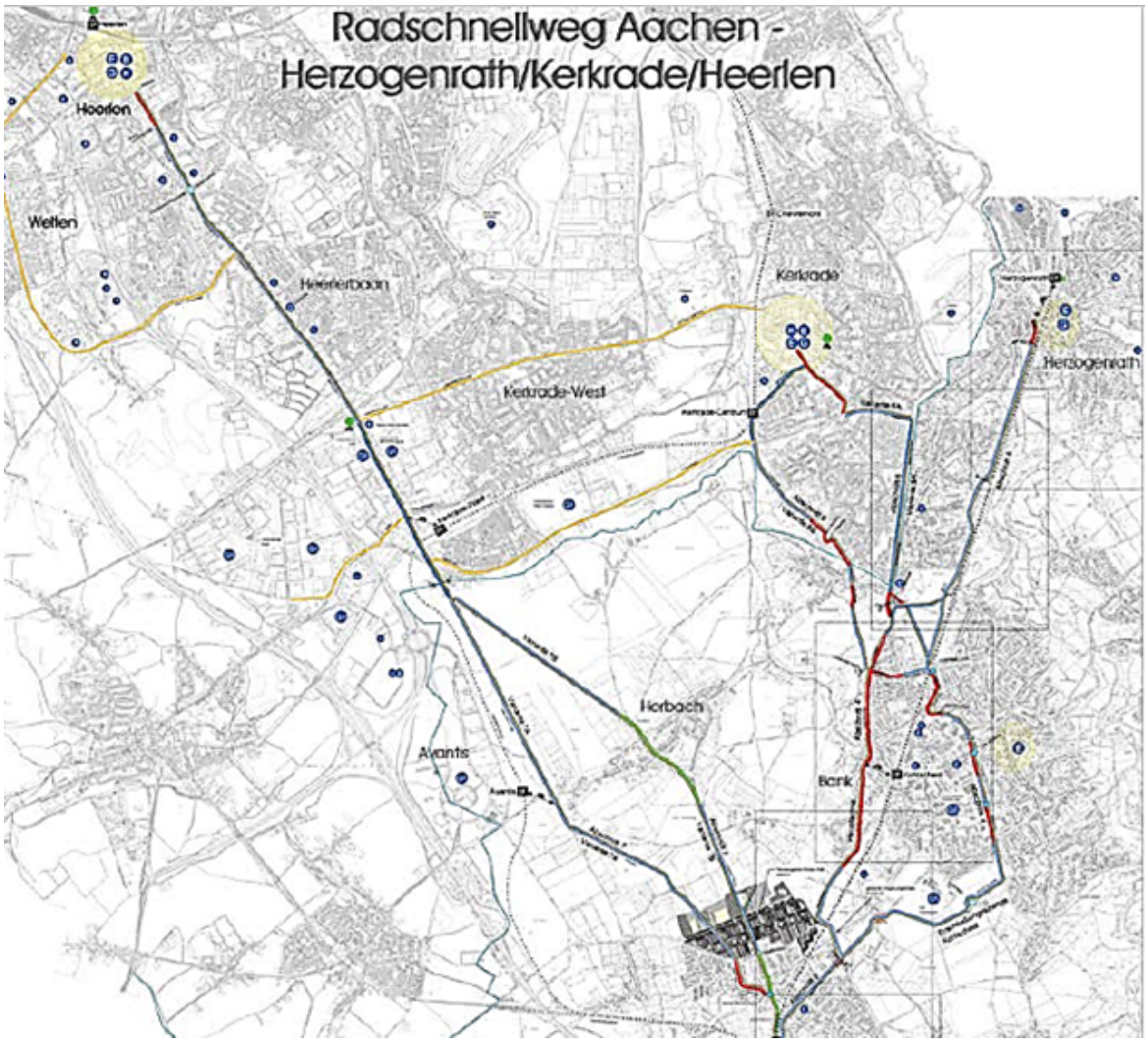
Hoofdstuk 4 Specifieke aandachtspunten

4.1 Snelfietsroute Heerlen/Kerkrade - Aken

Het idee van de snelfietsroute Heerlen/Kerkrade-Aken is ontstaan naar aanleiding van een prijsvraag in Nordrhein-Westfalen (2013) om verschillende snelfietsroute in deze deelstaat aan te leggen. De oorspronkelijke bedoeling was de aanleg van een snelfietsroute tussen Aken en Herzogenrath. Later zijn Kerkrade en Heerlen aan dit project toegevoegd. Men zag in het grensoverschrijdend karakter een troef om meer kans te maken op subsidies ten gevolge van de prijsvraag. In november 2013 werd de snelfietsroute Heerlen/Kerkrade – Aken uitgeroepen als één van de winnaars van de prijsvraag.

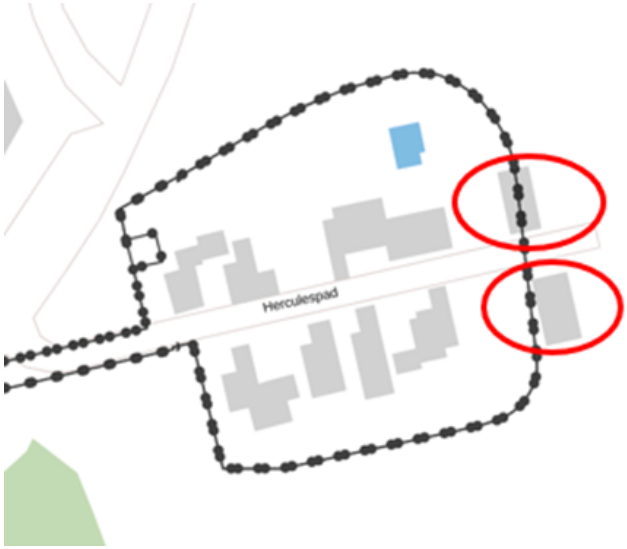
In overleg met Kerkrade en Aken werd het tracé in Heerlen al snel gekozen, met name langs de route Akerstraat-Heesbergstraat-Heerlerbaan. Deze route vormt dan ook een rechte lijn richting Aken. Aangezien de ideale inrichting van het gehele tracé financieel heel ingrijpend is, is ervoor gekozen om een knelpuntenrapport op te stellen. In dat rapport is elk knelpunt van het tracé grondig geanalyseerd en wordt een oplossingsrichting voorgedragen. De bedoeling is dat het gehele tracé stapsgewijs wordt aangepakt zodat de snelfietsroute uiteindelijk de gewenste inrichting heeft aangenomen.

Het tracé in het bestemmingsplangebied lijkt grotendeels te passen binnen de bestemmingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving.



4.2 Herculespad 7a+ 7b

De woonwagenstandplaatsen gelegen aan Herculespad 7a en 7b liggen (gedeeltelijk) in de geldende bestemmingsplannen 'Kookerstraat-Kaldeborn' uit 2002 en 'Woonwagenlocaties' uit 1994.



In deze plannen zijn deze twee woonwagenstandplaatsen niet geregeld. De standplaatsen worden evenwel reeds sinds 2004 door de gemeente Heerlen verhuurd. Vermoedelijk zijn de standplaatsen ooit bedoeld als tijdelijke standplaatsen op een moment dat extra capaciteit noodzakelijk was. Feit is dat de standplaatsen sinds 2004 (Herculespad 7b) en 2007 (Herculespad 7a) door de gemeente Heerlen worden verhuurd en als zodanig ook al die tijd in gebruik zijn geweest als woonwagenstandplaats.

In artikel 4.2.3 van het beleidskader gemeentelijk woonwagen en standplaatsbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties staat aangegeven dat het College voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat het beleid van gemeenten die er naar streven het aantal standplaatsen te reduceren, het zogeheten uitsterfbeleid, in strijd is met het grondwettelijk recht op gelijke behandeling. Het weghalen van woonwagenstandplaatsen die onderdeel uitmaken van de huidige kernvoorraad is dan ook niet toegestaan.

Er is dan ook onderzocht of de twee woonwagenstandplaatsen aan Herculespad 7a en 7b alsnog planologisch geregeld kunnen worden. De woonwagenstandplaatsen zijn getoetst aan de geldende beleidskaders; daarbij is geconstateerd dat er geen strijdigheden zijn.

Beleidsmatige toets

Het geldende woonbeleid geeft aan 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. Het planologisch regelen van de twee woonwagenstandplaatsen wordt echter niet gezien als nieuwe woningbouw, het betreft namelijk een feitelijke situatie. Volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is compensatie dan ook niet aan de orde. Het betreft een administratieve correctie van een feitelijke situatie waar, gerezen de feitelijke situatie, gebruik van kan worden gemaakt. Conform de beleidsmatige afspraken in de structuurvisie wordt dit gemeld bij de regio.

De woonwagenstandplaatsen zijn gelegen in een zone in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) aangewezen als 'landelijk gebied' met nadere onderverdeling tot 'buitengebied'. De bestaande woonwagenlocatie Herculespad is geheel in de zone 'buitengebied' gelegen. Het planologisch toevoegen van de twee woonwagenstandplaatsen betreft een beperkte uitbreiding van deze woonwagenlocatie. In feitelijk zin wordt een reeds sinds 15 jaar bestaande situatie gelegaliseerd. Gezien de context en de feitelijke invulling ter plaatse van de zone 'buitengebied' onstaat er geen strijdigheid met het POL. Vanuit de omgevingsverordening gelden geen specifieke voorwaarden ten aanzien van de locatie.

Milieuaspecten

De woonwagenstandplaatsen zijn op circa 60 meter gelegen van de 150 kV hoogspanningsleiding. In 2018 is door het RIVM een actualisatie gedaan van de indicatieve magneetveldzones van hoogspanningslijnen in Nederland. Hieruit volgt dat voor de 50 kV lijn Beersdal-Terwinselen de indicatieve zone 50 meter bedraagt aan beide zijden van de leiding. Daar de twee woonwagenstandplaatsen op grotere afstand zijn gelegen dan 50 meter is er voldoende zekerheid dat wordt voorkomen dat er sprake is van een langdurige blootstelling aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Daarmee is tevens duidelijk dat invulling wordt gegeven t.a.v. het voorzorgsbeleid zoals dat in 2005 door het

toenmalige ministerie van VROM is geadviseerd.

Ook wat de geluidsbelasting betreft voldoen de twee woonwagenstandplaatsen. Bij een gecumuleerde geluidbelasting op de woonwagens kan worden voldaan aan het vereiste binnengeluidniveau van 33 dB. Uitganspunt daarbij is dat de gemiddelde woonwagen aan gevelwering behaalt van 15 tot 17 dB.

Er zijn geen overige belemmeringen van milieutechnische-, stedenbouwkundige- dan wel verkeerstechnische aard.

Gezien bovenstaande constateringen is besloten de twee woonwagenstandplaatsen in het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving op te nemen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden.

Op 27 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierdoor dient, voor de genoemde activiteiten in de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r., een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen, ook indien niet wordt voldaan aan de genoemde drempelwaarden.

Bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is een conserverend bestemmingsplan, dat geen ontwikkelingen of nieuwe activiteiten als benoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. mogelijk maakt. Het opstellen van een milieueffectrapportage of het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit is hierdoor niet noodzakelijk.

5.2 Akoestiek

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

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

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

Spoorweglawaai is niet aan de orde aangezien er géén spoor in of in de nabijheid van het plangebied ligt.

Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder is voor slechts een klein deel in het zuidwesten van het gebied Hoogveld aan de orde. In het verleden is door de Kroon een zone vastgesteld voor zowel gezoneerd industrieterrein Beitel Heerlen als voor industrieterrein Beitel Kerkrade. Onderwerpelijk plan betreft echter – zoals hiervoor vermeld – een

beheersplan zonder nieuwe ontwikkelingen, weshalve een akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

Artikel 48 van de Wet geluidhinder kan buiten verdere toepassing blijven.

5.3 Water

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

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden. In het kader van deze toets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

5.3.1 Europees en Rijksbeleid

5.3.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren 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.

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 bodembescherming 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. Alleen in uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

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.

5.3.1.4 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

5.3.1.5 Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;

verbetering van de waterkwaliteit.

5.3.1.6 Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

In het Nationaal Waterplan zijn verwerkt:

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

5.3.1.7 Nationaal Waterplan 2022-2027

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

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 Plangebied

In het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving wordt de bestaande situatie vastgelegd. Bij eventuele vernieuwing of herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het voornoemd beleid. Ook bij wijziging van de afwatering dan wel vernieuwing van de riolering wordt hiermee rekening gehouden.

het plangebied bestaat uit enkele specifieke gebieden:

- Het hele projectgebied is voorzien van greppels en buffers voor opvang overtollig regenwater van openbaar gebied. Dit betreft voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Deze voorzieningen zijn toegelaten binnen de in het plangebied voorkomende bestemmingen 'groen' en 'natuur';
- In het gebied Kookerstaat-Kaldeborn wordt het regenwater van het gebied en de woningen opgevangen in het aanwezige greppelsysteem;
- Het overige gebied Heerlerbaan is grotendeels voorzien van een gemengd stelsel m.u.v. Heerlerbaan-Caumerweg-September 1944 straat en gebied Zandweg e.o. Hier is een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

Tussen de Corisbergweg en de Gasthuisstraat heeft het waterschap diverse grote en kleine werkzaamheden uitgevoerd. Het voorkomen van wateroverlast en het scheiden van schoon en vuilwater waren de belangrijkste doelstellingen van het project. Daartoe is de leegloop van de aanwezige regenwaterbuffers losgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel. Dit voorkomt dat schoon regenwater in het riool terechtkomt met als positief gevolg dat er minder overstorten vanuit het riool plaatsvinden. Tegelijkertijd is de vuilwaterbuffer bij de Oliemolenstraat vergroot. Deze buffer vangt het vuilwater op als het naastgelegen bergbezinkbassin (een ondergrondse rioolwaterbuffer) vol is. Ook de bestaande buffers voor regenwater Kokerstraat en Caumermolen zijn vergroot, zodat ze meer regenwater kunnen opvangen.

5.4 Bodem

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

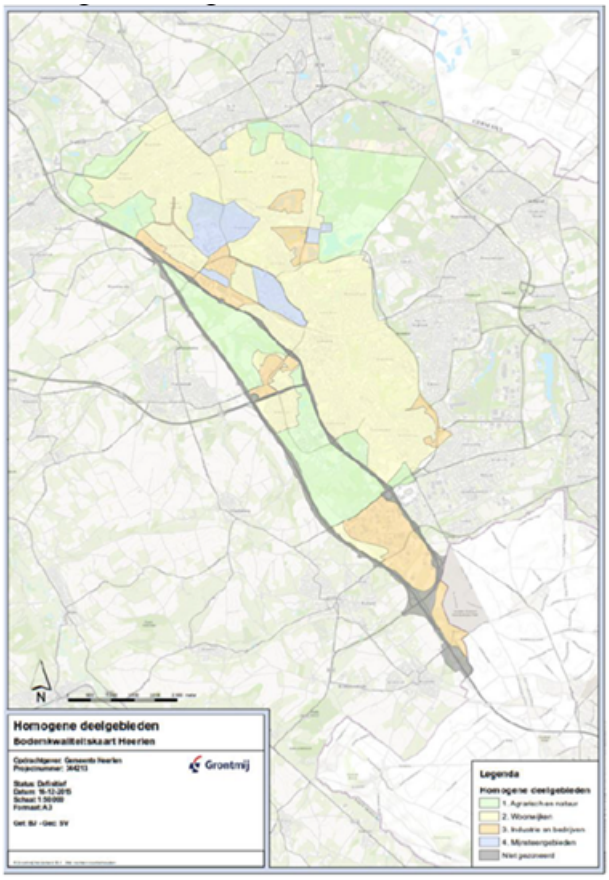
5.4.1 Wettelijk en beleidskader

Bodembeleidsplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 28 september 2016 het Bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de bestaande functie veelal gehandhaafd. Dan vindt geen grondverzet plaats en worden geen saneringen opgestart. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan, zoals in onderhavige procedure, vinden geen functiewijzigingen plaats. Hierbij kan volstaan worden met een globale toets, bijvoorbeeld middels de bodemkwaliteitskaart. Bij latere ontwikkelingen in deze gebieden zal in het kader van bouwactiviteit mogelijk een bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft invulling aan het op duurzaamheid gerichte bodembeleid. De nota bodembeheer beschrijft hoe de gemeente Heerlen invulling geeft aan het Bbk. In het bodembeleidsplan is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen opgenomen. De bodem in de gemeente Heerlen is beschreven in een bodemkwaliteitskaart die conform de Richtlijn Bodemkwaliteitskaarten is vervaardigd. Er kan worden geconcludeerd dat de lokale bodemkwaliteit over het algemeen voldoende wordt beschreven door de bodemkwaliteitskaart voor alle zones.



Homogene deelgebiedenkaart

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

5.4.2 Plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is deels gelegen in deelgebied Agrarisch en Natuur en deels in Woonwijken en Industrie.

Knelpunten

Een uitgevoerde globale inventarisatie naar registraties conform de WKBP (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen) heeft de volgende knelpunten opgeleverd:

- Heerlerbaan 195
- Heerlerbaan 158-160
- Oud Valkenhuizerstraat 2-4
- Corisbergweg 1
- Caumerbeek, gedeelte omsloten door Corisbergweg, Romeinenstraat en Keerweg

Op bovengenoemde locaties is nazorg van toepassing en zijn graafwerkzaamheden alleen toegestaan met toestemming van bevoegd gezag Wbb van de gemeente Heerlen. De reden hiervoor is dat in de bodem restverontreiniging aanwezig is.

5.5 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Beleid

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL2014 welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden die het Natuurnetwerk Nederland vormen en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden.

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

Soortenbescherming vanuit Wet natuurbescherming

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

1. soorten van de Vogelrichtlijn;

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

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

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

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt

om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Soortenbescherming vanuit provinciale beleid

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

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

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

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

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

5.5.1 Plangebied

Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is conserverend van aard en heeft daarom geen negatieve effecten op de aanwezige soorten in het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). 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 Besluit gevoelige bestemmingen

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

In het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving zijn geen ontwikkelingen voorzien die binnen de onderzoeksafstanden van een Rijksweg dan wel een provinciale weg liggen.

5.6.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor 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 het bevoegd gezag, zijnde de raad.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden geen wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit overschreden.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Landelijk 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;
- het starten en landen van vliegtuigen en helikopters.

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.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. 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 ruimtelijk plan beoordeeld.

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.

Externe veiligheid buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

Externe veiligheid transport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

Externe veiligheid en vuurwerk

Het Vuurwerkbesluit reguleert handelingen met vuurwerk. Dit betreft de vervaardiging/assemblage, verhandeling, in- en uitvoer, opslag, bewerken en afsteken van zowel professioneel als consumentenvuurwerk. Doel hiervan is een betere waarborging voor de bescherming van mens en milieu tegen de mogelijke effecten die deze handelingen met vuurwerk kunnen veroorzaken. De afstanden tot kwetsbare objecten zijn gebaseerd op de te verwachten effecten bij een calamiteit. Dit zijn vaste afstanden. Dit wijkt af van de risicobenadering bij de omgang met andere gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid windmolens

Windturbines die op land geplaatst worden vallen onder het Besluit Omgevingsrecht categorie B inrichtingen waarop het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zgn. 'Activiteitenbesluit milieubeheer' kortweg het Activiteitenbesluit) van toepassing is. Meer specifiek gaat betreft dit § 3.2.3. “In werking hebben van een windturbine”. Voor de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten (plaatsgebonden risico) is het Activiteitenbesluit het belangrijkste beoordelingskader.

Het Handboek Risiconormering Windturbines (3.1) omvat de praktijkrichtlijn of handreiking om een kwantitatieve risicoanalyse voor de risico's van windturbines op de omgeving op een eenduidige en consistente wijze te kunnen uitvoeren.

Voor de gemeente Heerlen is uitsluitend onderzoek gedaan naar plannen voor windturbines. Het analyseren van bestemmingsplannen werd niet nodig geacht, omdat de hoogtebeperkingen in de gemeente Heerlen niet onder de 100 meter (t.o.v. de grond) komen.

5.7.2 Gemeentelijk beleidskader

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

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

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

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 de risicobronnen zijn op kaarten weergegeven. 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 de voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek waarbij tevens rekening is gehouden met de nieuwe inzichten zoals het nadien vastgestelde Basisnet.

5.7.3 Inventarisatie relevante risicobronnen

Aan de hand van de risicokaart (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.

Inrichtingen waarvan de invloed reikt in het plangebied			
wet- en regelgeving	**soort inrichting**	**bronnen**	**relevantie EV**

Bevi / Revi	bedrijven	risicokaart en bestemmingsplan	BP-tankstation (LPG) De Beitel, Euregioweg 1 te Heerlen (150 meter invloedsgebied) Brouwers-tankstation (LPG), Oud Valkenhuiser-straat 2 te Heerlen (150 m invloedsgebied) Esso (LPG), Euregioweg 100 te Landgraaf (buiten plangebied, wel 150 meter invloedsgebied) Van de onderstaande bedrijven buiten het plangebied wordt nagevraagd of het invloedsgebied reikt tot het plangebied: - Agro de Jonge, opslag bestrijdingsmiddelen, Oude Roderweg 1 Heerlen - Eurofrigo (ammoniak), Oude Roderweg 23 te Heerlen - Snowworld (ammoniak), Witte wereld 1 Landgraaf
BRZO (besluit risico's zware ongevallen)	bedrijven	Risicokaart en lijst BRZO	Everis International (productie meststoffen), Nijverheidsweg 5 Heerlen (buiten plangebied): wordt nagevraagd of het invloedsgebied reikt tot het plangebied
Activiteitenbesluit	windmolens tot 50 MW	bedrijvenbestand	er komen geen windmolens voor in plangebied; het plangebied ligt niet in invloedsgebied en er bevindt zich geen zoekgebied voor windmolen
Vuurwerkbesluit	vuurwerk-opslag en -verkoop	bedrijvenbestand	Geen vuurwerkopslag in het plangebied; plan ligt niet in invloedsgebied vuurwerkopslag.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	Munitieopslag	bedrijvenbestand	Geen munitieopslag in plangebied; plan ligt niet in invloedsgebied munitieopslag.
Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik	Ontplofbare stoffen	bedrijvenbestand	Geen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik in plan, plan niet in invloedsgebied nabij opslag.
Wet luchtvaart, beperkingengebied buitenlandse luchthaven	(concept) luchthaven-besluit Maastricht Airport	Luchtvaartbesluit	Het plangebied ligt buiten de contouren waar qua bouwhoogte rekening moet worden gehouden het Luchthavenbesluit Maastricht Airport.

Buisleidingen in Heerlen (Regeling externe veiligheid buisleidingen)		
soort buisleiding	**aanwezigheid**	**opmerking**
Aardgasleidingen => 50 mm of meer en druk van 1600 kPa of meer.	nee, niet aanwezig in het plangebied	het plangebied ligt ook niet in de invloedssfeer van dit type leiding, gelegen buiten het plangebied.

Buisleidingen voor aardolieproducten >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	nee, niet aanwezig in plangebied en gemeente Heerlen	het plangebied ligt ook niet in de invloedssfeer van dit type leiding, gelegen buiten het plangebied.
Buisleidingen voor brandbare stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	nee, niet aanwezig in plangebied en gemeente Heerlen	het plangebied ligt ook niet in de invloedssfeer van dit type leiding, gelegen buiten het plangebied.
Buisleidingen voor giftige stoffen en specifieke stoffen >=70 mm en druk 1600 kPa of meer.	nee, niet aanwezig in plangebied en gemeente Heerlen	het plangebied ligt ook niet in de invloedssfeer van dit type leiding, gelegen buiten het plangebied.

Transportroutes (Besluit externe veiligheid transportroutes)		
soort transportroute	**aanwezigheid**	**opmerking**
Basisnet water	nee, niet aanwezig in het plangebied	het plangebied ligt niet in een invloedsgebied Basisnet water.
Basisnet spoor, Route A380	nee, niet aanwezig in het plangebied	Basisnet spoor ligt niet in plangebied. Plan ligt op meer dan 1000 meter van Basisnet spoor.
Basisnet wegen (rijkswegen A76+A79)	nee, niet aanwezig in het plangebied	Plan ligt ruim buiten aandachtsgebied en invloedsgebied Basisnet wegen.
Wegen die deel uitmaken van de route vervoer gevaarlijke stoffen: N281 en Euregioweg	De N281 vormt de zuid-west grens van het plangebied, de Euregioweg vormt de zuid en oostgrens van het plangebied.	Het aandachtsgebied van genoemde wegen (200 m) liggen binnen het plangebied. De invloed van deze risicobronnen liggen binnen het plangebied.
Overige wegen in en rond het plangebied	nee, niet aanwezig in het plangebied	Er zijn geen overige wegen waarover relevante vervoers-tromen met gevaarlijke stoffen aan de orde zijn.

5.7.4 Beoordeling plaatsgebonden risico

In bovenstaande tabellen is weergegeven welke risicobronnen invloed hebben op het plangebied. Uit de inventarisatie is o.a. bezien of het plan binnen het invloedsgebied ligt van een risicobron gebleken en of er binnen de PR=10-6 afstand kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk zijn of reeds zijn gerealiseerd.

Uit de gegevens uit de risicokaart, het rapport "Externe veiligheid invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen" (project 142686, d.d. 26 november 2014) is gebleken dat binnen de plaatsgebonden risico (PR=10-6) afstanden van risicobronnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of planologisch mogelijk zijn. Met het plan wordt tevens geregeld dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare ontwikkelingen mogelijk worden waarbij het norm voor het plaatsgebonden risico (PR=10-6) wordt overschreden.

5.7.5 Beoordeling groepsrisico

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

Het rapport "Externe veiligheid invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen" (project 142686, d.d. 26 november 2014) biedt een goed kader om zaken te inventariseren. Met deze kaart kan:

- direct worden vastgesteld bij welke ruimtelijke plannen in de gemeente Heerlen rekening gehouden moet worden met de externe veiligheid;
- zien onder welke categorie het groepsrisico valt: 0-10% OW, tussen de 10% en 100% OW en boven de 100% OW (OW: Oriëntatiewaarde).

De invloedsgebiedenkaart geeft een belangrijk kader om het groepsrisico bij een ruimtelijk plan te kunnen verantwoorden. Bij de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat delen van het plangebied in de invloedsgebieden van risicobronnen liggen. Dit betreft o.a. LPG-tankstations en transportroutes van gevaarlijke stoffen (N281 en Euregioweg, 200 meter aandachtsgebied). Ook zijn er enkele grote bedrijven gelegen buiten het plangebied waarvan nog niet duidelijk is of de invloed mogelijk tot binnen het plangebied komt. Uit de voornoemde rapportage volgt dat in het plangebied geen sprake is van overschrijdingen van de oriëntatiewaarde: noch voor Bevi-inrichtingen, noch voor wegen en/of buisleidingen.

De actualisatie van het bestemmingsplan leidt niet of nauwelijks tot een toename van het aantal aanwezige personen. Van een wezenlijke wijziging ten opzichte van het bestaande groepsrisico is daarom geen sprake. Te meer omdat in het rapport "Externe veiligheid invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen" rekening wordt gehouden met de planologische mogelijkheden en niet enkel met de reeds aanwezige functies.

Gezien deze beperkte invloed op het groepsrisico achten wij het niet noodzakelijk een berekening van het groepsrisico uit te voeren. Een nadere verantwoording van het groepsrisico, zoals de omvang van het groepsrisico, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aldaar aanwezige personen is daarmee ook niet aan de orde.

5.7.6 Conclusie

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving 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

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening gold een verbod voor bouwvergunningplichtige bouwwerken binnen een afstand van 6 meter van de voor stroomgeleiding bestemde draden. Met ingang van 1 juli 2018 zijn deze stedenbouwkundige bepalingen vervallen en moeten deze worden opgenomen in de bestemmingsplanregels. Privaatrechtelijk is er sprake van een zakelijke rechtstrook (2 maal 20 meter gerekend vanuit het hart van de lijn) die moet worden vrijgehouden van bouwwerken. In onderling overleg kan de beheerder van de hoogspanningslijn de terreineigenaar geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen.

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

Binnen en nabij het plangebied komen hoogspanningsleidingen voor die van invloed zijn op het plangebied. De indicatieve magneetveldzone van deze leidingen bedraagt:

- voor de zuidelijke verbinding (Terwinselen-Schoonbron) 2x 85 meter;
- voor de oostelijk gelegen verbinding (Beersdal-Terwinselen) 2x 50 meter.

De hoogspanningsleidingen bevinden zich aan de zuid en oostzijde van het plangebied. Er ligt

tevens een hoogspanningsstation in het plangebied aan de grens met de gemeente Kerkrade (zie onderstaande afbeelding).

De hoogspanningsleidingen worden in het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' waardoor bebouwing onder de leiding uitgesloten wordt.



Uitsnede HoogspanningsNet Netkaart

5.9 Bedrijfshinder

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

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

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

De bij dit bestemmingsplan gevoegde Bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming van de VNG-lijst. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op de planspecifieke situatie zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht. De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen niet als vaststaande normen maar als

indicaties te worden gehanteerd. Het vormt een eerste toets of vestiging van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanregels toelaatbaar is. De daadwerkelijke optredende hinder van een bepaald bedrijf kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.
Ten aanzien van risicovolle bedrijvigheid is nieuwe vestiging van bedrijven die vallen onder het BEVI en het BRZO uitgesloten, vanwege de noodzakelijke afstanden tot kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen.

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

Het beleid is erop gericht de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid positief te bestemmen. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft.Bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2, zoals weergegeven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, zijn in het algemeen in milieu hygiënische zin aanvaardbaar in een rustige woonwijk. Binnen deze milieucategorieën kunnen bestaande bedrijven tevens vrij uitwisselen met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven.

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 m2, 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.

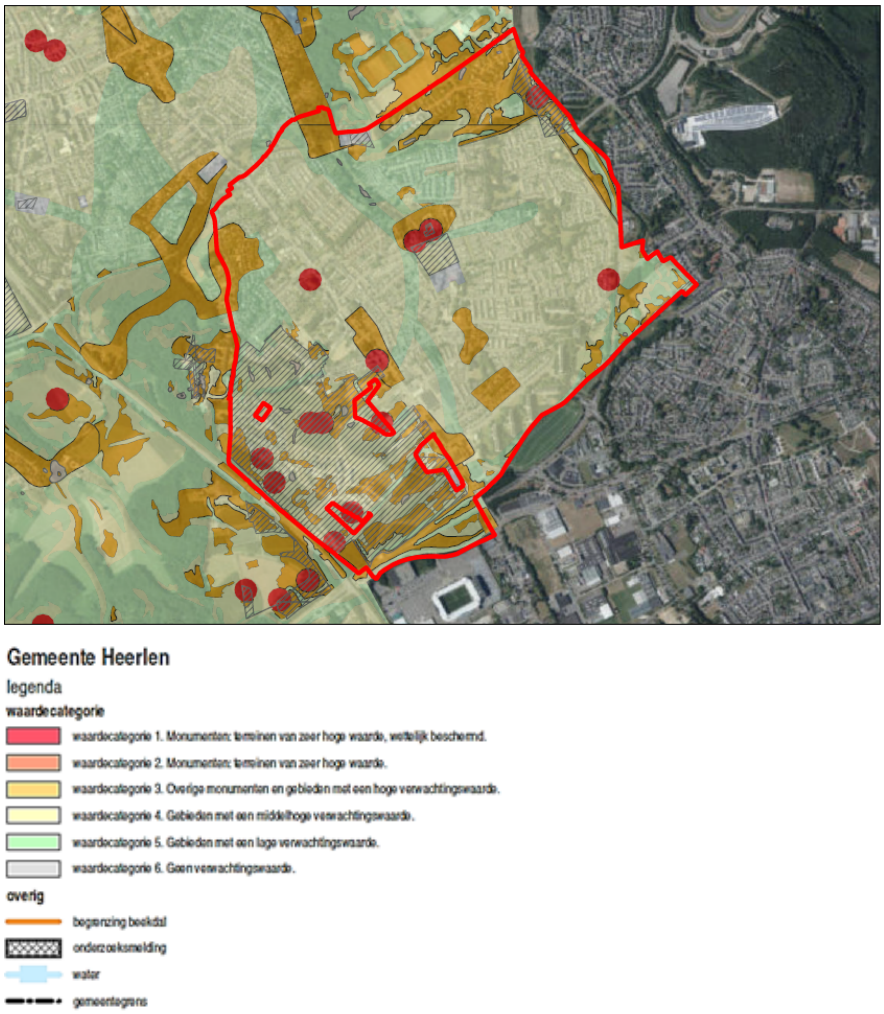
Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk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



Uitsnede archeologische waardenkaart

In het gebied komen diverse soorten archeologische waarden voor. Bij elke (verwachtings)waarde is in het beleid een bepaald beschermingsregime voorgesteld, om te voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen archeologisch waarden verloren gaan.

In dit bestemmingsplan wordt het archeologisch beschermingsregime vertaald in een beschermende regeling. Bij grondverstorende activiteiten wordt op basis van deze kaart een advies uitgebracht door een terzake bevoegde deskundige over de aard van het uit te voeren inventariserend onderzoek.

In bestemminsplan Heerlerbaan en omgeving wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. De eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het besluitgebied komen dan ook niet in het geding en worden beschermd middels de dubbelbestemming "waarde-archeologie".

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen worden aangetroffen, dient hiervan volgens artikel 5.2 van de Erfgoedwet terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog van Parkstad.

5.11 Cultuurhistorie

Rijksmonumenten

Binnen het plangebied bevinden zich zeven rijksmonumenten, namelijk vier hoeves gelegen aan Corisbergweg 1, 119, 119a en 121, één hoeve gelegen aan Leon Biessenstraat 71-75 én

vrijstaand bijgebouwen en de St. Josephkerk gelegen aan Dr. Clemens Meulemanstraat.

Hoeve Corisberg, Corisbergweg 1



Hoeve Corisberg, schilderachtig tegen de helling gelegen; met gesloten binnenplaats. Opgetrokken uit Kunradersteen en baksteen ten dele met speklagen, XVII-XVIII-XIX A.

Hoeve Droepnaas, Corisbergweg 119



(Voorheen: Bovenste Caumerweg 3). Hoeve de Droepnaas. Van baksteen met gesloten binnenplaats. Segmentboogvensters in Naamse steen. 1779.

Hoeve gelegen aan een binnenplaats, Corisbergweg 119a



Hoeve gelegen aan een binnenplaats. XVII. Van vakwerk met overkragingen.

Hoeve Horicherhof, Corisbergweg 121



Hoeve gelegen aan binnenplaats. XVII. Van vakwerk.

Hoeve Leon Biessenstraat, Leon Biessenstraat 71



De hoeve op de hoek van de Leon Biessenstraat en de Sinaïstraat te Heerlen met in de voorgevel een gemetselde jaartalaanduiding "A O 1 7 7 7" vertegenwoordigt het algemeen belang op basis van: - de ouderdom; - de gaaf behouden hoofdvorm, indeling, materialen en constructies; - de architectuurhistorische betekenis aangezien het monument een markante vertegenwoordiger is van een hoeve met een U-vormige plattegrond; - de zeldzaamheid; - het belang voor de bouwhistorie dat o.m. tot uitdrukking komt in de gehanteerde bouwmaterialen, verbindingen en afwerkingsporen; - de functionele en historische betrokkenheid op het nabij gelegen, eveneens wettelijk beschermde bijgebouwtje uit XIXd

Vrijstaand bijgebouw



Vrijstaand bijgebouw c.q. stal uit XIXd, enigszins terzijde staand van en achter de hoeve uit 1777, met de nok evenwijdig aan de bedrijfsvleugels van de hoeve. Het bijgebouw heeft een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in rode baksteen (kruisverband, kalkmortel) en heeft een zadeldak dat deels met rode en deels met grijze oud Hollandse pannen is belegd. Het vrijstaande bijgebouw c.q. stal uit XIXd bezit algemeen belang wegens: - de ouderdom; - de eenvoudige doch harmonische architectuur; - de functionele en historische betrokkenheid op de hoeve uit 1777; - de gaaf behouden hoofdvorm; - de betekenis voor de agrarische geschiedenis.

St. Josephkerk, Dr. Clemens Meulemanstraat 1



De Sint Josephkerk met klokkentoren is in 1956-1957 gebouwd naar ontwerp van architect J.J. Fanchamps (1912 - 1982). De kerk is van architectuurhistorische waarde vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en vanwege het bijzondere streekeigen materiaalgebruik en de bijzondere monumentale kunst. De kerk en de klokkentoren hebben ensemblewaarde vanwege de functionele en architectonische samenhang. Door de markante klokkentoren is de kerk van bijzondere beeldbepalende betekenis voor het aanzien van de wijk. De kerk is van algemeen belang vanwege de relatieve zeldzaamheid van het materiaalgebruik en de architectonische, materiële en constructieve gaafheid en de betrokkenheid van verschillende kunstenaars.

De aanwezige rijksmonumenten zijn in het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving voorzien van een 'strak' bouwvlak en hoogteaanduidingen conform de bestaande situatie. In dit bestemmingsplan is ter verwezenlijking van de bescherming gekozen voor het opnemen van een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken, werken en werkzaamheden.

Verdere bescherming van de Rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet.

Gemeentelijke monument

In het plangebied van bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving zijn geen gemeentelijke monumenten gelegen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de opzet van de planregels van het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving 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 motiviering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

6.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht. 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 kamgerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat explicitiet is vergund c.q. als zodanig is bestemd.

Kamerverhuur en woningsplitsing

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

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

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

Bebouwingstypologieën

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

Grondgebonden woning of gestapelde woningen

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

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

Vrijstaande woning

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

Aaneengebouwde woning

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

Twee-aaneen-woning

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

Bedrijfswoning/dienstwoning

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

Gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw

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

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

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

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Detailhandel

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

Supermarkt

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

Productiegebonden detailhandel

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

Detailhandel volumineus

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

Dienstverlening

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

- commerciële dienstverlening: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten,

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

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

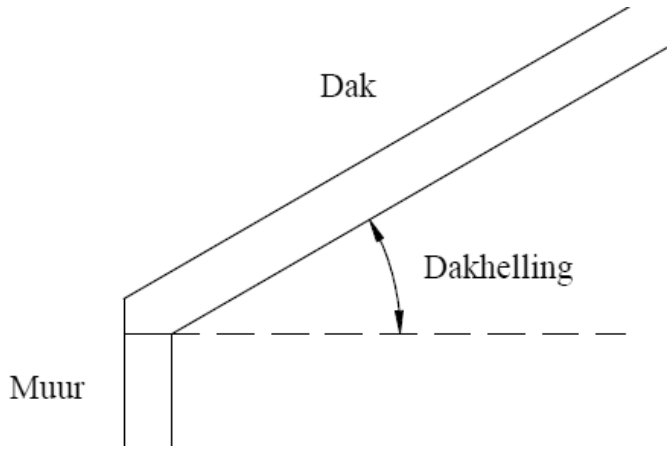
In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van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

6.2.2.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

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

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

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

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

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

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

6.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

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

Enkele voorkomende gebiedsaanduidingen zijn:

- 'veiligheidszone - bevi': de gronden waarop deze aanduiding van toepassing is, zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, aangewezen voor de waarborging van de externe veiligheid rondom een risicovolle inrichting. Dit houdt onder meer in dat op gronden binnen deze aanduiding in beginsel geen woningen of andere kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. De gemeente kan een vergunning verlenen om een uitzondering te maken op dit verbod, mits er sprake is van een aanvaardbaar risico bij een calamiteit. Dit risico wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.
- 'vrijwaringszone - weg': de gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een doelmatig en veilig beheer en de instandhouding van het wegverkeer. Dit houdt in dat er in beginsel geen

gebouwen mogen worden opgericht binnen deze aanduiding.

6.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

In artikel 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.

6.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

In artikel 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.

6.2.3.7 Overige regels

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

In artikel Overige regels 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 Overgangs- en slotregels 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.BP040100W000001-

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

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

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

7.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid en is opgenomen in de beleidsnota "Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving". In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota 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 sanctionerende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijk handhaven (last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict) via het Openbaar Ministerie.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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 Heerlerbaan en omgeving weergegeven.

8.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1 Voorontwerp

Een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan men een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens wordt het voorontwerpbestemmingsplan in verband met het vooroverleg ingevolge artikel 1.3.1. Bro naar diverse instanties gestuurd.

8.1.2 Ontwerp

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 met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

8.1.3 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

8.1.4 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen zes weken na de bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en heeft met ingang van 21 september 2020 zes weken in het kader van de inspraak en het vooroverleg ter inzage gelegen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Vervallen planologische titels

Bijlage 1: Vervallen planologische titels

Locatie (adres/ kadastraal perceel)	Vervallen functie en/of bouwtitels
Bautscherweg 18	3 woningbouwtitels
Bautscherweg 78-84	4 woningbouwtitels Kantoor en detailhandel
Heerlerbaan (perceel gelegen tussen huisnummer 207 en 211)	1 woningbouwtitel
Heerlerbaan 107	1 woningbouwtitel
Heerlerbaan 125	Detailhandel en 2 woningbouwtitels
Heerlerbaan 90-92	2 woningbouwtitels
Leon Biessenstraat 71-75	4 woningbouwtitels
Romeinenstraat (perceel kadastraal sectie G nr. 6362 en 7390 gedeeltelijk)	9 woningbouwtitels

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP040100W000001-0401 van de gemeente Heerlen;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een vlak begrensd door aanduidingsgrenzen;

1.8 aaneengebouwde woning

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

1.9 agrarisch bedrijf

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

1.10 agrarisch bouwvlak

een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf;

1.11 agrarisch gebruik

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

1.12 agrarisch verwant bedrijf

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

1.13 ambachtelijke bedrijvigheid

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.19 begane grond

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.20 begane grondvloer

een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

1.21 beperkt kwetsbare objecten

a. woningen:
   1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
   2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object;
c. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object; restaurants die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
d. winkel/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
f. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
g. bedrijfsgebouwen, voor zover het niet betreft:
   1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
   2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
h. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale;

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

1.22 bergbezinkbassin

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

1.23 bestaande situatie

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

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.26 Bevi

Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.27 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bijgebouw

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

1.29 bijzondere woonvormen

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

1.30 bliksempiek

Een hoge naaldvormige spijI (vrijstaand of geintegreerd in de constructie) die op trafostations omhoog steekt en met een zeer scherpe punt boven de installaties uitkomt om bliksem aan te trekken en af te leiden van de hoogspanningsinstallaties;

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag

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

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

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

1.38 bouwwerk geen gebouw zijnde

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

1.39 bruto-vloeroppervlak

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

1.40 cascadewoning

een geschakelde woning met een gelede opbouw met een statig verticaal geprononceerd hoofdvolume;

1.41 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.42 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

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

1.43 cultuurhistorische waarde

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

1.44 dagrecreatie

recreatieve activiteiten die plaats vinden buiten de woning zonder dat daar een overnachting elders/buiten de woning mee gepaard gaat;

1.45 dagrecreatie - extensief

dagrecreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, vaarsporten en natuurobservatie. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte eenheid) is beperkt. Hieronder worden tevens begrepen lig- en speelweiden, volkstuinen en duivensport;

1.46 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.47 dakopbouw

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

1.48 detailhandel

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;

1.49 detailhandel - volumineus

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

1.50 dienstverlening - commercieel

Het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;

1.51 dienstverlening - maatschappelijk

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, seksinrichtingen uitgezonderd;

1.52 dienstverlening - publiek

het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;

1.53 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.54 erf- of perceelsafscheiding

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

1.55 erker

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

1.56 functieaanduiding

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

1.57 garagebox

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

1.58 gebouw

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

1.59 geluidszoneringsplichtige inrichting

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

1.60 gestapelde woning

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;

1.61 groepsrisico

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

1.62 grondgebonden woning

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

1.63 halfvrijstaande woning

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

1.64 hoekperceel

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

1.65 hoofdgebouw

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel;

1.66 horeca

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

- Horeca, categorie 1 - daghoreca:
  Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.

- Horeca, categorie 2 - lichte horeca:
  Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. waaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.

- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca:
  Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.

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

- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers:
  Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.67 huishouden

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

1.68 intensief recreatief medegebruik

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

1.69 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.70 kantooractiviteiten

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

1.71 kap

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

1.72 kwetsbare objecten

a. woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
   1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   2. scholen;
   3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
d. restaurants met een brutovloeroppervlak van meer dan 800 m² per object;
e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 person en gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

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

1.73 landschappelijke waarde(n)

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

1.74 legaal gebruik

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

1.75 maatschappelijke voorzieningen

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

1.76 monument

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

1.77 natuurlijke waarde(n)

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

1.78 nok

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken;

1.79 nutsvoorziening

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

1.80 omgevingsvergunning

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

1.81 onbenutte solitaire bouwtitel

een ten tijde van het voorbereiden van het onderhavige bestemmingsplan onbenutte en op grond van het- toto- dan geldende bestemmingsplan bestaande mogelijkheid tot de bouw van 1 grondgebonden woning;

1.82 onderbouw

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

1.83 ondergeschikte functie

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

1.84 ondergrondse bouwlaag

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

1.85 overig bouwwerk

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

1.86 overkapping

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

1.87 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zand of grindbed, schorsbedekking of ander (constructief) materiaal ter versteviging van de ondergrond en al dan niet voorzien van een omheining;

1.88 plaatsgebonden risico

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

1.89 productiegebonden detailhandel

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

1.90 prostitutie

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

1.91 prostitué(e)

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

1.92 prostitutiebedrijf

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

1.93 risicovolle inrichting

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

1.94 seksinrichting

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

1.95 splitsen van een woning

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

1.96 sportvoorzieningen

inrichting of bebouwing van een terrein ten behoeve van sportbeoefening;

1.97 Staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst met bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als Bijlagen bij de regels van deze planregels;

1.98 straatprostitutie

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

1.99 supermarkt

een detailhandelsbedrijf met een bruto-vloeroppervlak van ten minste 500 m² dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.100 thuisprostitutie

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

1.101 tuinartikelen

artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen;

1.102 twee-aaneen-woning

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

1.103 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.104 verkoopvloeroppervlakte

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

1.105 vloeroppervlakte

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

1.106 voorgevel

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

1.107 voorgevellijn

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

1.108 voorgevelrooilijn

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

1.109 vrijstaande woning

één grondgebonden woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.110 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.111 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.112 weg

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

1.113 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.114 woning

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

1.115 woonbuurt

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

1.116 woonwagen

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

1.117 Wro

Wet ruimtelijke ordening;

1.118 Zorginstelling

Een zorginstelling is een verzorgingshuis of verpleeghuis voor ouderen die niet meer geheel zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen

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

2.8 maaiveld

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

2.9 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch gebruik.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 3.2.1 sub d in acht te worden genomen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren met bijbehorende voederopslag, onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van het perceel minimaal 2500 m² bedraagt;
b. de schuilgelegenheid uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden bestaat;
c. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,50 meter bedraagt;
e. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Schuilgelegenheid ten behoeve van recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor recreanten, onder de voorwaarden dat:

a. de schuilgelegenheid uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden bestaat;
b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,50 meter bedraagt;
d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 16 m² bedraagt;
e. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.3 Paardenbak of stapmolen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of stapmolen, onder de voorwaarden dat:

a. per agrarisch perceel, of per woning, maximaal 1 paardenbak en stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij is toegestaan;
b. de situering van de paardenbak of stapmolen stedenbouwkundig aanvaardbaar is
c. aangetoond wordt dat er geen sprake is van hinder voor derden;
d. de bouwhoogte van een omheining rondom de paardenbak of stapmolen niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
e. de omvang van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 800 m²;
f. lichtmasten bij de paardenbak of stapmolen niet zijn toegestaan;
g. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch gebruik, waaronder agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, en
c. extensief recreatief medegebruik.

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van schuilgelegenheden voor vee, mits:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
b. de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m^2;
c. per perceel ten hoogste één schuilgelegenheid wordt opgericht, en
d. de oppervlakte van het perceel als bedoeld onder c. tenminste 10.000 m^2 bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend erfafscheidingen/omheiningen en voederruiven zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. de hoogte van erfafscheidingen/omheiningen maximaal 1,50 meter bedraagt;
b. erfafscheidingen/omheiningen uitsluitend in de vorm van draaderfafscheidingen en/of draadomheiningen worden gerealiseerd;
c. de hoogte van voederruiven maximaal 2,50 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

a. het gebruik:

1. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
2. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
3. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
4. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
5. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
6. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
7. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn voor de uitoefening van handel;

b. het uitvoeren van werken of werkzaamheden ten behoeve van de onder a. omschreven gebruiksdoeleinden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Schuilgelegenheid ten behoeve van recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor recreanten, onder de voorwaarden dat:

a. de schuilgelegenheid uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden bestaat;
b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 16 m² bedraagt;
d. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.2 Paardenbak of stapmolen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of stapmolen, onder de voorwaarden dat:

a. per agrarisch perceel, of per woning, maximaal 1 paardenbak en stapmolen is toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij;
b. de situering van de paardenbak of stapmolen stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
c. aangetoond wordt dat er geen sprake is van hinder voor derden;
d. de bouwhoogte van een omheining rondom de paardenbak of stapmolen niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
e. de omvang van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 800 m²;
f. lichtmasten bij de paardenbak of stapmolen niet zijn toegestaan;
g. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 50 m^2;
b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
e. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
f. het vellen of rooien van houtgewas en/of houtopstand of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas en/of houtopstand tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de

aanwezige houtopstand en/of het aanwezige houtgewas;
g. het verrichten van exploratie - of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
h. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

4.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden genoemd in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 4.1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

4.5.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in 4.5.1 bepaalde is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2 genoemde bedrijven van categorie 2 of lager;

en daarnaast geldt dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', 1 bedrijfswoning is toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloemisterij' een bloemisterij is toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuisbedrijf' een verhuisbedrijf is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtbewerking' houthandel en houtbewerking is toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf van bouwmaterialen' verhuur van bouwmaterialen is toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in vloerbedekkingsartikelen' detailhandel in vloerbedekkingsartikelen is toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in en opslag van bouwmaterialen' handel in en opslag van bouwmaterialen is toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch loonbedrijf/melkrundveehouderij' een agrarisch loonbedrijf met 2 bedrijfswoningen en een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkrundveehouderij is toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - truckstop' een truckstop is toegestaan. Bij een truckstop is maximaal 400m^2 bruto vloeroppervlakte toegestaan voor detailhandel ten dienste van het wegvervoer en maximaal 600m^2 bruto-vloeroppervlak horeca t/m categorie 2 is toegestaan;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - carwash' een carwash is toegestaan;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-woninginrichting' detailhandel met betrekking tot woninginrichting (waaronder meubels) is toegestaan;
l. ter plaatse van de anduiding 'specifieke vorm van bedrijf-sportschool' een sportschool is toegestaan;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-handel in kunststof kozijnen' handel in kunststof kozijnen is toegestaan;
n. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', met inachtneming van en/of in aanvulling op de Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2, een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd lpg is toegestaan;
o. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', met inachtneming van en/of in aanvulling op de Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2, een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg is toegestaan;
p. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', woningen zijn toegestaan. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voluminueuze goederen' detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende eisen:

a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de vorm van maximaal één bedrijfswoning;
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter respectievelijk 12 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande de maximaal te bebouwen gronden in artikel 5.2.1 onder d in acht te worden genomen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande de maximaal te bebouwen gronden in artikel 5.2.1 onder d in acht te worden genomen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.1 ten behoeve van:

f. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2 mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.

5.4.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 5.4.1, kan slechts worden verleend indien:

a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond, en
b. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut.

6.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

Artikel 7 Bedrijf - Hoogspanningsstation

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Hoogspanningsstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor een hoogspanningsstation.

7.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

De bouwhoogte bedraagt maximaal 20 meter, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, camerabeveiligingsmasten en bliksempieken. Daarvoor geldt:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;

b. De bouwhoogte van camerabeveiligingsmasten bedraagt maximaal 7 meter;

c. De bouwhoogte van bliksempieken bedraagt maximaal 25 meter;

Voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 7.2.1 onder d in acht te worden genomen.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel.

8.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 8.2.1 onder d in acht te worden genomen.

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening-commercieel;
b. dienstverlening-maatschappelijk;
c. dienstverlening-publiek;
d. wonen in de vorm van woningen, uitsluitend op de bouwlagen gelegen boven de begane grond. Er mogen niet meer woningen opgericht worden dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, tenzij blijkens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;

en:

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelautomatenhal' op de begane grond een speelautomatenhal is toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de begane grond detailhandel is toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', op de begane grond horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;

9.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen.

10.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn tevens toegelaten:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
c. verhardingen, zoals in- en uitritten, fiets- en/of voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;

en daarnaast geldt dat:

b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke dienstverlening is toegestaan.

11.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eis:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

en;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-zorgvoorziening' uitsluitend een vorm van wonen (zorgvoorziening) is toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-pastorie' tevens een pastorie is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', uitsluitend woningen op de verdieping zijn toegestaan met dien verstande dat niet meer woningen opgericht mogen worden dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' uitsluitend een zorginstelling is toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' uitsluitend een zorgboerderij met ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', uitsluitend onderwijsvoorzieningen, alsmede peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en voor- en naschoolse opvang zijn toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'religie', uitsluitend levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen zijn toegestaan;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijkcentrum', uitsluitend een wijkcentrum is toegestaan;
k. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' uitsluitend een kinderdagverblijf is toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding 'scouting' uitsluitend een scouting is toegestaan.

12.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden;
b. de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede voor
c. extensieve recreatief medegebruik.

13.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen/omheiningen;
b. verhardingen, zoals wegen en paden;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

a. de hoogte van erfafscheidingen/omheiningen maximaal 1,50 meter bedraagt;
b. erfafscheidingen/omheiningen uitsluitend in de vorm van draaderfafscheidingen en/of draadomheiningen worden gerealiseerd

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 ten behoeve van:

a. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
b. een voederberging of voederruif voor wild;
c. een schuilhut ten behoeve van de recreanten;
d. de aanleg van een waterbuffer en/of bergbezinkbassin.

13.3.2 Voorwaarden schuil- of schaftgelegenheid

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een schuil- of schaftgelegenheid , als bedoeld in 13.3.1 onder a., is toegestaan, mits:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. de bouw aantoonbaar noodzakelijk is voor een acceptabele schuil- of schaftgelegenheid in de nabijheid van de werklocatie;
c. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
d. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt, en
e. de hoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.

13.3.3 Voorwaarden voerderberging of -ruif

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een voederberging of voederruif, als bedoeld in 13.3.1 onder b., is toegestaan, mits:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. dit bouwwerk aantoonbaar noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
c. de inhoud maximaal 3 m³ bedraagt;
d. de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

13.3.4 Voorwaarden schuilhut

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een schuilhut, als bedoeld in 13.3.1 onder c., is toegestaan, mits:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. dit bouwwerk aantoonbaar noodzakelijk is voor het recreatief medegebruik;
c. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 5,00 meter bedraagt, en
e. de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.

13.3.5 Voorwaarden waterbuffer of bassin

Een omgevingsvergunning voor de bouw van waterbuffer en/of bergbezinkbassin, als bedoeld in 13.3.1 onder d., is toegestaan, mits:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. het bevoegd gezag daarover advies heeft ingewonnen bij de beheerder van het oppervlaktewater;
c. advies is ingewonnen bij de provincie Limburg indien het een Goudgroene natuurzone betreft.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken:als staan- of ligplaats voor onderkomens;
    - voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
    - voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
    - voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
    - voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
    - als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn de uitoefening van handel;
b. het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of van werkzaamheden ten behoeve van de onder a. omschreven gebruiksdoeleinden.

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 50 m^2;
b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;

e. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
f. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
g. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
h. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

13.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden genoemd in 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 13.1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast;
b. de effecten op de natuurwaarden getoetst zijn door de provincie Limburg.

13.5.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in 13.5.2 bepaalde is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik;
f. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatie;

en:

b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin', een speeltuin is toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' volkstuinen zijn toegestaan.

14.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. speel- en ligweiden en trapvelden;
g. speelvoorzieningen;
h. water;
i. bruggen en overige kunstwerken;
j. uitritten en verhardingen;
k. wandel-, fiets- en ruiterpaden;
l. ontsluitingswegen;
m. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie.

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportactiviteiten met uitzondering van gemotoriseerde sporten en sporten met dieren;
b. sportvoorzieningen.

15.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen, waaronder kantines en kleedruimten;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, ballenvangers, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 20,00 meter bedraagt.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. erkers.

en:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduding - carport' een carport is toegestaan.

16.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen, uitsluitend in de vorm van erkers;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Gebouwen

Uitsluitend erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
    1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
    2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
    3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter;
c. carports of overkappingen zijn niet toegestaan, uitgezonderd daar waar de 'specifieke bouwaanduiding - carport' geldt.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Parkeren binnen deze bestemming is, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of een carport, niet toegestaan.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

17.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen, waaronder tunnels;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. verhardingen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
h. in- en uitritten;
i. kruisende wegen en water;
j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. situering, binnen het bestemmingsvlak;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en van schermen maximaal 3,00 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer.

18.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen waaronder tunnels;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. verhardingen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
h. in- en uitritten;
i. kruisende wegen en water;
j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. situering, binnen het bestemmingsvlak;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en van schermen maximaal 3,00 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' kan door burgemeester en wethouders de bestemming worden gewijzigd in de hierna omschreven situaties en met in achtneming van de daarbijbehorende regels.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Doeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden.

19.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen, waaronder bergbezinkbassins;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. taluds;
d. verhardingen;
e. groenvoorzieningen;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.2 ten behoeve van:

a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen, waarbij door het bevoegd gezag vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

19.4.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 19.4.1, kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen;

en:

c. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', uitsluitend garageboxen zijn toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', op de begane grond detailhandel is toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- boerderijwinkel' een boederijwinkel is toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', op de begane grond maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', op de begane grond dienstverlening is toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, op de begane grond bedrijven van categorie 2 of lager zijn toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', op de begane grond horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', op de begane grond horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca -1' horeca tot en met categorie 3' op de begane grond en de onder de begane grond gelegen verdieping is toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen zijn toegestaan.

20.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Bebouwingsoppervlakte

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

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbare oppervlakte

kleiner dan 750 m^2	200 m^2
750 m^2 tot en met 1.000 m^2	250 m^2
groter dan 1.000 m^2	300 m^2

b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maximaal 100% van het bouwperceel worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage bouwperceel' een ander percentage is opgenomen.

20.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bouwvlak solitaire bouwtitel' is opgenomen;
b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij blijkens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengebouwde, grondgebonden rijwoningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend halfvrijstaande, grondgebonden woningen worden gebouwd,
f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één vrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één woonwagen worden gebouwd;
h. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7,00 meter respectievelijk maximaal 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
i. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1.

20.2.3 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogtebedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 20.2.1 in acht te worden genomen.

20.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'een andere hoogte is aangegeven;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven; indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter;
d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in Bebouwingsoppervlakte in acht te worden genomen.

20.2.5 Garageboxen

Voor garageboxen gelden de volgende eisen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
c. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

20.2.6 Erkers

Voor erkers geldende volgende eisen:

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

20.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
    2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
c. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 20.2.1 in acht te worden genomen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke bouwregels

Voor woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding- bouwvlak solitaire bouwtitel' gelden de volgende eisen:

a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwvlak solitaire bouwtitel'worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- aaneengebouwd solitaire bouwtitel' mag binnen het bouwvlak -uitsluitend- 1 aangebouwde, grondgebonden rijwoning worden gebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- twee-aaneen solitaire bouwtitel'mag binnen het bouwvlak -uitsluitend- 1 halfvrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -vrijstaand solitaire bouwtitel' mag binnen het bouwvlak- uitsluitend- 1 vrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;

e. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7,00 meter respectievelijk maximaal 12,00, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) 1 solitaire bouwtitel;

f. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 10,00 meter respectievelijk maximaal 12,00 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) 2 solitaire bouwtitel;

g. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100% met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1.

20.5 Afwijken van de bouwregels

20.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 20.2 ten behoeve van:

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

20.5.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.5.1, onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

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

20.5.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.5.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
    1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
    2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
    3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
    1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
    2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
    1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
    2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
    3. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding

'vrijstaand';

g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid;
   4. de milieusituatie, en
   5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.6 Specifieke gebruiksregels

20.6.1 Solitaire bouwtitel

Ten aanzien van het benutten van een solitaire bouwtitel gelden de volgende bepalingen:

a. de 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' en de daaraan verbonden bebouwingsmogelijkheden vervallen wanneer uiterlijk 5 jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Heerlerbaan en omgevingt" geen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend en deze na het doorlopen van de vergunning-procedure reeds is of alsnog kan worden vergund;
b. de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' toe te voegen woningen dienen aan de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (vastgesteld d.d 23 november 2016) of het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) of diens rechtsopvolgers te voldoen;
c. de aanvraag om omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een verzoek om de woning aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen.

20.6.2 Aan huis gebonden beroep

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

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

20.6.3 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.

20.6.4 Parkeren

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

20.7 Afwijken van de gebruiksregels

20.7.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen

ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
d. het het een zelfstandige zonder personeel en zonder stagiaires betreft;
e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

20.7.2 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.6.4 ten behoeve van parkeren voor de voorgevel, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het parkeren leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
b. het parkeren leidt niet tot verkeerskundige bezwaren;
c. het parkeren kan niet anders worden gerealiseerd.

Artikel 21 Wonen-Kaldeborn

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen-Kaldeborn' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen;

21.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

21.2 Bouwregels

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

21.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Binnen het bouwvlak is een maximaal bebouwingsoppervlakte toegestaan van 200m^2.

21.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

a. binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 9,00 meter respectievelijk maximaal 9,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
c. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 21.2.1.

21.2.3 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogtebedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 21.2.1 in acht te worden genomen.

21.2.4 Erkers

Voor erkers geldende volgende eisen:

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

21.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,50 meter;
b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
    2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
c. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 21.2.1 in acht te worden genomen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 Aan huis gebonden beroep

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

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

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

21.4.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
d. het het een zelfstandige zonder personeel en zonder stagiaires betreft;
e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;

h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een hoogspanningsmast ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding', en
b. het beheer en onderhoud van de leiding.

22.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. overige bijbehorende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en de andere voor deze gronden geldende bestemmingen met inachtneming van de volgende regels.

22.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast bedraagt maximaal 80,00 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

22.2.3 Coördinatie met andere bestemmingen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, indien:

a. dit in overeenstemming is met de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, en
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
c. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
d. vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de leiding is ingewonnen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.3 voor het bouwen overeenkomstig andere bestemmingen, mits vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de leiding is ingewonnen.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;

b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;

d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;

e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 22.1.1 omschreven bestemming;

f. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden;

g. het aanleggen van zonneparken.

22.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar:

a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 22.1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast, én
b. mits vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de leiding is ingewonnen.

22.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 22.4.1 genoemde verbod geldt niet voor:

a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werkzaamheden ten behoeve van de ter plaatse aanwezige leiding;
c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffing mogen worden uitgevoerd;
e. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
f. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

23.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.2.1 is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

23.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 23.3.1, kan slechts worden verleend indien:

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

23.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

23.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

23.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

23.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.4.1 is niet van toepassing indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

23.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

23.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

23.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

23.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.5.1 is niet van toepassing indien:

a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

23.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

23.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

24.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 24.2.1 is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

24.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 24.3.1, kan slechts worden verleend indien:

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

24.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

24.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 24.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

24.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

24.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 24.4.1 is niet van toepassing indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

24.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

24.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 24.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

24.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

24.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

24.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 24.5.1 is niet van toepassing indien:

a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

24.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

24.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 24.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Artikel 25 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwverbod

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

25.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 25.2.1 is niet van toepassing indien:

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

25.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 25.3.1, kan slechts worden verleend indien:

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

25.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

25.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 25.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

25.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

25.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 25.4.1 is niet van toepassing indien:

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

25.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

25.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 25.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

25.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 25.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

25.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 25.5.1 is niet van toepassing indien:

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

25.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

25.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 25.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Artikel 26 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

26.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.2.1 is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

26.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 26.3.1, kan slechts worden verleend indien:

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

26.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

26.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 26.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

26.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

26.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.4.1 is niet van toepassing indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

26.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

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

26.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 26.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

26.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

26.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.5.1 is niet van toepassing indien:

a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

26.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

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

26.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 26.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Artikel 27 Waterstaat - Waterberging

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het opvangen en het bergen van water.

27.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. overige bijbehorende voorzieningen.

27.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en de andere voor deze gronden geldende bestemmingen met inachtneming van de volgende regels.

27.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter bedraagt.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2, indien:

a. in overeenstemming met de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
c. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
d. gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, en
e. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 28 Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met inbegrip van een strook van 4,00 meter aan weerszijden van de watergang.

28.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. overige bijbehorende voorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen

Op en in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter bedraagt.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2, indien:

a. in overeenstemming met de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
c. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
d. gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, en
e. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
b. beplantingen of materialen dienende tot verdediging van oevers, taluds of de waterbodem te beschadigen, te vernietigen, te verplaatsen of te verwijderen;
c. beplantingen aan te brengen, te hebben, te kappen en/of te rooien;
d. zich, anders dan als rechthebbende, al dan niet met vaar- of voertuigen of vlotten op te houden, tenzij dit plaatsvindt in verband met door het bevoegd gezag toegestane recreatieve activiteiten.

28.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 39.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. die werken en/of werkzaamheden geen afbreuk doen aan een adequat beheer van en de veiligheid van de waterloop, waarbij het stellen van voorwaarden onvoldoende waarborg biedt voor een adequat beheer en/of de veiligheid van de watergang;
b. indien positief advies van de beheerder van de watergang is verkregen.

28.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in 28.4.1 geldt niet voor:

a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffing mogen worden uitgevoerd;
d. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Nutsvoorzieningen

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

a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 3,00 meter;
b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 50 m^3.

30.2 Splitsen van woningen

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

30.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds gebouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Verboden gebruik

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

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

31.2 Parkeren

31.2.1 Parkeren van auto's

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

Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010), of diens rechtsopvolger.

31.2.2 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen

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

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 veiligheidszone - bevi

32.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de waarborging van de externe veiligheid.

32.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

32.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.1.2, indien:

a. in overeenstemming met de voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
b. ten aanzien van kwetsbare objecten, voor zover in de omgeving aanwezig, is aangetoond dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} per jaar;
c. ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten, voor zover in de omgeving aanwezig, is aangetoond dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} per jaar of voldoende is gemotiveerd waarom van de norm van 10^{-6} per jaar mag worden afgweken;
d. het groepsrisico volwaardig wordt afgewogen, en
e. de belangen van externe veiligheid ook voor het overige niet onevenredig worden benadeeld.

32.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

a Opheffen veiligheidszone - bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' op te heffen, indien:

1. de aanwezige risicovolle inrichting(en) gesaneerd is (zijn), of
2. uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige risicovolle inrichting buiten werking is gesteld.

b Verkleinen veiligheidszone - bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' te verkleinen, indien:

1. uit nader onderzoek gebleken is dat de contour voor het plaatsgebonden risico, namelijk 10^{-6} per jaar, als gevolg van een wijziging in een risicovolle inrichting kleiner is geworden;
2. door een wijziging van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) de contour voor het plaatsgebonden risico, namelijk 10^{-6} per jaar, kleiner is geworden.

32.2 vrijwaringszone - weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.10.2 ten behoeve van het oprichten van bebouwing ten behoeve van de aldaar geldende bestemming voorzover de verkeersbelangen niet onevenredig worden aangetast, gehoord de wegbeheerder.

32.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een doelmatig en veilig beheer en de instandhouding van het wegverkeer.

32.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mogen geen bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg'.

32.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.2.2, indien:

a. in overeenstemming met de voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
b. de belangen van het wegverkeer niet onevenredig worden benadeeld, en
c. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

32.3 geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' mag slechts geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd, indien wordt voldaan aan de door Gedeputeerde Staten verleende ontheffingen van de wettelijke streefwaarde als bedoeld in artikel 66 respectievelijk artikel 68 van de Wet geluidhinder.

32.4 geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld.

32.5 geluidzone - industrie 3

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 3' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld.

32.6 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geldt dat de gronden naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens zijn bestemd voor de bij het agrarisch bedrijf behorende geurzone.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Afwijkingsregels voor maten, afmetingen en percentages

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

33.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

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

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Bestemmingsgrenzen

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

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

Artikel 35 Overige regels

35.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

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

Dubbelbestemming of gebiedsaanduiding	Plaats in rangorde
veiligheidszone - bevi	1
vrijwaringszone - weg	2
Leiding - Hoogspanningsverbinding	3
Waarde - Archeologie	4
Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie	5
Waterstaat - Waterberging	6

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

35.2 Andere wettelijke bepalingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2

Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2

SBI-1993	SBI-2008	NR.	OMSCHRIJVING	CAT.
18	**14**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
22	**58**	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
26	**23**	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	**26, 28, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	**26, 32, 33**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	**31**	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	**35**	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	**36**	**-**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	**41, 42, 43**	**-**	**BOUWNIJVERHEID**	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	**45, 47**	**-**	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	**46**	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	5	- munitie	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	**47**	**-**	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	**55**	**-**	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	**49**	**-**	**VERVOER OVER LAND**	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	**52**	**-**	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**	
64	**53**	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	1
71	**77**	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
74	**63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
92	**59**	**-**	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
93	**96**	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1

Bijlage 2 Kencijfers fietsparkeren

BIJLAGE 2 OVERZICHT FIETSPARKEERKENCIJFERS

FUNCTIE	LOCATIE / GROOTTE	KENCIJFER	PER
Kantoren			
Kantoor (personeel)	Centrum Schil Overig gebied	1,7 1,2 1,2	100m² bvo
Kantoor met balie (bezoekers)		5	balie
Basisscholen			
Basisscholen (leerlingen)	< 250 leerlingen 250 tot 500 leerlingen > 500 leerlingen	4,3 5,0 6,2	10 leerlingen
Basisscholen (medewerkers)		0,4	10 leerlingen
Middelbare scholen en ROC			
Middelbare school (leerlingen)		14	100m² bvo
Middelbare school (medewerkers)	Centrum Schil Overig gebied	0,6 0,5 0,4	100m² bvo
ROC (leerlingen)		12	100m² bvo
ROC (medewerkers)		0,9	100m² bvo
Winkelen en boodschappen doen			
Winkelcentrum		2,7	100m² bvo
Supermarkt		2,9	100m² bvo
Bouwmarkt / tuincentrum		0,4	100m² bvo
Horeca en verblijfsrecreatie			
Cafetaria + fastfoodrestaurant	Centrum en schil Overig gebied	20 10	locatie
Restaurant	Centrum en schil Overig gebied	15 5	100m² bvo terras meetellen
Gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen			
Apotheek (bezoekers)		7	locatie
Apotheek (medewerkers)		4	locatie
Begraafplaats/crematorium		5	gelijktijdige plechtigheid
Gezondheidscentrum (bezoekers)		1,3	100m² bvo
Gezondheidscentrum (medewerkers)		0,4	100m² bvo
Kerk/moskee		40	100 zitplaatsen
Ziekenhuis (bezoekers)		0,5	100m² bvo
Ziekenhuis (medewerkers)		0,4	100m² bvo

Sport, cultuur en ontspanning			
Bibliotheek		3	100m² bvo
Bioscoop	Centrum Schil Overig gebied	7,8 4,3 1,4	100m² bvo
Fitness	Centrum Schil Overig gebied	5,0 3,7 2,0	100m² bvo
Museum		0,9	100m² bvo
Sporthal		2,5	100m² bvo
Sportveld		61	ha netto terrein
Sportzaal		4,0	100m² bvo
Stadion		9	100 zitplaatsen
Stedelijk evenement		32	100 bezoekers
Theater	Centrum Schil Overig gebied	24 21 18	100 zitplaatsen
Zwembad (openlucht)		28	100m² bassin
Zwembad (overdekt)		20	100m² bassin
Overstapplaatsen			
Overstappunten (bus)		42	Overstappunt
Station		Apart te berekenen	Station
Carpoolplaats	Overig gebied	0,8	autoparkeerplaats
Wonen			
Rij- en vrijstaande woningen		5	Woning
Appartement (met fietsenberging)		2	Woning
Studentenhuis		1	kamer

Centrum
Het gebied binnen de ring: Spoorsingel-Groene Boord-Putgraaf-Coriovallumstraat-Kruisstraat-Geerstraat-Valkenburgerweg-Euterpelaan-Apollolaan-Afrit N281-Looierstraat-Kloosterweg-Spoorsingel (inclusief de genoemde straten).

Schil
De gebieden: Centrum overig, Eikenderveld, Grasbroek, Musschemig, Schandelen, Aarveld (ten noorden van de Burg. Waszinkstraat en Caumerbeeklaan). De werkgelegenheidsgebieden van Coriopolis en Zeswegen. Het centrumgebied van Hoensbroek, het centrumgebied van Heerlerheide en het centrumgebied van Heerlerbaan.

Overig gebied
Het overblijvende grondgebied van de gemeente Heerlen.