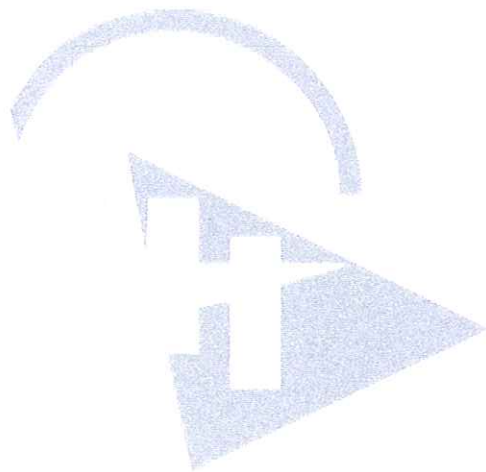
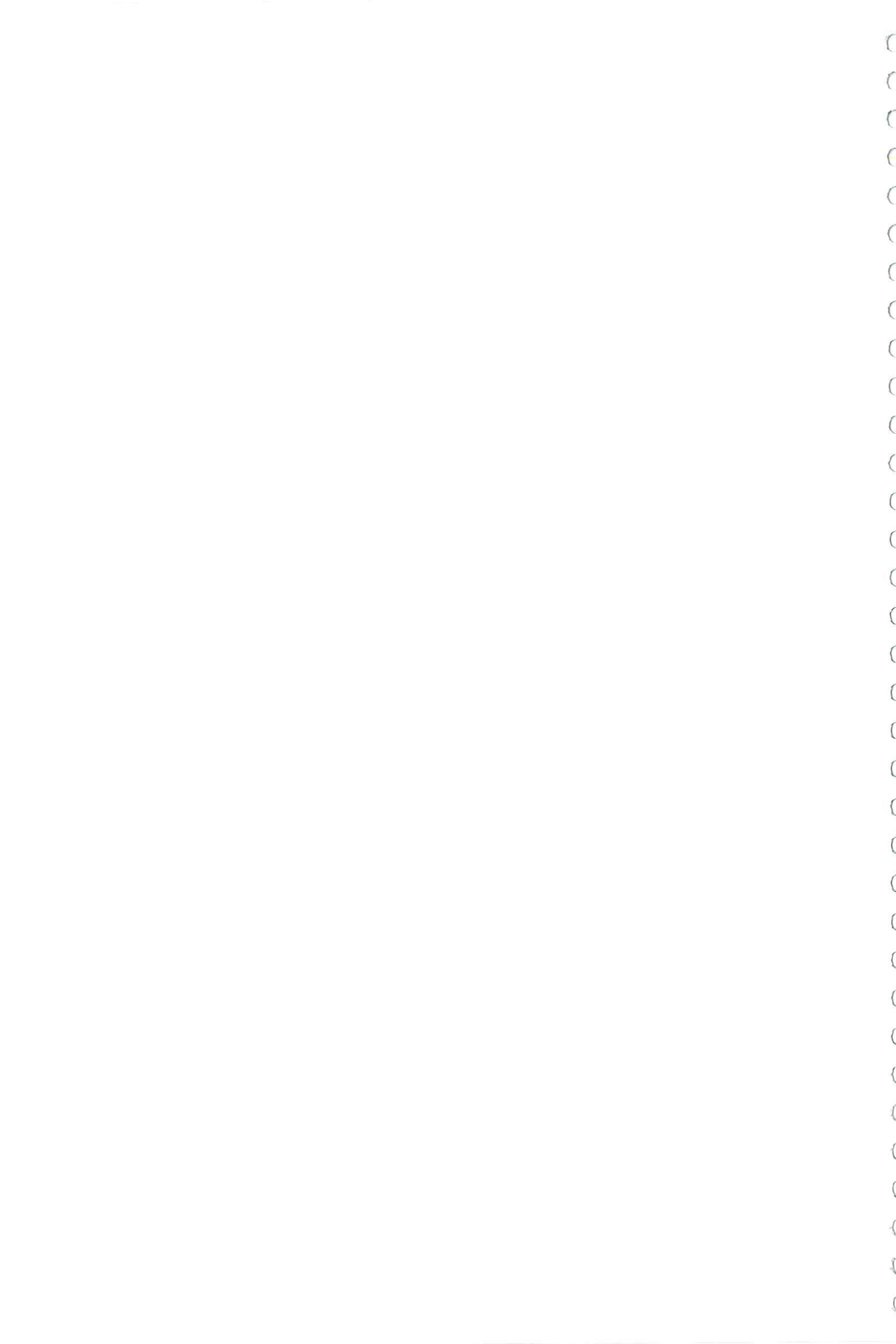




Bestemmingsplan Heerlerbaan



Gemeente Heerlen



Bestemmingsplan
Heerlerbaan

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Heerlen dd. *6 november 2007*

Mij bekend,

De Secretaris van Heerlen,

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 26.2.08. RO. nr. 2008/7006.



Mij bekend,
De secretaris van de provincie

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

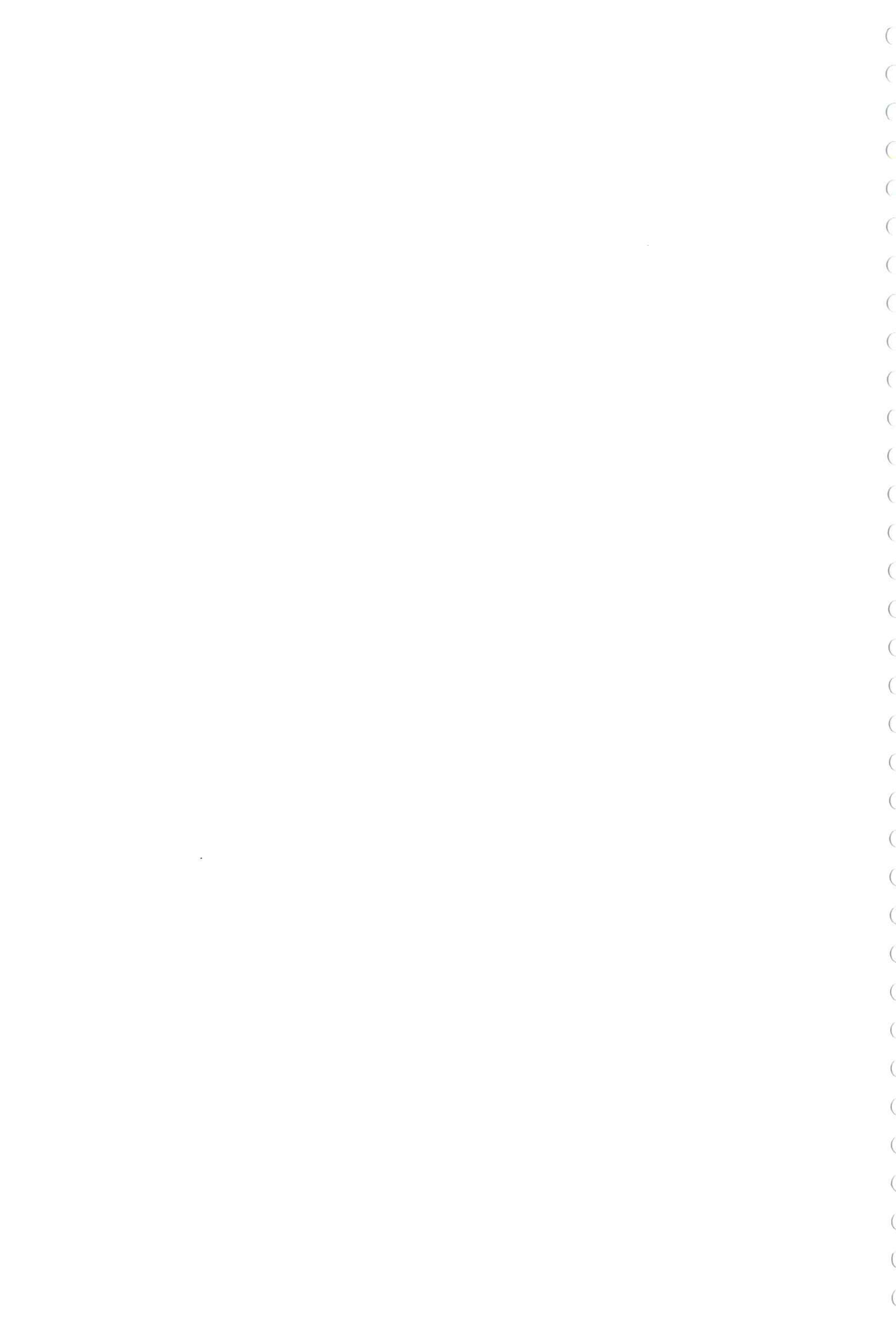
Toelichting

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Huidige juridische status plangebied	1
1.3	Planvorm	2
2.	Planologische Beleidskaders	3
2.1	Europees- en rijksniveau	3
2.1.1	Nota Ruimte	3
2.1.2	Nota Belvédère	4
2.1.3	Verdrag van Valletta (Malta) (1992)	4
2.1.4	Vogel- en habitatrichtlijn	4
2.1.5	Europese Kaderrichtlijn water	5
2.1.6	Vierde Nota Waterhuishouding	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	7
2.2.2	Strategisch beleidsvisie cultuur	8
2.2.3	Regionaal VolkshuisvestingsPlan Parkstad Limburg	8
2.2.4	Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg 2001	10
2.2.5	Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004-2007	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010	11
2.3.2	Natuur en landschap in Heerlen	11
2.3.3	Groenstructuurplan Heerlen	12
2.3.4	Waterplan 2001-2015	13
2.3.5	Bodembeleidsplan gemeente Heerlen	14
2.3.6	Gemeentelijke monumentenbeleid	14
2.3.7	Monumentenverordening Heerlen 2004	15
2.3.8	Verkeersveiligheidsplan	15
2.3.9	Parkeernota	16
2.3.10	Nota Fietsverkeer	17
2.3.11	Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010	17
2.3.12	Beleidsnota detailhandel voor Heerlen	18
2.3.12	Heerlen heeft 't!, Horeca- en evenementenstructuurvisie	19
2.3.13	Prostitutiebeleid	19
2.3.14	Buurteconomie Heerlen - Startdocument	22
3.	Beschrijving van het Plan	23
3.1	Ligging plangebied in de omgeving	23
3.2	Beschrijving van het gebied	23
3.2.1	Historie	23
3.2.2	Stedenbouw	24
3.2.3	Bebouwing	26
3.2.4	Groenvoorzieningen	28
3.2.5	Bodem	29
3.2.6	Waterhuishouding	30
3.2.7	Bodem- en grondwaterbeschermingsgebied	31
3.2.8	Verkeer en vervoer	31
3.2.9	Archeologie	32
3.2.10	Monumenten	33

4.	Realiserings- en Uitvoeringsaspecten	35
4.1	Geluid	35
4.2	Luchtkwaliteit.....	35
4.3	Duurzaam Bouwen	36
4.4	Bodem	38
5.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.	Het Bestemmingsplan	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Artikelsgewijze toelichting.....	43
6.3	Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving	46
6.4	Differentiatievlakken.....	47
6.5	Procedure.....	48
7.	Gevoerd Overleg	49
7.1	Voorontwerp ○	49
7.2	Ontwerp ○	49
7.3	Vaststelling •	49
7.4	Goedkeuring ○	49

B i j l a g e n

Bijlage 1	Afbeeldingen & Foto's
Bijlage 2	Bedrijvenlijst
Bijlage 3	Inspraak verslag
Bijlage 4	Wateradvies
Bijlage 5	Prostitutiebeleid (separate bijlage)
Bijlage 6	Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving (separate bijlage)



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het grondgebied van de gemeente Heerlen zijn diverse bestemmingsplannen van kracht. Een deel van de vigerende bestemmingsplannen is onvoldoende actueel. Het gevolg van het niet voldoende actueel zijn van deze bestemmingsplannen is dat het ruimtelijk handhavings- en sturingsbeleid van de gemeente Heerlen wordt belemmerd. Tevens wordt het door het Rijk en de provincie als ongewenst ervaren. Bovendien wordt door actuele bestemmingsplannen een betere service verleend aan burgers.

De gemeente Heerlen wenst de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Hiertoe zijn de (nieuwe) plangebieden vergroot en zoveel mogelijk ingedeeld naar centrumgebied, wijkgebied, bedrijfsgebied of buitengebied. Daarbij bestaat de wens om de interne en externe informatievoorziening over het ruimtelijk beleid en de bestemmingsplannen te verbeteren. Hiertoe wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar beschikbaar hebben.

Bestemmingsplan Heerlerbaan is één van de plangebieden welke binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheersplan.

Het plangebied (zie bijlage 1, afbeelding 1) is gelegen aan de zuidoostkant van het grondgebied van de gemeente Heerlen. Het overgrote deel van het gebied wordt gevormd door bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde (Heerlerbaan) van het plangebied ligt een aantal grote bedrijfspanden. De westzijde wordt gekenmerkt door een groot bosgebied met op enkele plaatsen bebouwing.

1.2 Huidige juridische status plangebied

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. Bestemmingsplan Geleendal, vastgesteld op 19 september 1971 en goedgekeurd op 17 april 1972, afdeling B 26385, Kroonbesluit op 15 mei 1973;
2. Bestemmingsplan Geleendal 1^e herziening, vastgesteld op 3 februari 1976 en goedgekeurd op 22 november 1976, no. BF 9182 (gedeeltelijk);
3. Bestemmingsplan Geleendal 2^e herziening, vastgesteld op 6 september 1977 en goedgekeurd op 13 maart 1978, no. BG 30024;
4. Bestemmingsplan Giesen-Bautsch, vastgesteld 9 juli 1976 en goedgekeurd 5 september 1977, (gedeeltelijk);
5. Bestemmingsplan Giesen-Bautsch 1^e herziening, vastgesteld op 9 september 1986 en goedgekeurd op 6 januari 1987, "ROV/GZ" no. BP 44465;
6. Bestemmingsplan Giesen-Bautsch 2^e herziening, vastgesteld op 5 oktober 1993 en goedgekeurd op 17 mei 1994, "ROV/GZ" no. 94/24004H;
7. Bestemmingsplan Vruschemig, vastgesteld op 4 juni 1985 en goedgekeurd op 6 mei 1986, "ROV/GZ" no. BO 40155 (gedeeltelijk), uitspraak Raad van State op 24 maart 1988.

In bijlage 1, afbeelding 2 is een overzicht van de bovenstaande indeling van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Heerlerbaan' is opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan. Op de plankaart is onderscheid gemaakt in diverse soorten bestemmingen. Zo is bij woningen onderscheid gemaakt in de woon-, tuin- en erfbestemming.

Het bestemmingsplan 'Heerlerbaan' is vervat in een plankaart, voorschriften en toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, bestaande uit vijf bladen met tekeningnummer 33.283 en de volgnummers 1 t/m 5 zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvoi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de voorschriften. De kaart is getekend op een schaal 1:1250.

Voorschriften

De voorschriften bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk regelt onder andere het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing en een strafrechtelijke bepaling. Het derde hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de overgangsbepalingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens worden de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening genoemde onderzoek opgenomen. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en de bestaande juridische situatie van het plangebied geformuleerd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de doelstellingen van het plan en aspecten die van invloed zijn op het gebied. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de planvoorschriften gegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op het gevoerde vooroverleg en de inspraak.

2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden in het kort en voorzover relevant de beleidskaders toegelicht, waarbinnen het onderhavige bestemmingsplan moet passen.

2.1 Europees- en rijksniveau

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS).

Met de Nota Ruimte worden de lopende (PKB) -procedures van de 5^e Nota en het SGR2, en de daarin nog geldende versies, integraal afgerond, zodat de aandacht zich kan richten op de uitvoering van het beleid. Hierbij tegemoetkomende aan de opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord), één Nota Ruimte. De nota heeft de volgende algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. ‘Decentraal wat kan, centraal wat moet’ is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Deel 3 van de PKB Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) is inmiddels vastgesteld door de ministerraad en ter behandeling aan de Tweede Kamer aangeboden. Na behandeling zal de finale tekst in deel 4 worden opgesteld.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken.

Het gebied Maastricht – Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Bestemmingsplan Heerlerheide-Schil ligt binnen dit netwerk. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied.

De nota benadrukt, evenals het gemeentelijk beleid, het belang van deze buitengebieden met hun ecologische en recreatieve waarden. De aanwezige natuur en recreatie in het plangebied vervult vooral een lokale functie als stedelijk uitloopgebied voor het noordelijk deel van de gemeente Heerlen. Samen met de Brunssummerheide en de Schrieversheide levert Heerlerheide-Schil echter een belangrijke bijdrage aan de groengebieden binnen het stedelijk netwerk. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van deze nota.

2.1.2 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) wordt een relatie gelegd tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centraal in de nota staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen.

In de nota zijn de - in cultuurhistorisch opzicht - meest waardevolle gebieden en steden van Nederland geselecteerd.

De stad Heerlen is aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Verder is het gebied tussen Sittard/Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. De nota heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan omdat het een beheersplan betreft.

2.1.3 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het plan is ondertekend, maar nog niet geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. In hoofdstuk 3 (paragraaf 3.2.9) is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.1.4 Vogel- en habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de (hieronder beschreven) Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die wordt vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende

richtlijn. Op dit moment valt het plangebied in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.5 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De brochure 'Europese kaderrichtlijn water, een tussenstand' van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat levert informatie over de gevolgen voor de Nederlandse wetgeving. Verschillende van de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomt.

2.1.6 Vierde Nota Waterhuishouding

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- Vergroten van samenhang en betrokkenheid
Hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- Het vergroten van de veerkracht
Dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.
- Gebiedsgericht beleid
Problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.
- Anders omgaan met normen
De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.
- Herstel van watersystemen
Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de

diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening moeten worden gehouden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- het anticiperen in plaats van reageren;
- het niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- het treffen van meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte worden ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals deze in de NW4 zijn beschreven, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota zeer nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan waarin geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgesteld op 29 juni 2001. Het POL is tegelijkertijd een Streekplan, een Milieubeleidsplan, een Waterhuishoudingsplan, een Verkeers- en vervoerplan en een Grondstoffenplan. Het POL vervangt de afzonderlijke wettelijk voorgeschreven provinciale beleidsplannen. In het POL worden de gemeenten opgeroepen om in goede samenwerking en afstemming met de waterbeheerders, primair de verantwoordelijkheid te nemen voor de uitvoering van duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. De provincie wil vooral een kaderstellende, stimulerende en ondersteunende rol.

Het POL bestaat uit 3 delen, deel A beschrijft op hoofdlijnen de provinciale visie op het omgevingsbeleid. In de delen B (thematisch) en C (per regio) wordt deze visie verder uitgewerkt. Voor wat betreft de regionale beschrijving moet vermeld worden dat het plangebied onderdeel is van 'Parkstad Limburg'.

Thema's die aan de orde komen in deel B zijn 'natuurlijke waarden', 'economie', 'leefomgeving' en 'netwerken'. Wat betreft economie streeft men naar de ontwikkeling van Limburg tot kwaliteitsregio, waarbij de economie gekenmerkt wordt door verankering, vernieuwing en selectiviteit. Cruciale economische sectoren moeten verankerd worden, vernieuwing moet gestimuleerd worden en gezien de beperkte ruimte in Limburg moeten keuzes gemaakt worden welke takken van bedrijvigheid wel of niet worden toegelaten of worden gefaciliteerd.

Het thema netwerken heeft betrekking op verplaatsing van mensen, goederen en informatie. In Limburg wil men toe naar een doelmatige, veilige manier van bewegen met zo min mogelijk negatieve effecten op natuur en milieu.

Onder het thema leefomgeving komt het waterbeheer in de bebouwde omgeving aan de orde. Het watersysteem kan, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en ommeland vormen. In het POL worden de gemeenten opgeroepen om in goede samenwerking en afstemming met de waterbeheerders, primair de verantwoordelijkheid te nemen voor de uitvoering van duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. De provincie heeft vooral een kaderstellende, stimulerende en ondersteunende rol.

Bij het thema natuurlijke waarden wordt onderscheid gemaakt in groene (natuur), blauwe (water), kristallen (milieukwaliteit) en bronzen (landschap, aardkunde en cultuurhistorie) waarden. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu en staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. Als hoofdlijn van beleid is gesteld dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau gestreefd wordt.

Op de 'kaart zuid' (zie bijlage 1, afbeelding 3 voor een uitsnede uit kaart 3 van het POL) in het POL is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Stedelijke

centrumgebieden'. Het overige bebouwde deel van het plangebied is aangeduid als 'Stedelijke bebouwing bestaand' en 'bedrijventerrein'.

Het 'stedelijk centrumgebied' wordt nagenoeg geheel omsloten door groen. Het betreft voornamelijk 'stedelijke groenzones'. Centraal in het noorden en in het noordwesten is echter sprake van 'bos- en/of natuurgebied'. Deze gebieden zijn onderdeel van de provinciaal ecologische structuur (PES).

De Geleenbeek, die ten westen van het plangebied ontspringt, is aangeduid als beek met een specifiek ecologische functie. De Caumerbeek, die in het noorden van het plangebied ontspringt, is aangeduid als beek met een algemene ecologische functie. In beken met een specifieke ecologische functie wordt het hoogste niveau van ecologische kwaliteit en processen nagestreefd, zoals meandering, vismigratie en natuurlijk oeverbeheer.

Op de kaart 'Blauwe Waarden' is de Geleenbeek en de Caumerbeek aangegeven. In de beekdalen komen diverse taakstellingen samen, onder meer op het gebied van natuurontwikkeling, waterconservering, waterretentie. Het centraal in het noorden gelegen bos- en natuurgebied bij de Caumerbeek is een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

2.2.2 Strategisch beleidsvisie cultuur

In de strategische beleidsvisie cultuur van december 2000 staat het cultuurbeleid voor Limburg voor de periode 2001-2004 beschreven. Deze visie biedt de basis voor het provinciale cultuurbeleid tot en met 2004. Het meerjarenperspectief wordt uitgewerkt in separate nota's en notities.

In de beleidsvisie wordt een aantal beleidsaccenten voor het cultuurbeleid geformuleerd. De voor het onderhavige plan relevante beleidsaccenten zijn:

- het structureel inzetten op de zorg voor onderhoud en restauratie van grote monumentale gebouwen, alsmede de herbestemming ervan;
- het blijvend aandacht schenken aan het cultureel erfgoed, inclusief waardevolle stads- en dorpsgezichten, in het provinciaal omgevingsbeleid en de doorwerking daarvan in gemeentelijke bestemmingsplannen;
- het leveren van inspanningen om cultuurhistorische waarden sterker ichtinggevend te laten zijn voor de ruimtelijke inrichting en economische ontwikkeling.

Specifiek voor het plangebied zijn geen beleidsopgaven geformuleerd.

In het plangebied zijn een Oude Romeinse Weg (Heerlerbaan) en een tweetal monumenten aanwezig. De monumenten (plankaart blad 3) zijn op de plankaart aangeduid. De Romeinse weg blijft behouden en heeft een verkeersbestemming gekregen.

2.2.3 Regionaal VolkshuisvestingsPlan Parkstad Limburg

Het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) Parkstad Limburg 2000-2005 geeft per de situatie 2000 inzicht in de fricties op de woningmarkt en formuleert de beleidsopgaven voor de daaropvolgende vijf jaar, met een doorkijk tot 2015.

Kenmerkend bij de problematiek respectievelijk de beleidsopgaven is een verschuiven van kwantiteit naar kwaliteit; de kwalitatieve balans wordt steeds belangrijker.

Kwantitatief blijkt er in 2000 een beperkt woningtekort. De benodigde groei van de voorraad t/m 2005 is naar verwachting gering. Vooral als gevolg van de gestaag toenemende vergrijzing en bovendien een negatief migratiesaldo wordt Parkstad

Limburg - als eerste regio in Nederland - al enkele jaren geconfronteerd met een dalend aantal inwoners. Volgens de prognoses zal door gezinsverdunding en voor het wegwerken van het tekort tot 2015 nog wel enige groei van de voorraad vereist zijn, echter wat betreft de kwantiteit is rond 2015 de omslag van uitbreiden naar inkrimpen aan de orde.

Ter zake de kwaliteit stelt het RVP dat door de maatschappelijke en economische ontwikkelingen de vraag naar meer kwaliteit is toegenomen. In de behoefte aan meer kwaliteit, d.w.z. duurdere woningen in vooral de koopsector, wordt echter in onvoldoende mate voorzien. Deels zal die kwaliteitsverhoging gerealiseerd moeten worden door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en daarnaast door upgrading van de bestaande voorraad in het kader van de stedelijke vernieuwing. Ten aanzien van nieuwbouw wordt aanvullend gesteld dat het creëren van een extra buffer in de voorraad die bestaat uit gewenste woningen, het proces van doorstroming en onthuren versnelt en het realiseren van de sloopopgave vergemakkelijkt.

Op dit ogenblik werkt regio Parkstad Limburg aan het opstellen van een nieuw regionaal beleidsplan. Het plan geeft voor het beleidsterrein wonen een visie tot 2020 en een planning van de activiteiten tot 2010 ter uitvoering van de visie. Vertrekpunt is de in 2004 verschenen woonmilieuvisie "Lekker thuis in Parkstad Limburg, terwijl het beleidsplan bovendien zal aansluiten bij de Provinciale Woonvisie, die in 2005 is vastgesteld.

Over het te voeren regionaal beleid voor de periode 2005 tot 2015 kan omtrent de kwantiteit worden vermeld dat blijkens de actuele (bijgestelde) prognoses de toename van het aantal huishoudens en dus de benodigde groei van de woningvoorraad nog sterker zal afnemen dan in 2000 verwacht. De omslag van uitbreiding naar krimp wordt onveranderd op 2015 gesteld; er wordt dan een terugloop van huishoudens verwacht.

De (beleids)opgave voor kwaliteitsverhoging van de woning en woonomgeving zal richting toekomst nog nadrukkelijker op de agenda staan dan in de voorafgaande jaren; het streven is om ook kwalitatief een ontspannen woningmarkt te realiseren. Ondanks een stagnerende economie is er namelijk nog altijd meer vraag dan aanbod van woningen in het duurdere segment en uitgezonderd het stedelijk woonmilieu manifesteert dit tekort zich vooral in de koopsector. Ook is er de behoefte aan een meer gevarieerde en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in de eigen wijk/buurt. E.e.a. blijkt uit het Burgeronderzoek Parkstad Limburg 2003, met als verdere constatering dat gelet op de woonwensen er een overschot dreigt aan goedkope (vooral gestapelde) huurwoningen.

Nieuwbouw, opwaardering van de bestaande voorraad en herstructurering van wijken en buurten zijn instrumenten om tegemoet te komen aan die woonwensen respectievelijk te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering. Hiertoe behoort overigens ook het realiseren van een voldoende voorraad van woningen die geschikt zijn voor de ouderen (nultreden en zorgwoningen).

Inzake de nieuwbouw is nog te melden dat op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen, het inlopen van het tekort en de gewenste kwaliteitsverbetering de Provincie voor Parkstad Limburg uitgaat van een indicatief nieuwbouwprogramma van 2600 woningen (incl. vervanging) tot 2010.

In dit kader afrondend de opmerking dat in onderlinge afstemming de gemeenten en marktpartijen de regionale beleidsopgaven dienen te "vertalen" in lokale beleidsopgaven; d.w.z. een lokale beleidsvisie met concreet te bereiken resultaten en te ondernemen activiteiten. In voorbereiding is de Woonvisie Heerlen, die in

2006 wordt vastgesteld. Een essentiële bijdrage aan de uitvoering van het beleid wordt geleverd door de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties. Een extra aandachtspunt hierbij is maken van afspraken over de sloopopgave voor de komende jaren teneinde leegstand en verpaupering van wijken en buurten door nieuwbouw te voorkomen.

Een onderdeel van de (concept) Woonvisie Heerlen is het woningbouwprogramma 2005-2009. Voor het stadsdeel Heerlerbaan zijn hierin de volgende plannen opgenomen:

- Hoogveld, 400 grondgebonden koopwoningen, koop, prijsklasse duur;
- Parc Imsterrade 2^e fase, 110 meergezins huurwoningen, prijsklasse duur;
- Kerkplein Heerlerbaan, 25 meergezins koopwoningen, prijsklasse middelduur;
- Praxis & Karwei, 72 grondgebonden en 18 meergezins koopwoningen, prijsklasse middelduur.

2.2.4 Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg 2001

Met deze regiovisie geven het samenwerkingsverband Regio Parkstad Limburg en de daarin samenwerkende gemeenten (Kerkrade, Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) de richting aan van de door henzelf gewenste prostitutieontwikkeling in de regio. Door een regionale afstemming kan worden voorkomen dat zich ongewenste bewegingen gaan voordoen in de vestiging van prostitutiebedrijven en straatprostitutie.

Belangrijkste uitgangspunten van het regionale seks- en prostitutiebeleid zijn:

- één regionaal maximum voor de gevestigde vormen van prostitutie, een regionale toename van het aantal bedrijven wordt niet toegestaan;
- door middel van een vergunningstelsel de openbare orde aspecten en/of de zorgaspecten reguleren;
- per district één handhavingsbeleid opstellen.

Binnen het plangebied komen geen prostitutiebedrijven voor.

2.2.5 Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004-2007

Het beleid van het waterschap Roer en Overmaas is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan Roer en Overmaas van 2004-2007. Voor het stedelijke gebied wordt in dit plan op een aantal trajecten een herinrichting voorzien. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van ecologische functies zullen worden benut. Tevens zullen overkluizingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden opgeheven, evenals belemmeringen voor vismigratie (zie bijlage 4).

Het beleid is er verder op gericht om wateroverlast in bebouwd gebied te voorkomen. Dit hangt samen met kwantiteitsberging (bijv. regenwaterbuffers, infiltratie in de bodem), waarmee overstorten van de riolering op oppervlaktewater worden beperkt en de kwaliteit van het oppervlaktewater minder geschaad wordt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010

De ontwikkelingsvisie Heerlen – 2010 uit 1997 vormt het richtinggevende kader voor het handelen van de gemeente in ruimtelijk en economisch opzicht.

In de ontwikkelingsvisie wordt Heerlen gekarakteriseerd als een 'gefragmenteerde', groene stad. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door bebouwingskernen omgeven door onbebouwde, groene ruimten. In de visie wordt behoud en versterking van dit zogenaamde parkstadkarakter nagestreefd. De groei moet daarom in belangrijke mate worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Om meer samenhang aan te brengen tussen de verschillende 'fragmenten', wordt gedacht aan versterking van een aantal structuurelementen. Het betreft onder andere de structuur van de oude radiaalwegen met een accent op de noord-zuid-as: Akerstraat-Noord / Heerlerbaan. Versterking van deze structuur vindt plaats door de vormgeving van de wegen zelf en door waar mogelijk verdichting langs de wegen toe te passen.

Een ander te versterken structuurelement is de structuur van beekdalen en overige groenverbindingen. Deze moeten grotendeels gevrijwaard blijven van stedelijke bebouwing en adequaat worden ingericht. Aangegeven wordt dat het nodig is te investeren in de hoofdgroenstructuur en dat het groenstructuurplan het beleidskader voor de groene ruimte is.

Een optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd door middel van herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Hoge dichtheden worden echter niet overal wenselijk geacht. Daarom is gekozen voor verdichting in kernen en langs assen. Bij deze verdichting is een hiërarchie aangebracht:

- eerste (hoogste) prioriteit heeft de verdichting van het centrumgebied;
- tweede prioriteit hebben de stadsdeelcentra van Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan;
- derde prioriteit hebben de stedelijke openbaar-vervoerassen en met name Akerstraat-Noord / Heerlerbaan.

In geval van uitbreiding is gekozen om aan te sluiten bij bestaande 'fragmenten' om de groene hoofdstructuur intact te houden.

Verder wordt belang gehecht aan de identiteit en kwaliteit van de deelgebieden (verschillende stadsdelen, woonbuurten, bedrijventerreinen en groengebieden) van de stad. Daartoe zullen voor de deelgebieden integrale herstructureringsplannen worden opgesteld. Het Masterplan Heerlerbaan voorziet in één van deze ontwikkelingen.

2.3.2 Natuur en landschap in Heerlen

Dit beleidsplan uit 1996 bevat een inventarisatie van de bestaande abiotische en biotische gegevens, een waardering van de ecologische en landschappelijke waarden, aanbevelingen voor de ecologische en landschappelijke ontwikkelingen van het 'buitengebied van Heerlen' en een uitwerking van de doorwerking van het plan op de stedelijke ontwikkeling en de planologische regelgeving.

De deelgebieden 'Bos Vroedvrouwenschool' (VII) (gedeeltelijk) en 'Groen 3' (XXI) liggen binnen het plangebied. Zie bijlage 1, afbeelding 4 voor de deelgebieden binnen de Ecologisch-Landschappelijke Hoofdstructuur. Voor deze gebieden zijn de actuele en potentiële ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden beschreven.

De ecologische en landschappelijke waarde van het deelgebied 'Bos Vroedvrouwenschool' is zeer hoog. De recreatieve waarde kan nog enigszins worden versterkt. Daarbij dient echter aandacht te worden besteed aan de ecologische waarden.

Deelgebied 'Groen 3' vormt een verbindingszone (o.a. voor amfibieën) tussen het brongebied van de Caumerbeek en het gebied Strijthagen buiten de gemeente. Het gebied is vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt waardevol en bovendien goed te ontwikkelen.

2.3.3 Groenstructuurplan Heerlen

Het groenstructuurplan uit 1993 geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van de groene ruimte in Heerlen. In het plan wordt aangegeven hoe de groenstructuur zich kan ontwikkelen en een antwoord kan geven op de veranderingen waar Heerlen voor stond c.q. staat. Het streven is behoud, versterking en ontwikkeling van een duurzame hoofdgroenstructuur en het stimuleren van natuurontwikkeling. Daarnaast wordt beoogd het karakter van de stad als geheel en van de deelgebieden te versterken. Ook wil men de beleefbaarheid van het groen vergroten door het ontwikkelen van een recreatief netwerk en door een evenwichtige verdeling van het groen over de woongebieden.

Van structureel belang zijn de twee beken die in Heerlen ontspringen (respectievelijk ten westen van het plangebied en in het noorden van het plangebied), de Geleenbeek en de Caumerbeek. Het reliëf van de beekdalen is op veel plaatsen prominent aanwezig. Ook wordt in het plan geconcludeerd dat Heerlen een aantal ecologisch zeer waardevolle gebieden heeft.

Als knelpunten worden ervaren de versnippering van de (groene) ruimte, de voortgaande verstedelijking en daarmee samenhangende druk op de groene ruimte, de gebrekkige toegankelijkheid van de groengebieden en het niet-groene imago van Heerlen.

Het plan voor de groenstructuur bestaat uit drie delen:

- een plankaart met de (hoofd)groenstructuur op stadsniveau;
- een uiteenzetting over de gewenste ontwikkelingen, per stadsdeel met een globale groenstructuur en aanbevelingen per stadsdeel;
- voorstellen voor concrete activiteiten.

De hoofdgroenstructuur bestaat uit een drietal buitengebieden, die door groenverbindingen met elkaar in verbinding staan. Geen van deze buitengebieden valt binnen het plangebied.

De beekdalen van de Geleenbeek en de Caumerbeek vormen belangrijke elementen van de groenstructuur, omdat ze een belangrijke ecologische, structurerende en recreatieve functie in zich verenigen. Voor de in de nabijheid van het plangebied gelegen Caumerbeek heeft de structurerende functie in samenhang met de ecologische functie prioriteit. Dit kan bereikt worden door herinrichting en (natuurlijk) beheer in de beekzone.

Naast de beekdalen is nog een aantal andere groenverbindingen van belang. Dit zijn lineaire structuren, die fungeren als buffers tussen de woonkernen en tevens als verbindingen tussen groengebieden. Voor het plangebied zijn vier groenverbindingen relevant:

- groenverbinding III (noordzijde plangebied)
- buffer tussen Heerlen-Zuid / Molenberg en Heerlerbaan;
- verbindt buitengebied West met recreatiegebied Strijthagen;
- groenverbinding IV (zuidzijde plangebied)
- buffer tussen Heerlen en Kerkrade;
- verbindt buitengebied West met recreatiegebied Strijthagen;
- groenverbinding VI (oostzijde plangebied)
- buffer tussen Heerlen en Landgraaf;
- verbindt het buitengebied West met de Brunssummerheide;
- groenverbinding XX (zuidzijde plangebied)
- buffer tussen Heerlen en Landgraaf.

Een belangrijk thema binnen het plan vormt het recreatief netwerk: dit netwerk van routes voor het langzaam verkeer is gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur en aan de belangrijkste attractiepunten in de stad. Het buiten het plangebied gelegen Kaldeborn en Strijthagen zijn in het plan aangeduid als attractiepoint, waarlangs een recreatieve fietsroute is geprojecteerd. Bijlage 1, afbeelding 5 laat een weergave zien van de groenstructuur van het plangebied (groenstructuur Heerlerbaan/Giesen Bautsch).

Specifiek voor stadsdeel Heerlerbaan zijn in het groenstructuurplan de volgende aandachtspunten benoemd:

- herinrichting plein/park rond winkelcentrum/school Giesen Bautsch;
- versterken boombeplanting Heerlerbaan;
- inrichten parkgebied tegenover voormalige "vroedvrouwenschool";
- bij ontwikkeling van Hoogveld rekening houden met de holle wegen, het reliëf, het aangrenzende bos en het zicht op de "vroedvrouwenschool".

2.3.4 Waterplan 2001-2015

In september 2001 is het Waterplan 2001-2015 voor de gemeente Heerlen in samenwerking met het Waterschap Roer en Overmaas en het Zuiveringschap Limburg opgesteld. Hierbij is voor het totale watersysteem, inclusief waterketen, een visie ontwikkeld. Per deelgebied is een ambitieniveau aangegeven, dat aangeeft welke doelen bereikt moeten zijn in 2015.

Voor deelgebied Heerlerbaan, dat uitmaakt van "Caumerbeekdal - oorsprong" is dit 'heerlijk water':

- het water ziet er aantrekkelijk uit, het is redelijk helder en heeft een doorzicht van minstens 40 cm;
- de waterkwaliteit is redelijk, alleen nutriënten overschrijden de grenswaarden nog in geringe mate, de waterbodem heeft klasse 0 (schoon) of 1 (licht vervuild). Het middelste ecologische niveau wordt bereikt;
- de beken hebben een natuurlijk afvoerregime. Er vindt geen wateroverlast of erosie plaats bij piekafvoeren. Gestreefd wordt naar tenminste 60% natuurlijke oevers en 30% natuurvriendelijke oevers. De overige oevers en migratiebelemmeringen worden aangepakt als er langs de beek wordt gewerkt. De beken zijn ingepast in de groenstructuren en vormen zo groen-blauwe linten. De groenzones langs beken hebben zo'n omvang dat zij een leefgebied vormen voor specifieke planten en dieren zoals de bruine kikker en de watersalamander;

- van de vijvers is tenminste 15% van de oevers natuurvriendelijk ingericht. Het onderhoud is afgestemd op de bescherming van het leven in en rond het water. Vijvers worden op een natuurlijke wijze gevoed, er wordt geen grondwater opgepompt om de vijvers op peil te houden. Het waterpeil in de vijvers mag fluctueren;
- overstorten vanuit het (gemengde) rioolstelsel vinden nagenoeg niet meer plaats op kwetsbare bovenlopen;
- in een zone van 200 meter rond beken en vijvers wordt zoveel mogelijk verharde oppervlakte afgekoppeld. Voor bestaande verharding is dit tenminste 20%, voor nieuwe verharding minimaal 60%. Het regenwater wordt hergebruikt of gebufferd en vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. Wanneer de doorlatendheid van de bodem dit toelaat, wordt de neerslag in de bodem geïnfiltreerd. In de groene gebieden en stadsparken is de grondwaterstand beter afgestemd op de natuurlijke vegetatie. Bronnen en kwelzones worden hersteld en kennen weer een constante kwelstroom.
- waar intensieve recreatie strijdig is met de nagestreefde natuurdoelen wordt een oplossing gezocht, bijvoorbeeld door deze activiteiten te verplaatsen naar locaties waar deze geen knelpunten veroorzaken.

In het plangebied Heerlerbaan is vooral het zichtbaar maken van de Caumerbeek vanaf de Romeinenstraat een aandachtspunt. Hiervoor zijn enkele maatregelen voorzien:

- het uitgraven en inrichten van de bron bij de Romeinenstraat;
- het graven van een beekbedding en het verleggen van het voetpad tussen Romeinenstraat en Eisenhowerstraat;
- het aanleggen van een buffer ter hoogte van de Eisenhowerstraat, waarin neerslag tijdelijk geborgen kan worden zodat wateroverlast wordt beperkt.

Deze maatregelen worden in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen onder de doeleinden 'Groen' en 'Natuur'. Deze doeleinden zijn zo ingericht, dat er overal binnen deze bestemming mogelijkheden tot infiltratie, aanleg van buffers, herinrichten van beeklopen bestaan. Enkele van de hiervoor genoemde maatregelen zullen naar verwachting binnen de planperiode worden gerealiseerd.

2.3.5 Bodembeleidsplan gemeente Heerlen

Het bodembeleidsplan uit 2003 verwoordt in de doelstelling dat het bodembeheer is gericht op het behouden of herstellen van een duurzame bodem- en waterkwaliteit, waarbij de saneringsinspanningen verder gaan dan alleen het opheffen van actuele risico's (zie paragraaf 3.2.5).

In het beleidsplan is bepaald dat het bodemverleden van het plangebied middels een weergave van de historie, de uitgevoerde bodemonderzoeken en de hieruit te trekken conclusies in relatie tot de bestemmingen wordt beschreven.

2.3.6 Gemeentelijke monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is opgesteld in 2001. De gemeentelijke monumentenzorg is een taak van de dienst Stadsontwikkeling en heeft korte lijnen met verwante beleidsvelden als ruimtelijke ordening, architectuurbeleid en welstandszorg. De wettelijke kaders worden gevormd door de Monumentenwet 1988, de monumentenverordening en de ontwikkelde jurisprudentie.

Heerlen heeft een heel eigen identiteit, die de gemeente in stand wil houden en zo mogelijk verder wil ontwikkelen en die uitgangspunt is voor het monumentenbeleid. De meeste karakterbepalende objecten, complexen en structuren zijn rond de

eeuwwisseling ontstaan en bieden een grote variatie aan bouwstijlen en stedenbouwkundige verkavelingen. De bouwplanbeoordeling is een cruciaal moment in de handhaving van het monumentenbeleid.

Tot slot moet het monumentenbeleid zich niet alleen beperken tot de strikte zorg voor het cultuurhistorisch en architectonisch erfgoed, maar dient het ook te fungeren als aanjaagmotor voor het op gang brengen van het bewustwordingsproces door middel van informatie, advies en zo nodig regelgeving.

2.3.7 Monumentenverordening Heerlen 2004

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2001 de Monumentenverordening Heerlen 2001 vastgesteld. De wet dualisering gemeentebestuur, op 7 maart 2002 in werking getreden, is de aanleiding geweest om deze verordening te wijzigen. Op 13 juli 2004 heeft de gemeenteraad de eerder genoemde verordening ingetrokken en de Monumentenverordening Heerlen 2004 vastgesteld. Belangrijkste basis voor de bepalingen in deze verordening is de Monumentenwet 1988 en de daarin gekozen systematiek.

Vijf hoofdpunten zijn in de verordening geregeld:

1. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument;
2. de aanwijzing van gemeentelijke archeologische meldingsgebieden;
3. de aanwijzing van gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten;
4. het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten, archeologische meldingsgebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten;
5. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988.

Daarnaast is in de verordening beoogd het bouwhistorisch onderzoek een nadrukkelijke rol te laten spelen bij de bepaling van het gemeentelijk monumentenbeleid.

Binnen het plangebied zijn twee rijksbeschermd monumenten aanwezig (zie 3.2.10).

2.3.8 Verkeersveiligheidsplan

In het Verkeersbeleidsplan uit 1997 wordt gestreefd naar een significante afname van het aantal verkeersongevallen en verkeersdoden en -gewonden. Bij de aanpak van de problemen werkt Heerlen toe naar duurzaam verkeersveilige wegen.

Een duurzaam veilig verkeerssysteem is gericht op:

- het organiseren van de verkeersonveiligheidsaanpak;
- het aanpassen van het wegennet;
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

De verkeersproblemen in Heerlen zijn het gevolg van onder andere de ontsluiting van het centrumgebied, de industriegebieden, alsmede de ligging van Heerlen ten opzichte van de buurgemeenten en de rijkswegen. Doorgaand en woon-werkverkeer rijden door en langs het centrum en door de woonbuurten. De belangrijkste punten in de verkeersonveiligheid liggen binnen de bebouwde kom op de hoofdwegen met een snelheidslimiet van 50 km/u, in de verblijfsgebieden en bij het vrachtverkeer. In het verkeersveiligheidsplan is een aantal speerpunten en maatregelen benoemd.

In het verkeersveiligheidsplan is ook een categorie-indeling van het hoofdwegenet aangegeven. Zie bijlage 1, afbeelding 6 voor een weergave van de wegenstructuur t.a.v. het plangebied. In het plan worden voor iedere wegfunctie functietekenen (m.b.t. vormgeving en gebruik) voorgesteld.

De A76 en de Antwerpseweg (N281) zijn hierbij gecategoriseerd als 'stroomweg' buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom is de aan de oost- en zuidzijde van het plangebied gelegen Euregioweg aangemerkt als 'stroomweg'; doelstelling van een 'stroomweg' is dat het verkeer hier continue en met hoge rijsnelheden kan doorstromen.

De Heerlerbaan is een 'ontsluitingsweg categorie A', een gebiedsontsluitingsweg. Deze weg moet aantrekkelijk zijn om sluip- en doorgaand verkeer op de overige wegen te voorkomen. De ring, gevormd door P. Schunckstraat, Palestinastraat en Caumerweg is aangeduid als een 'ontsluitingsweg categorie B'. Op deze wijkontsluitingsweg heeft de verkeersfunctie de hoogste prioriteit, maar de verblijfsfunctie dient ook bijzondere aandacht te krijgen.

De overige wegen in en direct rondom het plangebied zijn geen onderdeel van het hoofdwegenet.

Het ongevallebeeld in het verblijfsgebied van het plangebied (de woonwijk) is laag in vergelijking met dat in de overige wijken van de gemeente Heerlen. De Heerlerbaan is aangemerkt als een onveilige weg met veel ongevallen en verkeersslachtoffers. Ook vanuit subjectief oogpunt wordt de weg als onveilig ervaren.

Het onderscheid in typen wegen is doorvertaald in het bestemmingsplan. Voor het overige heeft het verkeersveiligheidsplan geen directe consequenties voor dit bestemmingsplan.

2.3.9 Parkeernota

Uit de parkeernota uit 2000 kan in het algemeen opgemerkt worden dat het autoverkeer in met name het stedelijk gebied stuit op duidelijke begrenzingen voor wat betreft capaciteit, ruimtelijke kwaliteit, geluidsoverlast, luchtverontreiniging en onveiligheid. Omdat mobiliteit een belangrijke levensbehoefte is, dient de gemeente primair die voorzieningen veilig te stellen die voor milieuvriendelijke en voor een ieder toegankelijke vervoerwijzen (lopen, fietsen, CV) belangrijk zijn. Met het oog op het waarborgen van de bereikbaarheid van de economische centra dient een goed mobiliteitsbeleid in te zetten op die relaties waarop het gebruik van de auto het makkelijkste door OV en/ of fiets vervangen kan worden.

De inzet van OV en fiets concentreert zich daarbij op:

- verplaatsingen naar het centrum en naar stadsdeelcentra (korte afstand, bundeling, goed OV);
- verplaatsingen met het motief woon-werken (vast patroon, handicaps van OV zijn dan betrekkelijk).

De aanpak moet zich daarbij richten op:

- wijziging van reistijd- en reisprijsverhouding tussen auto (trager en/of duurder) en OV (sneller en/of goedkoper);
- inzet van een adequaat parkeerbeleid.

Een specifiek parkeerbeleid speelt alleen een rol in het centrum van Heerlerbaan. Op deze locatie worden de bij een vraagvolgend beleid behorende parkeernormen (minimum aantal plaatsen) niet meer gehaald. Soms is hier gewoon geen ruimte meer en soms wordt het tekort aan parkeercapaciteit min of meer 'kunstmatig' gecreëerd (middels bestemmingsplan, parkeernormen) om aldus de (vrije) voertuig keuze te kunnen beïnvloeden. Immers, geconstateerd is dat de belasting op het hoofdwegennet in en rond het stadsdeelcentrum op een aantal plaatsen de capaciteit dreigt te overschrijden.

Daarom dienen de volgende maatregel getroffen te worden:

- er dient een adequaat openbaar vervoer te zijn;
- de bereikbaarheid per fiets moet optimaal zijn;
- zo nodig dienen de omliggende woonbuurten te worden afgeschermd door middel van een parkeerregeling voor vergunninghouders.

2.3.10 Nota Fietsverkeer

Heerlen steekt de omvang van het fietsverkeer ongunstig af bij vergelijkbare steden en ook ten opzichte van de rest van Zuid-Limburg. De uitgangspunten van het fietsbeleid uit de Nota Fietsverkeer uit 1995 zijn een streven naar een afname van het aantal verkeersslachtoffers onder fietsers, een overstap van auto naar fiets en van auto naar fiets + openbaar vervoer en vermindering van het aantal fietsendiefstallen. Verbetering van de infrastructuur voor het fietsverkeer in Heerlen staat centraal in de nota, hiertoe is een fietsnetwerk ontwikkeld. Daarnaast worden oplossingen voor meer en veiliger fietsen gezocht in recreatieve fietsvoorzieningen, veilige voertuigen, regelgeving en handhaving en in promotie.

Ten behoeve van de prioriteitsbepaling zijn in de fietsnota de 7 belangrijkste fietsroutes bepaald. De routes 'Hoensbroek – Heerlerbaan / De Beitel' en 'Brunssum – Ubachsberg / Heerlerbaan' lopen door het plangebied, respectievelijk via de Heerlerbaan en via de oostzijde van het beekdal van de Caumerbeek en de wijkontsluitingsweg. Voor de Heerlerbaan wordt voorgesteld om de al deels aanwezige fiets(suggestie)stroken langs de gehele weg toe te passen. Ook zijn binnen het plangebied een aantal maatregelen voorzien om de route 'Brunssum, Ubachsberg/Heerlerbaan' te verbeteren. Deze route speelt overigens ook een rol voor het recreatieve fietsverkeer. De fietsroutes zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de verkeersbestemming.

2.3.11 Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010

In 2001 heeft de gemeente een beleid opgesteld ten aanzien van kantoren. Dit beleid is gericht op de groei van vooral de commerciële en de niet-commerciële dienstverlening. De beleidsinspanningen die benodigd zijn voor de stimulatie van de groei zullen gericht zijn op een aantal richtingen, namelijk de Informatie- en communicatietechnologie, (het faciliteren van) starters, het behoud van en het aantrekken van bedrijven, het faciliterend en het flankerend beleid en tot slot de Marketing en Communicatie.

Het kantorenlocatiebeleid is in te delen in drie schaalniveaus, te weten zeer kleinschalige kantoorontwikkelingen in woonwijken, kleinschalige kantoorontwikkelingen langs de openbaar vervoerassen en grootschalige kantoorontwikkelingen in het Stadspark Oranje Nassau. Daarnaast zijn er ook nog locaties voor bedrijfspanden met een kantoorachtige uitstraling.

Ten aanzien van zeer kleinschalige kantoorontwikkelingen is gesteld dat deze zeer gewenst is in het kader van (het versterken van de) buurt economie. Wel dient het hier te gaan om bedrijfsactiviteiten zonder verkeers- en parkeeroverlast.

De kleinschalige kantoorontwikkelingen langs OV-assen zijn voorzien in monumentale panden langs de oude radialen, zoals de Heerlerbaan. Goede bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer zijn van groot belang.

Voor het plangebied kan met betrekking tot het kantorenbeleid gedacht worden aan huisvesting van kantoren in bestaande (monumentale) panden of in nieuwe kantoorvilla's langs de Heerlerbaan. Daarnaast kunnen op kleine schaal kantoorruimten aan huis worden toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan biedt ruimte voor deze ontwikkelingen.

2.3.12 Beleidsnota detailhandel voor Heerlen

In deze beleidsnota uit 2003 worden de beleidskeuzen ten aanzien van detailhandel voor Heerlen, het beleid ten aanzien van bijzondere detailhandelsvormen en de huidige aanbodstructuur ten opzichte van de ideale aanbodstructuur beschreven. De nota dient als leidraad voor de komende jaren om een antwoord te geven op de vraag waar aanbod en vraag elkaar het beste kunnen ontmoeten.

Het uitgangspunt ten aanzien van het aanbod van dagelijkse benodigdheden is dat deze dicht bij de consument beschikbaar zijn. Het betreft dan een aanbod in wijk- en buurtverzorgende centra. Het aanbod van niet-dagelijkse benodigdheden dient plaats te vinden in Heerlen-centrum en de stadsdeelcentra. Dit om de concurrentiepositie ten opzichte van andere regio's te versterken.

Ten aanzien van bijzondere detailhandelsvormen wordt gesteld dat een avondwinkel in Heerlen tot de mogelijkheden behoort. Deze dient dan gepositioneerd te worden aan de rand van Heerlen-centrum. Ook motorbrandstoffenverkooppunten behoren tot de bijzondere detailhandel. Er is detailhandel bij deze verkooppunten toegestaan tot een maximaal oppervlak van 100 m² BVO. Tot slot behoort tot deze categorie de ambulante detailhandel. In het plangebied zijn standplaatsen aan de Bautscherweg.

Het centraal binnen het plangebied gelegen winkelcentrum Giesen Bautsch wordt in de nota omschreven als een wijkverzorgend centrum voor de wijk Heerlerbaan, een verzorgingsgebied van zo'n 10.000 inwoners. Met (slechts) ca. 3000 m² aan detailhandel en gezien de structuur van het aanbod, voldoet het centrum niet meer aan de eisen van de tijd. Door geplande nieuwbouw aan het Imstenraderveld komt het winkelcentrum bovendien excentrisch binnen het verzorgingsgebied te liggen.

Belangrijk voor de toekomst is de versterking van de zichtbaarheid van het enigszins verscholen centrumgebied en een versteviging van de aanbodstructuur door concentratie van voorzieningen. Verder wordt het verbeteren van de verkeerssituatie rond het winkelcentrum en het oplossen van het parkeerprobleem als verbeterpunt genoemd.

Voorgestaan wordt een volledig nieuwe invulling van het winkelgebied om beter zichtbaar en meer geïntegreerd met woon- en andere functies aan de kwaliteitseisen van de toekomst te kunnen voldoen. In het Masterplan Heerlerbaan wordt invulling gegeven aan herinrichting van het winkelgebied.

2.3.12 Heerlen heeft 't!, Horeca- en evenementenstructuurvisie

Dit beleidsplan uit 2002 schetst de lange termijn voor de ontwikkeling van de horeca en evenementen in Heerlen. De (algemene) centrale doelstelling van het project 'Heerlen heeft 't! is: "Handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de horeca en de evenementen en het tot stand brengen van een evenwicht tussen levendigheid, veiligheid en leefbaarheid." Het totale horeca-aanbod in Heerlen is ruimer dan gemiddeld in Nederland, in de opbouw van het aanbod doen zich geen opvallende zaken voor. Het beleid kan zich daarom richten op beperkte groeimogelijkheden, met concepten die het aanbod daadwerkelijk versterken en op mogelijke verdere concentratie van het aanbod middels het faciliteren van verplaatsingen.

Heerlen kent een gevarieerd aanbod van evenementen, zowel in het centrum als verspreid over de buurten. De evenementen in de buurten zijn doorgaans kleinschalig en worden georganiseerd door het rijk vertegenwoordigde verenigingsleven van Heerlen. In de Parkstadregio vinden relatief veel (volks)culturele evenementen plaats.

In woongebieden / buurten heeft de horeca naast de horecafunctie vaak ook een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld ten behoeve van de sociale contacten en/of het verenigingsleven). De meeste ondernemers spannen zich daarnaast in voor de leefbaarheid in de buurt. Omdat deze horeca belangrijk is voor de bewoners van Heerlen dient deze te worden gekoesterd en zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.

Hiernaast dient de gemeente interessante evenementen te stimuleren door het transparant maken van de vergunningverlening, de facilitaire dienstverlening, subsidieverstrekking, organisatorische ondersteuning, overige dienstverlening en controle- en handhavingsbeleid.

Voor het plangebied is het horecabeleid gericht op 'consolideren'. Het horeca-aanbod kan alleen worden vergroot in relatie tot ontwikkelingen zoals de toename van winkels en dergelijke. Het aantal nachtzaken kan worden gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal nachtzaken is niet toegestaan.

2.3.13 Prostitutiebeleid

Door het verdwijnen van het algemeen bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht kan de vestiging van een bordeel niet meer verboden worden. Het is derhalve noodzakelijk om middels beleid en een adequate planologische regeling de vestiging van prostitutiebedrijven te reguleren. De planologische regeling heeft betrekking op de bestemmingen die - volgens de jurisprudentie - het gebruik ten behoeve van prostitutie niet geheel uitsluiten. Gedoeld wordt op de bestemmingen die wonen, horeca, dienstverlening en bedrijven toelaten.

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 die 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.

In de "*Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen*" is het gemeentelijk beleid van neergelegd. In februari en maart 2000 is inspraak gegeven op deze nota. Vervolgens heeft de gemeenteraad de nota op 13 juni 2000 vastgesteld, waardoor het seksinrichtingenbeleid in oktober 2000 van kracht is geworden.

In deze nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Een van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag liggen aan de opheffing van het algemeen bordeelverbod is: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie.

Het seksinrichtingenbeleid van de gemeente richt zich mede op het beheersen, sturen en saneren van de prostitutiebranche waarbij rekening gehouden is met de plaatselijke en regionale omstandigheden. De vestiging van prostitutiebedrijven (qua aard, maximering en spreiding) is een ruimtelijk sturingsinstrument in het belang van een goed woon- en leefklimaat. Voorkomen moet worden dat seksinrichtingen het woon- en leefklimaat in negatieve zin aantasten.

Spreiding van nieuwe seksinrichtingen wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Er is bewust niet gekozen voor een concentratie van prostitutiebedrijven. Door het stellen van vestigingscriteria wordt gestreefd naar een meer evenredige verdeling van seksinrichtingen over de stadsdelen door natuurlijk verloop.

Seksinrichtingen horen niet thuis in een woonbuurt. Om dit te voorkomen zijn uit oogpunt van leefbaarheid en veiligheid voor nieuwe te vestigen (prostitutie)bedrijven vestigingscriteria opgesteld (pag. 11 van de nota i.c.). Daarnaast mogen er zich verspreid over Heerlen, maximaal 6 prostitutiebedrijven vestigen en één parenclub, maar geen raamprostitutie en geen seksclubs. Tevens dienen de vergunningplichtige seksinrichtingen te voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de APV, hoofdstuk 3, afdeling 4 Seksinrichtingen. Elke vestigingslocatie wordt getoetst aan het bestemmingsplan, Leefmilieuverordening en/of de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing.

Drie prostitutiebedrijven die onder het overgangsrecht van het seksinrichtingenbeleid vallen zijn gesitueerd in woonbuurten. Voor deze geldt een uitsterfconstructie (alleen de huidige exploitant mag blijven exploiteren, overname is niet toegestaan). Anno 2004 hebben twee exploitanten hun exploitatie in woonbuurten eigener beweging beëindigd.

Van drie prostitutiebedrijven die in strijd met het vigerende bestemmingsplan exploiteerden, hebben er twee hun exploitatie beëindigd. Voor deze drie gold in het kader van het overgangsrecht (neergelegd in de APV) een uitzondering: zij behoeften niet te voldoen aan de bestemmingsplantoets, tenzij zwaarwegende planologische bezwaren alsnog tot handhaving van het bestemmingsplan moesten leiden.

Tegen seksinrichtingen die zich in strijd met het onderhavige bestemmingsplan etc. willen vestigen of zich al gevestigd hebben, wordt bestuursrechtelijk opgetreden.

De bovengenoemde nota en de beleidsevaluatie dat op 27 juli 2004 door B&W behandeld is, zijn als separate bijlage (nr. 5) opgenomen bij deze toelichting en geven de complete verantwoording en achtergronden van het prostitutiebeleid.

In de huidige situatie liggen de seksinrichtingen verspreid over de stad. In totaliteit zijn er acht seksinrichtingen in Heerlen. Daarvan ligt 1 seksinrichting en de enige locatie waar straatprostitutie is toegestaan in het stadsdeel Heerlerbaan. Beiden locaties zijn echter buiten het plangebied gelegen (respectievelijk Rolduckerweg en Imstenraderweg).

De consequenties van het opheffen van het bordeelverbod en het hiervoor aangehaalde beleid zijn dat ter uitvoering van het ruimtelijke beleid en van het spreidingsbeleid de bestemmingsplannen moeten worden aangepast. Ter uitvoering van het ruimtelijke en het spreidingbeleid zullen de bestemmingsplannen worden aangepast. De strekking van de uitvoering van het prostitutiebeleid is erop gericht seksinrichtingen zo veel mogelijk te spreiden, althans een concentratie van seksinrichtingen te voorkomen. In het onderhavige beheersplan is dit dan ook een van de uitgangspunten.

Ten einde te voorkomen dat onbedoelde seksinrichtingen kunnen worden gevestigd, conform het bestemmingsplan, is besloten om de planvoorschriften zo te formuleren dan het vestigen van nieuwe seksinrichtingen uitgesloten is.

Straatprostitutie

Dit betreft een open vorm van prostitutie en komt alleen voor in het stadsdeel Heerlerbaan. Straatprostitutie heeft een zeer nadelige invloed op het woon- en leefmilieu en kan leiden tot ernstige hinder voor de omgeving. In regionaal verband is in de behoefte aan een locatie voor straatprostitutie voorzien binnen de gemeente Heerlen aan de Imstenraderweg. Het college kan maximaal een vijfendertigtal vergunningen afgeven voor het zich prostitueren binnen de aangewezen straatprostitutielocatie. Ter voorkoming van het ontstaan van straatprostitutie op andere locaties dan op de bovenstaand genoemde, wordt aan de gebruiksvoorschriften van de vigerende plannen een specifiek gebruiksvoorschrift toegevoegd: "onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden voor straatprostitutie".

Seksinrichtingen

Momenteel voert de gemeente een nulbeleid ten aanzien van raamprostitutie en seksclubs. Middels strafbepalingen in de APV en het gemeentelijk prostitutiebeleid worden deze twee vormen van exploitatie strafbaar gesteld. In de beleidsnota is vastgelegd dat er binnen de gemeente Heerlen maximaal zes prostitutiebedrijven geëxploiteerd mogen worden. Momenteel zijn er vijf vergunde prostitutiebedrijven. Er is dus nog ruimte voor één prostitutiebedrijf. De uitstraling naar de woonomgeving is bij parenclubs groter dan bij prostitutiebedrijven. Daarom wordt voor de exploitatie van een parenclub een vergunning vereist.

Op grond van het oude beleid ter zake gold voor seksbioscopen een ontheffingsplicht. Nu is dit een vergunningplicht. Door middel van planherzieningen worden de bestaande prostitutiebedrijven positief bestemd. De positief bestemde percelen vormen de gemeentelijke locaties waar prostitutiebedrijven zich nu en in de toekomst in ieder geval kunnen vestigen. Daarbij wordt uitgesloten dat ter plaatse raamprostitutie kan worden uitgeoefend. Wanneer blijkt dat aan een bestaande seksinrichting geen behoefte meer bestaat, i.c. een seksinrichting gedurende twee jaar of langer niet als zodanig wordt gebruikt,

dan komt de toegevoegde positieve bestemming te vervallen en resteert slechts de oorspronkelijke bestemming conform de reeds vigerende bestemmingsplannen. Er wordt dan vanuit gegaan dat op dat moment het draagvlak voor de desbetreffende seksinrichting niet langer aanwezig is.

Sekswinkels

Het te voeren beleid voor sekswinkels is beperkt tot het aanwijzen van gebieden waar het niet toegestaan is zich te vestigen en regels vast te stellen ten aanzien van het ten toon stellen, aanbieden of aanbrengen van goederen en/of afbeeldingen. Sekswinkels mogen zich uitsluitend vestigen in de winkelcentra van de stadsdelen Heerlen-Centrum, Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek. Met dien verstande dat vestiging in elkaars directe nabijheid (zijnde op honderd meter loopafstand) is uitgesloten.

Binnen panden met een detailhandelsbestemming wordt vestiging van sekswinkels beperkt tot panden, die op voldoende afstand van zuivere woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen als scholen, kerken e.d. zijn gelegen. Als voldoende afstand wordt een afstand van 250 meter aangehouden, als zijnde een afstand tot de woonomgeving, waarbuiten jonge kinderen zich doorgaans niet begeven.

Escortbedrijven

Heerlen kent momenteel één vergund escortbedrijf dit is echter buiten het plangebied gelegen.

2.3.14 Buurteconomie Heerlen - Startdocument

Het startdocument Buurteconomie Heerlen is in december 2001 opgesteld. In dit document staat de kleinschalige bedrijvigheid in de buurten centraal. Kleinschalige bedrijvigheid is in dit kader gedefinieerd als een bedrijf met tot 10 werkzame personen. In Heerlen bestaat momenteel de situatie dat er relatief weinig zelfstandigen zijn, maar daar staat tegenover dat er een bovengemiddeld percentage starters is. De gemeente Heerlen wil een samenhangende aanpak ontwikkelen voor het versterken van de kleinschalige bedrijvigheid in de buurt.

De gemeente streeft in dit kader een aantal doelen na, te weten het organiseren van een betere begeleiding van potentiële starters uit het lagere echelon, het ontwikkelen van passende huisvesting voor deze starters, het inventariseren en aanpakken van knelpunten rond gevestigde bedrijven in binnenstedelijke buurten en tot slot het coachen van gevestigde marginale bedrijven in binnenstedelijke buurten. Deze doelen worden nagestreefd om te komen tot levendige en ondernemende buurten, meer werkgelegenheid in de buurt, een grotere broedplaatsfunctie in de buurt en minder knelpunten tussen gevestigde bedrijven en hun stedelijke omgeving.

Het versterken van de kleinschalige bedrijvigheid kan ook binnen onderhavig plangebied van betekenis zijn voor met name de levendigheid binnen de buurt. Binnen de woonbestemming is hier rekening mee gehouden.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 Ligging plangebied in de omgeving

Het plangebied 'Heerlerbaan' ligt in het zuiden van Heerlen in een dalvormige kom. Ten noorden en zuiden van het plangebied ligt bebouwd gebied, respectievelijk het stadsdeel Heerlen-stad en de woonkern Terwinselen (gemeente Kerkrade). Aan de oost- en westzijde liggen hogere, heuvelrijke groengebieden.

Meer specifiek wordt de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde gevormd door de John F. Kennedylaan en het groengebied dat aansluit op het beekdal van de Caumerbeek. Aan de oost- en zuidzijde vormt de gemeentegrens de begrenzing van het plangebied. De Heerlerbaan en de N281 begrenzen het plangebied aan de westzijde.

3.2 Beschrijving van het gebied

3.2.1 Historie

Romeinse tijd

Heerlen is het Romeinse Coriovallum. Het lag op het belangrijkste kruispunt van de weg tussen Keulen en Boulogne en de heerbaan tussen Xanten en Trier. Het was een statio voor de keizerlijke post waar de paarden werden gewisseld en waar de bodes, soldaten en handelaren konden uitrusten. In Coriovallum en omgeving stonden diverse Romeinse villa's en er was een groots opgezet stratenplan. Uit sporen blijkt dat er tot het eind van de vierde eeuw nog Romeinen woonden.

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 19^e eeuw was Heerlen een groot dorp met circa 7.000 inwoners.

Industrialisatie

In 1896 werd er een treinstation gebouwd. Hierna begon het inwoneraantal van Heerlen te groeien. De industriële ontwikkeling (vanaf begin 20^e eeuw) als gevolg van de ontdekking van exploiteerbare hoeveelheden steenkool in Heerlen en omgeving zorgde voor een explosieve toename van de bevolking. In de buurt van de mijnzetels werden nieuwe arbeiderswijken gebouwd en bestaande dorpen groeiden uit tot steden. 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.

In de jaren zestig en zeventig sluiten veel mijnen en verandert de economische structuur. Nieuwe bedrijfsterreinen worden aangelegd langs de nieuwe autowegen A76 en de N281. Ook nieuwe woonwijken worden ontwikkeld waaronder stadsdeel Heerlerbaan.

Plangebied

Binnen het plangebied vormt de Heerlerbaan een historisch element. Lange tijd vormde deze weg de belangrijkste noordzuid-verbinding binnen de omgeving (tussen Heerlen en Aken). In de 19^e eeuw staat 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 Bautsch) tekenen zich in die tijd al duidelijk af.

Tot halverwege 20^e 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.

In de tweede helft van de 20^e eeuw vindt binnen 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. Vanaf eind jaren '70 (tot eind 20^e eeuw) wordt de wijk aan de noordoostzijde verder uitgebreid met woonerven rondom een centrale groenzone. Deze worden door een lusvormige buurtontsluitingsweg op de wijkontsluitingsweg ontsloten.

Ook wordt in deze periode de infrastructuur van de woonwijk op een aantal plaatsen aangepast. Zo komt de oostelijke entree (Rukkerweg) te vervallen door aanleg van de Euregioweg (de oostelijke rondweg van Heerlen). Een andere nog zichtbare aanpassing betreft het opheffen van de verbinding tussen September 1944-straat en de Heerlerbaan (schuin tegenover de kerk).

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. Cl. Meulenmanstraat met grote, vrijstaande woningen.

3.2.2 Stedenbouw

Hoofdstructuur

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 van het plangebied wordt momenteel bebouwd met woningen. De in noord-zuidrichting gelegen Heerlerbaan vormt structureel het voornaamste 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 autosnelwegen N281 (direct) en A76 (via N281), ten westen van het plangebied. De door lintbebouwing begeleide 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 bebouwd gedeelte ten westen van de weg. Op het deels onbebouwde gedeelte is in de toekomst de VINEX-locatie "Hoogveld" gepland. Afbeelding 7 van bijlage 1 geeft de ruimtelijke structuur van het plangebied weer.

Oostelijk deel

In de structuur van het oostelijke gedeelte 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 ontwikkeld zijn. De aan deze straten gebouwde woningen vormen een antwoord op de achterkanten van het oude bebouwingslint. Behalve in het zuidelijke deel. Hier wordt de ruimte tussen Heerlerbaan en Hambeukerboord thans volledig opgevuld door een aantal grote bedrijfspanden.

Het tweede element wordt gevormd door de lus, bestaande uit Caumerweg, Jeruzalemstraat, Palestinastraat en P. 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. 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.

Het gebied ten oosten van het centrum bestaat grotendeels uit rijen laagbouwoningen (jaren '60) die volgens een rechtlijnige strokenverkaveling zijn gebouwd. De stroken aan de rand zijn grotendeels haaks op de ontsluitingslus 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 aan de Bautscherweg tussen de Heerlerbaan en het wijkcentrum.

De schil aan de buitenzijde van de lus is globaal onder te verdelen in drie 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 laagbouwoningen in diverse bouwstijlen (jaren '60-'70). In de tussenliggende straten, haaks op het beekdal komt het hoogteverschil nadrukkelijk tot uiting.

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 laagbouwoningen, 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 met ca. 15 verdiepingen hoog uit torenen boven de aangrenzende laagbouw. Bijzonder element binnen deze zone vormt het gehucht Bovenste Caumer nabij het beekdal van de Caumerbeek.

In het zuiden wordt de schil gevormd door zes galerijflats (van 12 woonlagen) en één toren. 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.

Westelijk deel

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, een monumentaal pand, dat door de ligging in het vrije veld aan de top van de heuvel, de omgeving domineert. De recentelijk ernaast gebouwde woontoren is door zijn hoogte (ca. 20 verdiepingen) en ligging op de heuvel vanuit de weide omgeving te zien.

Ten westen van de Zandweg ligt een fraai, heuvelachtig bosgebied, ingesloten tussen de N281 en de John F. Kennedylaan. Onder aan de heuvel ligt een aantal vrijstaande woningen aan de Bremersweg en de doodlopende 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, in bouwstijl variërend van nostalgisch tot modern, zijn aan de nieuwe woonstraten en tussen de bestaande lintbebouwing gesitueerd. Bijzonder element in dit deelgebied vormt de Dr. Cl. Meulenmanstraat, een oudere routing tussen Heerlerbaan en Zandweg, waaraan bijzondere functies als school en kerk zijn gelegen.

Conclusie

Het plangebied vormt een grootschalige stadswijk, begrensd door groene ruimten. Daarbinnen vormt de Heerlerbaan het structurele element, waarmee de wijk verankerd is met de stad en de omgeving.

Binnen het plangebied zijn verschillende onderdelen te onderscheiden zoals oude bebouwingslinten (stedelijk en landelijk), diverse woonbuurten en een variatie aan groengebieden. De herkenbaarheid van deze binnen het gebied aanwezige structuren en afzonderlijke onderdelen maken een gebied leesbaar. Een aantal van genoemde elementen tekent zich duidelijk binnen het gebied af. Een en ander zal in de paragrafen over bebouwing en ontsluiting nader worden beschreven.

3.2.3 Bebouwing

Nagenoeg het hele plangebied is bebouwd. Een groot deel van de bebouwing stamt uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, toen in relatief korte tijd veel woningen gebouwd werden. Maar ook woningen uit eerdere en latere perioden zijn binnen het plangebied rijk vertegenwoordigd. Aan de randen staat een aantal galerijflats en torens, die met een hoogte van 40 à 50 meter ver uitsteken boven het gros van laagbouwoningen binnen de wijk. Het aandeel rijtjeswoningen binnen het plangebied is groot. Bijzondere bebouwingselementen zijn spaarzaam aanwezig en vormen veelal een onderdeel van een oude lintstructuur. Al met al kan echter gesteld worden dat binnen het plangebied sprake is van een mooie afspiegeling van de diverse bouwstijlen door de jaren heen. De bebouwingskarakteristiek van de verschillende te onderscheiden deelgebieden wordt hier kort beschreven.

Heerlerbaan

De Heerlerbaan is een oud bebouwingslint dat, lange tijd zonder een vorm van bestemmingsregeling, verder verdicht is. Hierdoor is een organische, fijnschalige bebouwingsstructuur ontstaan van vrijstaande en aaneengebouwde woningen, met variërende goot- en nokhoogten, verspringende rooilijn en afwisselende kapvormen. Het merendeel van de woningen is opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak, met de nok evenwijdig aan de weg. Op een aantal plaatsen in het lint zijn rijtjeswoningen, grote bedrijfsloodsen en een appartementencomplex verzeen. Halverwege het plangebied, nagenoeg in elkaars verlengde, liggen haaks op de Heerlerbaan nog twee bebouwingslinten; het dichtbebouwde lint van de Bautscherweg aan de oostzijde en het wat transparantere lint van de Ridderweg aan de westzijde.

Kern-centrum

Het centrum wordt gevormd door een concentratie van voorzieningen centraal binnen de kern. Het winkelgedeelte, vormt zowel functioneel als ruimtelijk het voornaamste element van het centrum. De supermarkten en overige detailhandel

zijn gebouwd rond het parkeerplein aan de Corisbergweg. Deze winkelbebouwing bestaat uit één bouwlaag. Ten noorden van het winkelgedeelte staat een appartementencomplex van vijf à zes bouwlagen. Het gedeelte ten noorden hiervan is ingevuld met portiekwoningen van drie bouwlagen.

Kern-oost

De bebouwing in het oostelijke deel van de kern wordt gekenmerkt door grote eenvormigheid. Het gebied is dicht bebouwd met gelijkvormige rijenwoningen van twee bouwlagen met zadeldak. Verschil in kleur en gevelindeling zorgt voor enige speelsheid. Op een paar plaatsen zijn in groenzones tussen de bestaande bebouwingsstroken woningen toegevoegd aan de buurt. Het zuidelijke deel van Kern-oost is beduidend anders van opzet. Hier zijn parallel aan de wijkontsluitingsweg halfvrijstaande en vrijstaande woningen gebouwd, van twee bouwlagen met kap.

Kern-west

In het westelijke deel van de kern is sprake van een grotere variatie aan bebouwing. Bij de opzet van dit deel, dat ruimer en minder rechtlijnig is dan het oostelijke deel, is ingespeeld op de aanwezige hoogteverschillen. De hoofdmoot van de bebouwing wordt gevormd door blokken van vier rijenwoningen, bestaande uit twee lagen met zadeldak. Aan de wijkontsluitingsweg is de bebouwing geschakeld. Door de verspringende rooilijn en wisselende goot-en nokhoogten is een afwisselend beeld ontstaan.

Schil-noord

Een groot deel van de noordelijke schil bestaat uit rijtjeswoningen, twee lagen met zadeldak, die aan woonpaden evenwijdig aan de Heerlerbaan zijn gebouwd. Aan de kopse kanten van de woningen zijn op sommige plaatsen garageboxen gerealiseerd. Meer noordelijk zijn in dezelfde parallelle structuur, vrijstaande en geschakelde bungalows en halfvrijstaande woningen gebouwd.

Aan de Keerweg, de routing aan de westzijde van de Caumerbeek, is van oudsher een aantal clusters met woonbebouwing ontstaan. Deze hebben de kenmerkende eigenschappen van de ook elders binnen het plangebied aanwezige bebouwingslinten.

Schil-oost

Dit gebied is opgebouwd uit een verzameling woonerven. Diverse bebouwingstypen zijn binnen het gebied vertegenwoordigd; rijenwoningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en bungalows. Elk erf heeft zijn eigen bebouwingstype en daarmee een eigen karakteristiek.

Binnen het gebied kan nog een aantal bijzondere, bouwwerken worden onderscheiden. Het betreft onder andere de drie woontorens, die gekoppeld zijn aan de groenzone binnen het gebied. Door de ligging en de hoogte van circa 15 bouwlagen vormen zij opvallende elementen binnen het gebied.

Het gehucht Bovenste Caumer vormt eveneens een bijzonder element. Dit cluster van historisch waardevolle bebouwing ligt aan de Corisbergweg nabij het dal van de Caumerbeek. Ook de boerderij aan de Rukkerweg vormt een fraai historisch relict binnen de buurt.

Schil-zuid

Het zuidelijke deel van de schil bestaat uit zes galerijflats en een woontoren. De entree vanaf de Euregioweg/oostelijke rondweg via Winckelen wordt door de positionering van de flats gemarkeerd. Ook de inmiddels opgeheven, noordelijker gelegen entree via Rukkerweg is op een dergelijke wijze verduidelijkt.

Zandweg e.o.

De Zandweg is net als de Heerlerbaan een oude routing. Door de lagere functie in het wegensysteem, heeft een verstedelijking als bij de Heerlerbaan nooit plaats gevonden. De bebouwing aan de Zandweg betreft voornamelijk verspreide clusters woningen en boerderijen, veelal opgebouwd uit twee lagen met zadeldak, met de nok evenwijdig aan de weg. Aan de oostzijde is het oorspronkelijke lint aangevuld met vrijstaande woningen. Dit als onderdeel van de tussen Heerlerbaan en Zandweg aangelegde villabuurt. Doordat aangesloten is bij de bestaande structuur, is een fraaie afwisseling tussen oude en jonge bebouwing ontstaan. De villabuurt is een buurtje met een eigen karakteristiek. Aan een lus en een doodlopend straatje zijn grote, vrijstaande woningen gebouwd. Traditionele, nostalgische en moderne bouwstijlen wisselen elkaar willekeurig af.

3.2.4 Groenvoorzieningen

Verspreid binnen het plangebied ligt een aantal groengebieden met uiteenlopende ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden. Deze worden hierna beschreven. De nota Natuur en Landschap in Heerlen heeft hierbij als bron gediend. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het bronnengebied van de Caumerbeek.

De Caumerbeekzone bestaat grotendeels uit beekdal. Aan de oorsprong van dit beeksysteem, zoals binnen het plangebied en ten noordoosten hiervan, is sprake van droogdalen. In het bronnengebied komen onder andere broekbos en hellingbossen voor, naast halfnatuurlijke graslanden.

Het open droogdal met bronbossen, hellingbossen en puntbronnen vormt een waardevolle groenzone in het stedelijke gebied. Naast ecologische waarde heeft het een landschappelijke waarde en bovendien vormt het een aantrekkelijk uitloopgebied voor de omliggende woonbuurten. Genoemde droogdalen vormen visueel-ruimtelijk een eenheid met de open zone onder de hoogspanningsleiding aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze smalle strook langs de gemeentegrens vormt een bufferzone tussen Heerlen en Landgraaf.

De zone loopt via de zuidzijde van het plangebied door tot aan de Heerlerbaan. De groenzone wordt begrensd door de Euregioweg/oostelijke rondweg en de parallel hieraan opgeworpen geluidswal. Het gebied heeft momenteel voornamelijk een uitloopfunctie voor de aangrenzende woonbuurten. Potentieel vormt het gebied een ecologische verbindingszone aan de oostzijde van de stad.

De toekomstige doortrekking van de Euregioweg in noordwestelijke richting zal een deel van de open zone onder de hoogspanningsleiding 'afsnijden'. Dit heeft echter geen directe invloed op het bronnengebied van de Caumerbeek.

In de noordwesthoek van het plangebied ligt het bos Vroedvrouwenschool. Dit oude hellingbos is van grote betekenis wat betreft vegetatie en flora. Het op een 'helling' gelegen bos bestaat uit een ouder deel ten zuiden van de Buldersweg, en een nog relatief jong deel ten noorden hiervan. Het oudste deel bestaat uit naaldbos (Grove den), het jonge deel voornamelijk uit loofbos (eik, es, esdoorn, wilde kers). Ook vanuit landschappelijk oogpunt is het bos waardevol door de onaantaste staat waarin het bos verkeert en door de aanwezigheid van kenmerkende landschapselementen als holle wegen en het reliëf. Tot slot vormt het gebied een fraai wandelgebied voor de wijken Heerlerbaan en het ten noorden van het bos gelegen Douve Weien.

3.2.5 Bodem

Bodemopbouw en geomorfologie

De geomorfologische ontstaanswijze en de opbouw van de bodem in de gemeente Heerlen is bijzonder complex. In perioden tot 2,5 miljoen jaar (het Tertiair) geleden zijn organische afzettingen (bruinkool) en mariene afzettingen (kalksteen, zilverzand) ontstaan. Als gevolg van tektonische bewegingen aan het eind van het Tertiair werd de Maas, die voordien oostelijk van Heerlen stroomde, in westelijke richting verplaatst, waarbij de Maas zich bovendien steeds dieper insneed. Het trapvormige terrassenlandschap dat hierbij is ontstaan, is enigszins gemaskeerd door de hierna afgezette löss. Op steile hellingen heeft erosie weer geleid tot de afvoer van löss, waardoor oudere afzettingen aan de oppervlakte zijn gekomen. In de beekdalen zijn beekdalafzettingen aanwezig, met name uit de periode vanaf 10.000 jaar geleden tot nu.

Bij Heerlerbaan bestaat de bodem vooral uit brikgronden: zandige leem. De maaiveldshoogte verloopt globaal van ca. 170 m +NAP in het zuidwesten van het plangebied naar 140 m +NAP in het noorden, in het beekdal van de Caumerbeek. In het westen van het plangebied, in de nabijheid van de voormalige Elisabethkliniek, ligt het maaiveld relatief hoog, rond ca. 170 m +NAP.

Geohydrologische situatie

De omgeving van Heerlen wordt gekenmerkt door een grote mate van tectoniek. In de regio liggen meerdere zuidoost-noordwest verlopende breuken, waarvan de Kunradebreuk, de Benzenradebreuk, de Heerlerheidebreuk en de Feldbiss de belangrijkste zijn. De Feldbiss is de meest noordelijke van deze breuken en vormt de scheiding tussen Zuid-Limburg en de Roerdalslenk. De Heerlerheidebreuk loopt dwars door het plangebied, ongeveer onder de Heerlerbaan.

De geohydrologische opbouw westelijk en oostelijk van de breuk verschilt nauwelijks. De Formaties van Rupel en Tongeren zijn ten oosten van de breuk waarschijnlijk iets dikker dan ten westen van de breuk. Ook ligt de geohydrologische basis ten westen van de breuk waarschijnlijk enkele tientallen meters dieper dan ten oosten van de breuk. In dit plangebied komen de Zanden van Vaals niet voor. Ook het kalksteenpakket (formaties van Maastricht, Gulpen en Houthem) is hier niet aanwezig.

Tabel 1: Geohydrologische opbouw

Diepte (m t.o.v. NAP)	Lithologie	Lithostratigrafie	Geohydrologie
Maaiveld tot +125	Löss	Löss	Deklaag
+125 tot +50 à +75	Lemig fijn zand, zandige leem, klei	Formaties van Rupel en Tongeren	Scheidende laag
dieper dan +50 à +75	Steenkool en andere steensoorten	Carboon	Geohydrologische basis

Het ondiepe grondwater wordt niet of nauwelijks gehinderd door het voorkomen van de breuken. De diepere watervoerende lagen worden door deze breuken wel sterk beïnvloed: ter plaatse van een breuk ligt een watervoerende laag vaak ter hoogte van een scheidende laag, waardoor de grondwaterstroming sterk wordt beperkt.

Binnen het plangebied zijn de bodems van het Caumerbeekdal gekwalificeerd als Poldervaaggronden en de omringende hellingen als Löss- en terrashellinggronden. Ook de gronden van het bos Vroedvrouwenschool zijn als Löss- en terrashellinggronden aangemerkt. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied komen Brikgronden voor.

3.2.6 Waterhuishouding

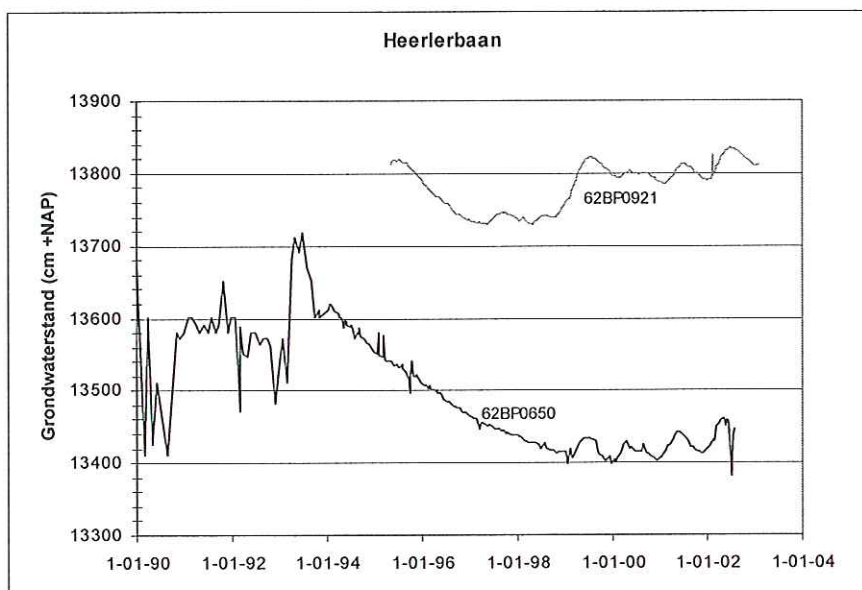
Grondwater

Het grondwater stroomt in noordwestelijke richting.

De grondwaterspiegel ligt in het plangebied meerdere meters beneden het maaiveld.

In peilbuis 62BP0650, aan de westkant van het plangebied, fluctueerde de grondwaterspiegel tussen 1990 en 2003 tussen 134 en 137 m +NAP (ca. 3-6 m – mv.). Opvallend is de daling van de grondwaterstand tussen begin 1994 en begin 1999. De reden hiervoor is niet duidelijk. Bij peilbuis 62BP0921, in het oosten van het plangebied, treedt tussen eind 1995 en medio 1997 ook een soortgelijke daling op, maar deze herstelt zich weer in de periode erna. De grondwaterstand ligt hier tussen ca. 137 en 138 m +NAP, ongeveer 12-13 m –mv.

In het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen aanwezig. De dichtsbij gelegen onttrekking, op ca. 1,5 km ten zuiden van de locatie, ligt aan de andere kant van een breuk.



Conform het beleid van de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg dient in bestaand gebied ca. 20% verhard oppervlak te worden afgekoppeld.

Om afkoppelen door burgers te stimuleren voert de gemeente een tweesporenbeleid uit. Er is een algemene subsidieverordening, "Duurzaam Comfort voor Huis en Tuin" sinds 2002 van kracht. Deze regeling subsidieert het afkoppelen van regenwater en infiltreren op het eigen terrein door particulieren. Daarnaast worden burgers bij de uitvoering van rioleringsprojecten actief benaderd en worden de mogelijkheden voor afkoppelen onder de aandacht gebracht.

Verder wordt door aanleg van een bergbezinkbassin achter de huidige externe overstort ruimschoots voldaan aan de waterkwaliteitseisen conform de basisinspanning.



Beschrijving huidige watersysteem

Het gehele bestemmingsplangebied is hoofdzakelijk voorzien van een gemengd rioleringssysteem, waarbij het vuilwater en regenwater gezamenlijk worden afgevoerd richting hoofdtransportriool langs de Corisbergweg. Door de aanleg van het hoofdtransportriool ter plaatse van de vroegere oorsprong van de Caumerbeek is van het bronnengebied nog maar weinig zichtbaar. Het hoofdtransportriool wordt ter plaatse van de huidige oorsprong van de Caumerbeek geknepen doorgevoerd. Bij hevige neerslag wordt het met regenwater verdunde afvalwater ter plaatse van de open buffer langs de Corisbergweg geborgen. In de open groene buffer bevindt zich een moerasgebied met ecologisch hoge waarde. De open buffer wordt momenteel echter nog gedraineerd. Binnen het plangebied is in de Heerlerbaan, Caumerweg, Caumerboord en September 1944 straat een regenwaterriool aangelegd voor de afvoer van het regenwater vanuit buffer Imstenraderweg.

Ook is het wegoppervlak en waar mogelijk de voorzijde van de bebouwing aangesloten op het regenwaterriool. Ter plaatse van de Keerweg is een regenwaterbuffer aangelegd en vooralsnog een overloop richting hoofdtransportriool. Momenteel is ca. 3% verhard oppervlak in het bestemmingsplan gebied afgekoppeld.

Gevolgen ruimtelijk plan

Het plangebied van de Heerlerbaan is een herziening van de bestaande situatie. Binnen het plangebied zal getracht worden om bij reconstructiewerkzaamheden zoveel mogelijk regenwater, waar technisch mogelijk, af te koppelen. Het kunnen afvoeren van afgekoppeld regenwater vanaf de September 1944 straat richting buffer Corisberg zal bestemmingsplan technisch dienen te worden geregeld. Ook dient ruimte te worden gereserveerd voor het extra vasthouden van regenwater om het benedenstrooms gelegen watersysteem te ontlasten.

Oppervlaktewater

De Caumerbeek ontspringt in de woonkern Heerlerbaan. Het eerste deel van de beek is gerioleerd. Vanaf de Eisenhowerstraat, waar de beek het plangebied verlaat, is deze meer zichtbaar. In veel stukken wordt de beek dan ook pas vanaf hier beschreven. Het lager gelegen beekdal is echter wel herkenbaar, ook omdat het een groenstrook is. In het waterplan wordt het eerste deel van de Caumerbeek wel genoemd, waarbij als streven genoemd wordt om de beek meer zichtbaar te maken.

3.2.7 Bodem- en grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Heerlerbaan ligt gedeeltelijk binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland. De provinciale weg N281 is ter hoogte van het plangebied de begrenzing: het westelijke deel van het plangebied ligt erbinnen, het oostelijke deel ligt erbuiten.

Binnen Mergelland mogen geen boringen met een diepte van meer dan 3 m –mv. worden geplaatst en andere (potentieel) bodembedreigende activiteiten worden uitgevoerd, tenzij hiervan melding is gedaan bij de provincie Limburg.

Het grondwaterbeschermingsgebied van pompstation Roodborn ligt op meerdere kilometers afstand vanaf het plangebied. Binnen het plangebied heeft dit geen restricties tot gevolg.

3.2.8 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Heerlerbaan, die het plangebied in noordzuid-richting 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 is weinig begroeiing aanwezig. De wijkontsluitingsweg voor de woonwijk ten oosten van de Heerlerbaan wordt gevormd door een lus, bestaande uit Caumerweg, Jeruzalemstraat, Palestinastraat en P. 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.

De woonerven in de noordoostelijke schil worden via een aparte buurtverzamelweg ontsloten op de wijkontsluitingsweg. Het onderscheid tussen 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 is helder. Het gebied wordt via de Zandweg ontsloten op de Martin Luther King weg, en op de Heerlerbaan (via de Dr. Cl. Meulemanstraat).

De toekomstige doortrekking van de Euregioweg in noordwestelijke richting zal de verkeersstructuur en de verkeersafwikkeling rondom de Heerlerbaan beïnvloeden. De Heerlerbaan krijgt meer het karakter van 'stadsas' en zal een belangrijker onderdeel van de stad worden.

Paden

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

Openbaar vervoer

Zowel de Heerlerbaan als de wijkontsluitingsweg maken onderdeel uit van een busverbinding.

3.2.9 Archeologie

Uit het POL blijkt dat er binnen het plangebied enkele gebieden met een hoge en lage archeologische verwachtingswaarde liggen.

Gebieden met een hoge waarde zijn de zuid-west punt (gebied rond de Imstenradeweg), de zuid-oost punt (gebied rond Karmelstraat – Euregioweg – Trafostation) en het gebied ten noorden van de Dr. Clemens Meulemanstraat en ten noorden van de Steve Bikostraat. Ten westen van dit laatstgenoemde gebied, ligt in de noord-west punt van het plangebied een gebied met een lage archeologische waarde. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Een nader archeologisch onderzoek is voor het beheersgebied derhalve niet noodzakelijk.

3.2.10 Monumenten

In het plangebied zijn de onderstaande rijksmonumenten aanwezig. Voor deze monumenten is in het bestemmingsplan een aparte aanduiding opgenomen. In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Corisbergweg 119	Hoeve De Droepnaas
Corisbergweg 199a en 121	Hoeve Horicherhof



4. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Geluid

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft echter een zuiver conserverend plan. Gezien het bepaalde in artikel 76, vierde lid, van de Wet geluidhinder, geldt de in dit artikel vermelde regeling van de gevolgen van het aanwezig zijn van een zone niet, indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan zowel een weg als de in het plan opgenomen bebouwing en andere geluidgevoelige objecten reeds aanwezig zijn. Een akoestisch onderzoek als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Spoorweglawaai

Spoorweglawaai heeft geen invloed op dit plan.

Industrielawaai

De vestiging van dan wel de uitbreiding tot inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken - als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het inrichtingen - en vergunningenbesluit milieubeheer, voorheen zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder - is niet aan de orde. Zonering als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

4.2 Luchtkwaliteit

Met name van invloed op de lokale luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is het verkeer op de Heerlerbaan en de Euregioweg.

Luchtkwaliteit wegverkeer

De luchtkwaliteit vanwege wegverkeer wordt beoordeeld volgens het toetsingskader van het Besluit Luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan is een beheersplan, dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen zullen worden toegevoegd dan wel dat bestemmingen zullen worden gewijzigd. Evenmin zullen nieuwe bronnen van luchtverontreiniging in het plan worden opgenomen. Derhalve kan worden volstaan met een korte beschrijving van de luchtkwaliteit in de bestaande situatie. Aangezien gemeente Heerlen in het kader van het bovengenoemd besluit elk jaar rapporteert over de luchtkwaliteit van het voorafgaande kalenderjaar, kan gebruik worden gemaakt van de resultaten van de rapportage Luchtkwaliteit 2002 voor de gemeentelijke wegen.

In deze rapportage wordt voor de stoffen stikstofdioxide, koolmonoxide, zwaveldioxide, benzeen en lood geen overschrijding van de grenswaarden dan wel plandrempels gerapporteerd.

Voor de parameter 'fijn stof' wordt voor een aantal wegen een overschrijding gerapporteerd van de grenswaarde voor het aantal dagen dat de plandrempel van de 24h-gemiddelde concentratie wordt overschreden (Heerlerbaan, Imstenraderweg). De plandrempel voor de jaargemiddelde concentratie wordt niet overschreden.

Met betrekking tot fijn stof is er niet alleen in Heerlen maar in het gehele land op een groot aantal locaties sprake van overschrijdingen in de huidige situatie.

De rijksoverheid heeft vooralsnog de inspanning op zich genomen om inzake de 'fijn stof'-problematiek maatregelen te onderzoeken en zal hierover te zijner tijd communiceren. In afwachting van het standpunt van de rijksoverheid wordt, zeker gelet op het geringe voorkomen van voetgangers in het plangebied, onderzoek naar maatregelen vooralsnog uitgesteld.

4.3 Duurzaam Bouwen

De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving omvat drie aspecten: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebruikswaarde wordt bepaald door het geheel van stedenbouw, architectuur en duurzaam bouwen. De belevingswaarde heeft te maken met visuele of beeldkwaliteit van de openbare ruimte, en deze hangt samen met het stedenbouwkundig plan in combinatie met de architectuur. De toekomstwaarde, en daarmee het effect van de investeringen, wordt ten dele bepaald door het duurzaam bouwen.

Duurzame ontwikkeling dient op grond van het in mei 1997 gesloten Convenant Duurzaam Bouwen O.Z.L. bij alle planvorming te worden meegenomen. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van dit convenant uitgevoerd te worden. Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering). Tevens maakt het convenant deel uit van de te sluiten grondverkoopovereenkomsten (privaatrechtelijke verankering).

Duurzaamheidsmaatregelen hoeven niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde te worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra kansen. Zo zijn het bebouwen van het gebied en tegelijkertijd het versterken van de ecologische verbidingsstructuren en het benutten van de aantrekkingskracht van water door dit zichtbaar binnen het gebied te houden (en het niet zo snel mogelijk af te voeren via het regenwaterriool) duidelijk stimulerende elementen bij het ontwikkelen van het plangebied. Ook het benutten van zonne- en windenergie is zowel effectief (levert geld op) als wervend voor de ondernemer (Hightech uitstraling).

In Parkstad Limburg is in het Convenant Duurzaam Bouwen OZL vastgelegd dat bij de planontwikkeling en de nieuwbouw van woningen de betrokken partijen de verplichting op zich nemen om naast het uitvoeren van de vaste maatregelen, per bouwproject ten minste 60% van de aanbevelingen, de variabele maatregelen te realiseren.

De eisen en aanbevelingen zijn verdeeld over een aantal thema's. Het beleid waarin deze thema's zijn verwoord en verankerd kan veranderen. Uiteraard is het van belang om bij de realisatie van plannen te allen tijde rekening te houden met toekomstwaarden.

Energie

- doelstelling van EPL (energieprestatie op locatie) van 6.0 bij herstructureringsgebieden en 8.0 bij nieuwbouwgebieden;
- benutten passieve zonne-energie door oriëntatie woningen op de zonzijde van ten minste 75% van het aantal woningen;
- optimaal zongericht woningontwerp, indeling en lay out; toepassen van serres;
- goede isolatie en energiezuinige installaties (EPN. 1,0);
- inspelend op verscherping van de EPN door Europese wetgeving van 15-20%;
- energiezuinige, openbare verlichting.

Water

- opvangen, bufferen, infiltreren c.q. hergebruiken van hemelwater binnen het plangebied conform beleid waterplan Heerlen;
- toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Bodem en groen

- uitgaan van een gesloten grondbalans;
- zo min mogelijk verharding toepassen;
- handhaven/integreren van bestaand groen;
- bij bomen en/of planten inheemse soorten toepassen.

Verkeer en vervoer

- aantrekkelijke en korte verbindingen voor langzaam verkeer;
- een duurzaam veilige inrichting van het woongebied (30 km/uur);
- voorkomen van geluidhinder.

Afval

- ruimte reserveren voor een gescheiden afvalinzameling;
- beperken en scheiden bouw- en sloopafval.

Materialen

- toepassen van duurzame, milieuvriendelijke en her te gebruiken materialen, geen PVC of CFK bevattende producten en geen tropisch hardhout;
- tuinafscheidingen bij voorkeur d.m.v. natuurlijke begroeiing enz.

Verder wordt verwezen naar de betreffende basispakketten uit het Convenant te weten:

1. Stedebouwkundige maatregelen;
- 2A. Vormgevings- en indelingsmaatregelen op ontwerpniveau en
- 2B. Technische en uitvoeringsmaatregelen.

Verder heeft de gemeente Heerlen verplichtingen aangegaan door het ondertekenen van het Klimaatverbond: dit houdt in dat zij zich inspanst om de CO₂-productie, o.a. een gevolg van het verbranden van fossiele brandstoffen voor het opwekken van energie, tot een minimum te beperken. Ook hier liggen kansen voor de ondernemer, zoals het aanleggen van een warmwaternet, gevoed door een warmte/krachtcentrale.

Daarnaast dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met het gemeentelijk energiebeleid, vastgelegd in het Energiebeleidsplan. Als hoofddoelstelling staat hierin geformuleerd; in het jaar 1998 is de energie-efficiency in de gemeente Heerlen verbeterd met 50 % ten opzichte van het verbruik in 1994. Op dit moment wordt het energiebeleid van de gemeente herzien in het klimaatbeleid. Dit wordt in samenwerking met Novem opgezet.

Met name de doelgroep utiliteitsbouw is een doelgroep waar veel winst te behalen is. Zeker ook bij nieuwbouw zijn door het opnemen van energieprestatienormering (EPN) via de bouwvergunning en het opnemen van energievoorschriften in de milieuvergunning, alsmede het eerder genoemde Convenant Duurzaam Bouwen instrumenten geschapen om de geformuleerde doelstelling te behalen.

Door combinatie van de drie pijlers, te weten het Convenant Duurzaam Bouwen, het Klimaatverbond en het Energiebeleidsplan is synergie mogelijk. Daar wordt dan ook bij het ontwikkelen van het plangebied vanuit gegaan.

4.4 Bodem

Voor het stedelijk gebied van de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2000 het bodembeheersplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeheerplan wordt uitvoering aandacht gegeven aan actief bodembeheer en zijn de achtergrondgehalten per deelgebied vastgesteld. De gemeente Heerlen is opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de diverse componenten (zware metalen, PAK, EOX en minerale olie) achtergrondgrenswaarden opgesteld. De achtergrondgrenswaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig-percentielwaarde. Op basis van een vergelijking tussen de achtergrondgrenswaarde en de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgen al dan niet een aantal acties.

Uitgangspunt hierbij is:

1. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarde Cagr) lager is dan of gelijk is aan de BGW-1 (bodemgebruikswaarde):
 - Gelden de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen;
 - Geldt de Cagr (met als maximum de BGW-1) als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet;
 - Gelden de BGW als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.
2. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarden Cagr) hoger is dan de BGW -1:
 - Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) in combinatie met het aanvaardbaar risiconiveau (Carn), conform het vastgestelde beleid in het bodembeleidsplan Heerlen (Carn als absoluut maximum), als algemene bodemkwaliteitsdoelstelling.

Dit betekent dat Cagr en Carn:

- Fungeren als terugsaneerwaarde bij saneringen;
- Gelden als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem met inachtneming van de regels zoals verwoordt in het bodembeleidsplan Heerlen;
- Gelden als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.

Voor alle situaties geldt dus dat de bodemkwaliteit van de omgeving (hetzij schoon, hetzij in bepaalde mate verontreinigd) het uitgangspunt vormt bij de aanpak van een bodemverontreiniging én dat de meest gevoelige functie binnen de bestemming bepalend is voor de te realiseren bodemkwaliteit.

Ter bepaling of sprake is van een nieuwe situatie en er derhalve een toetsing aan de achtergrondgrenswaarden dient plaats te vinden geldt het gestelde in het bodembeleidsplan Heerlen:

- Er is sprake van een bodemhygiënisch nieuwe situatie indien aan tenminste één van de volgende twee voorwaarden is voldaan (zie ook het bodembeleidsplan Heerlen):
 - Er vindt meer dan 25 m³ grondverzet plaats;
 - Er is sprake van een verschuiving in de functie, de bestemming of het feitelijk gebruik die leidt tot een toename van het blootstellingsrisico.

De voor onderhavig deelgebied geldende achtergrondgrenswaarden zijn opgenomen in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart die éénmaal per vier jaar opnieuw vastgesteld wordt. Er zijn achtergrondgrenswaarden opgesteld voor de bodem tot 2 meter maaiveld.

Nieuwe activiteiten binnen het plangebied dienen te voldoen aan de in tabel 1 weergegeven bodemkwaliteitseis in de vorm van de achtergrondgrenswaarden. Het bestemmingsplan Heerlerbaan is een beheersplan. Nieuw activiteiten zijn derhalve niet aan de orde.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is een beheersplan in particulier eigendom. De gemeente voert geen actieve grondpolitiek in dit gebied. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente en is daarmee financieel haalbaar.



6. HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de grote beheersbestemmingsplannen die de komende jaren voor het gehele grondgebied van Heerlen gemaakt zullen worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele stad met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het plan wordt beheersplan genoemd omdat het voor een gebied zal gelden dat al is ingevuld. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe beheersplan heeft tot doel deze oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Heerlen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De gemeente Heerlen maakt gebruik van een standaard opzet voor het maken van haar voorschriften bij bestemmingsplannen. Deze opzet is gedetailleerd van aard. Ook de plankaart kent een gedetailleerde opzet. Zo is er onderscheid gemaakt in verschillende soorten bedrijfsbestemmingen, agrarische doeleinden en verkeers- en verblijfsbestemmingen. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op welke wijze de voorschriften zijn ingedeeld en de inhoud van de voorschriften wordt verkort weergegeven.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Dit hoofdstuk bevat een drietal artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden. Artikel 3 'andere wettelijke bepalingen' regelt hoe er omgegaan dient te worden met andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

In dit hoofdstuk zijn algemene bepalingen opgenomen die voor het gehele plangebied gelden. Artikel 4 regelt het 'gebruik van gronden en bouwwerken' en artikel 5 bevat de 'strafrechtelijke bepaling' en deze twee artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan, in die zin dat zij handhaving en sanctionering mogelijk maken. Ter bescherming van bepaalde waarden is er in sommige gevallen sprake van samenloop van bestemmingen. In dergelijke gevallen moet de onderlinge verhouding oftewel de voorrang duidelijk zijn. Daarom regelt artikel 6 'samenloop bestemmingen (primaire + secundaire bestemming)', dat de in

afdeling 11 gegeven primaire bestemming vóór de secundair aan bepaalde gronden gegeven bestemmingen gaat. In artikel 7 'ondergronds bouwen' is aangegeven hoever er ondergronds gebouwd mag worden. Artikel 8 'monumenten' geeft een beschermingsregeling voor de in het plangebied voorkomende monumenten en er wordt een koppeling gelegd met de Monumentenwet 1988. Er is in artikel 9 'algemene bepaling omtrent bodemonderzoek' beschreven hoe er, indien nodig, omgegaan dient te worden met bodemonderzoeken. Artikel 10 'bouwen in hindercirkel LPG' regelt wat de consequenties zijn voor woningbouw indien er een hindercirkel LPG op de plankaart staat aangegeven.

Hoofdstuk 3: VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. In **afdeling 1** 'Bestemmingscategorie woondoeleinden' regelen de artikelen 11, 12, 13 en 14 de voorschriften omtrent de woonbestemming. In deze artikelen worden de doeleindenomschrijving, inrichting, bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, bouwvoorschriften voor bijgebouwen en bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen beschreven. Aanvullend op deze voorschriften is in artikel 15 uiteengezet hoe er omgegaan dient te worden met autoboxen.

Afdeling 2 'Bestemmingscategorie centrumdoeleinden' geeft in artikel 16 de voorschriften voor de bestemming 'Centrumvoorzieningen', in de artikelen 17 en 18 specifiek voor de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Kantoren' aan. Onder de noemer 'Centrumvoorzieningen' is een aantal doeleinden toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca, waardoor gemengde functies binnen één bestemming mogelijk en uitwisselbaar zijn. Deze functies zijn slechts toegestaan op de begane grondlaag van de gebouwen. Daarnaast is binnen deze bestemming ook wonen toegestaan. De woonfunctie mag op de verdiepingen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemmingscategorie 'bedrijfsdoeleinden' (**afdeling 3**) is een voorschrift opgenomen voor de bestemming 'Bedrijven' (artikel 19). Binnen dit voorschrift zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, waardoor alleen bedrijven zijn toegestaan die passen in een rustige woonwijk. Daarnaast is binnen deze bestemming een tweetal differentiaties opgenomen die mogen worden gerealiseerd naast de bedrijfsbestemming, mits deze differentiatie op de plankaart is toegekend aan het bouwperceel. Het betreft de differentiaties wonen en dienstverlening. Hiermee worden bestaande situaties die afwijken van de engere doeleindenomschrijving van de bestemming bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt.

Afdeling 4 beschrijft de bestemmingscategorie 'Maatschappelijke doeleinden'. Hieronder vallen onder andere culturele voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en medische voorzieningen. Deze functies komen verspreid in het plangebied voor en zijn specifiek bestemd in de artikelen 20 tot en met 30.

De bestemmingscategorie 'Agrarische doeleinden' is uiteengezet in **afdeling 5**. Deze afdeling bevat een tweetal voorschriften. Artikel 31 'Agrarisch bedrijf (bouwperceel)' geeft voorschriften omtrent agrarische bebouwing. Artikel 32 'Agrarisch gebied (landschappelijke en/of natuurlijke waarden)' heeft een conserverende uitwerking op bestaande waarden maar biedt tevens de mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe waarden in een als zodanig bestemd gebied. Het bestaande gebied wordt aanvullend beschermd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel.

De bestemmingscategorie 'Recreatieve doeleinden' is ondergebracht in **afdeling 6** van de voorschriften. Artikel 33 regelt de bestemming voor de in het plangebied gelegen speeltuin. In artikel 34 is een specifieke regeling opgenomen voor de in het plangebied aanwezige sporthal, waarbij vooral de hogere toegestane bouwhoogte opvalt, die benodigd is voor de sporthal. Artikel 35 is opgenomen ten behoeve van het volkstuinencomplex.

In **afdeling 7** is de bestemmingscategorie 'Natuur en landschap', artikel 36, voor de bestemming 'Natuur' opgenomen. De aldaar aanwezige waarden worden onder andere beschermd door een in dit artikel opgenomen aanlegvergunningstelsel.

In **afdeling 8** is de bestemmingscategorie 'Verkeer en verblijf' weergegeven. Binnen deze categorie zijn verschillende bestemmingen (artikel 37, 38, 39, 40 en 41) opgenomen voor verschillende wegtypologieën, waardoor een hiërarchisch bestemmingsstelsel ontstaat voor deze categorie. Hierdoor is het ook mogelijk om bijvoorbeeld verschillende maximale bouwhoogtes te koppelen aan hiërarchisch verschillende wegen c.q. paden. Daarnaast is het op deze manier mogelijk via de plankaart inzicht te krijgen in de structuur van de wegen en paden in het plangebied.

Afdeling 9 bevat de bestemmingscategorie 'Diverse doeleinden'. In de artikelen 42, 43 en 44 zijn achtereenvolgens de voorschriften opgenomen voor de bestemmingen erf, groen en tuin. In de bestemming erf wordt onder andere geregeld wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van bijgebouwen op de als zodanig bestemde gronden.

Tot slot is in **afdeling 10** 'Primaire bestemmingen' een artikel opgenomen voor de bestemming 'Nutsvoorzieningen (hoogspanningslijn met uitwaaizone)'. In dit artikel 45 wordt de primaire bestemming beschermd door onder meer een aanlegvergunningstelsel.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen: in artikel 46 is de algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 47 bevat de 'algemene vrijstellingsbevoegdheden inzake afmetingen van bouwwerken' en artikel 48 'algemene vrijstellingsbevoegdheden inzake bepaalde bouwwerken'.

Het artikel 'vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen' (artikel 49) regelt de vrijstellingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep (dus consumentverzorgende beroepen).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om algemene nadere eisen te stellen in het kader van de stedenbouwkundige opzet. In artikel 50 'nadere eisen' zijn deze algemene nadere eisen uiteengezet. Artikel 51 'anti-dubbeltelbepaling' beoogt misbruik van de voorschriften door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen.

Artikel 52 'overgangsbepaling' voorziet in de overgangsrechtelijke situatie van legale bouwwerken of gebruik. Er is dus geen sprake van legalisering van (voorheen) illegale bouwwerken of gebruik. Tot slot wordt in artikel 53 'citeertitel' aangegeven hoe de voorschriften van het bestemmingsplan aangehaald dienen te worden.

6.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in een woning. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurt nu aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften die echter op dit punt nogal eens verschillen. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot vrijstelling van de gebruiksvoorschriften in te dienen (artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20, eerste lid onder e, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985). Dit heeft de gemeente ertoe doen besluiten om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in woningen eenduidig en helder vast te leggen in een beleidsnotitie.

In de meeste bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Ook de provincie geeft in haar Handleiding bestemmingsplannen (actualisatie 2001) aan, dat kleinschalige economische activiteiten kunnen samengaan met de woonfunctie. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt. Voor een integrale weergave van de beleidsnotitie wordt verwezen naar de separate bijlage 6

6.4 Differentiatievlakken

Binnen sommige bestemmingen komen nog andere functies voor. Deze functies worden indien noodzakelijk aangeduid middels een differentiatievlak. Het is een streven van de gemeente Heerlen om de binnen een bestemming toegestane andere functie(s) op uniforme wijze, met een Romeinse aanduiding (altijd betrekking op de begane grond), vast te leggen. De gebruikte uniforme lijst met differentiatie codering conformeert zich aan het 'NIROV'-systeem en ziet er als volgt uit:

<u>Differentiatie</u>	<u>Bestemming</u>	<u>Codering</u>
I	Woondoeleinden	W
II	Maatschappelijk doeleinden	M
III	Centrumvoorzieningen	C
IV	Detailhandel	DH
V	Dienstverlening	DV
VI	Kantoren	K
VII	Horeca	H
VIII	Bedrijven	B
IX	Agrarische doeleinden	A
X	Recreatieve doeleinden	R
XI	Natuur en landschap	N
XII	Verkeer en verblijf	V
XIII	Tuin	T
XIV	Erf	E
XV	Groen	G
XVI	Waterstaatsvoorzieningen	WT
XVII	Prostitutie	P
XVIII	Detailhandel in volumineuze goed.	DHV

6.5 Procedure

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

Voorontwerp: een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de algemene 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.

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

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

Goedgekeurd bestemmingsplan: nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld ligt het gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten van de provincie. De provincie keurt het bestemmingsplan, indien er bedenkingen zijn ingediend, vervolgens binnen 6 maanden vast. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bedrijvenlijst

De als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen Bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; 1999). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfstype wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") 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 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde Bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming van de in de SBI onderscheiden bedrijfstypen. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie, zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht, zoals land- en tuinbouwbedrijven.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Bedrijvenlijst genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de Bedrijvenlijst wel het middel vormt om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf, in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

7. GEVOERD OVERLEG

7.1 Voorontwerp ○

B&W hebben ingestemd met het *voorontwerp* bestemmingsplan 'Heerlerbaan':

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 24 11 2004

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 4^e kwartaal 2004 de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- eerste tervisielegging t.b.v. de inspraak vanaf: 22 12 2004
- voorontwerp toesturen naar de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en overige instanties, artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening: 15 12 2004

Betreffende de voortgang van de procedure heeft in het 1^e kwartaal 2006 de verwerking van de inspraakreacties (bijlage 3) plaatsgevonden.

7.2 Ontwerp ○

B&W hebben ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlerbaan':

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 15 08 2006
- tervisielegging ontwerp bestemmingsplan, artikel 23 W.R.O. (zes weken), met ingang van: 31 08 2006
t/m 11 10 2006
- hoorzitting gemeente: 21 06 2007

7.3 Vaststelling ●

Betreffende de voortgang van de procedure hebben in het 3^e en 4^e kwartaal 2007 de volgende planactiviteiten plaatsgevonden:

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: september 2007
- behandeling in de commissie ruimtelijke structuur: 01 10 2007
- vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en innemen standpunt ten aanzien van de *zienswijzen*: 06 11 2007

7.4 Goedkeuring ○

Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen *bedenkingen* tegen het bestemmingsplan worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten (GS). In dat geval dienen GS binnen zes maanden na afloop van de termijn van tervisielegging te beslissen omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan **Heerlerbaan**

De Bijlagen



Afbeeldingen en Foto's

Bedrijvenlijst

Inspraakverslag

Wateradvies

separate bijlage **Prostitutiebeleid**

separate bijlage **Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving**

Bijlage

1

2

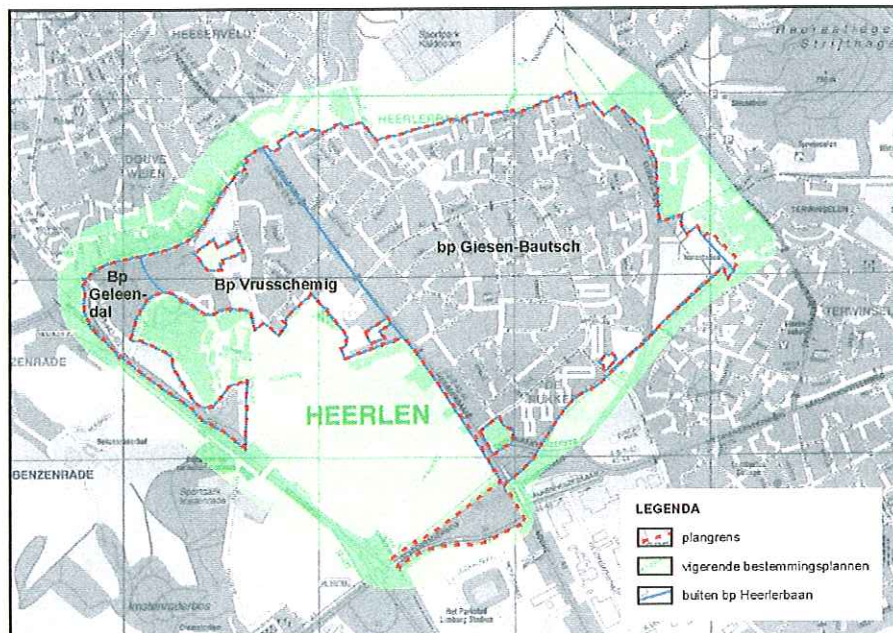
3

4

5

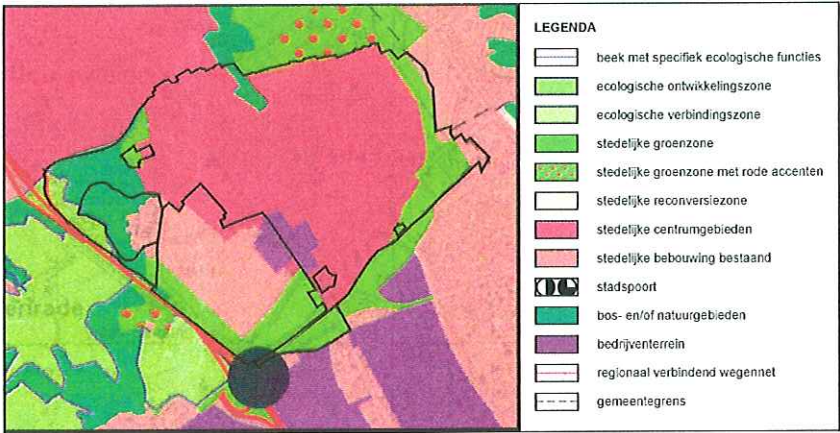
6





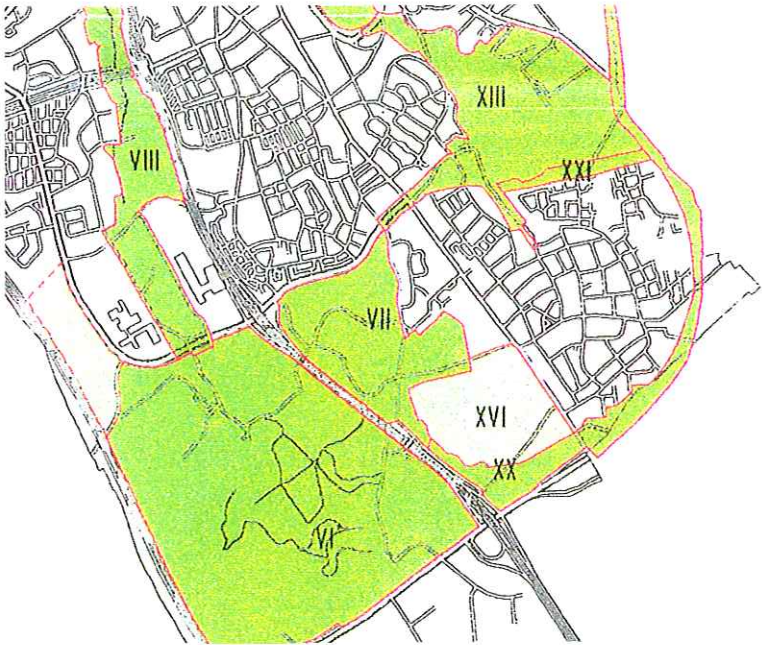
Afbeelding 3

Uitsnede
uit
kaart 3
van het
POL



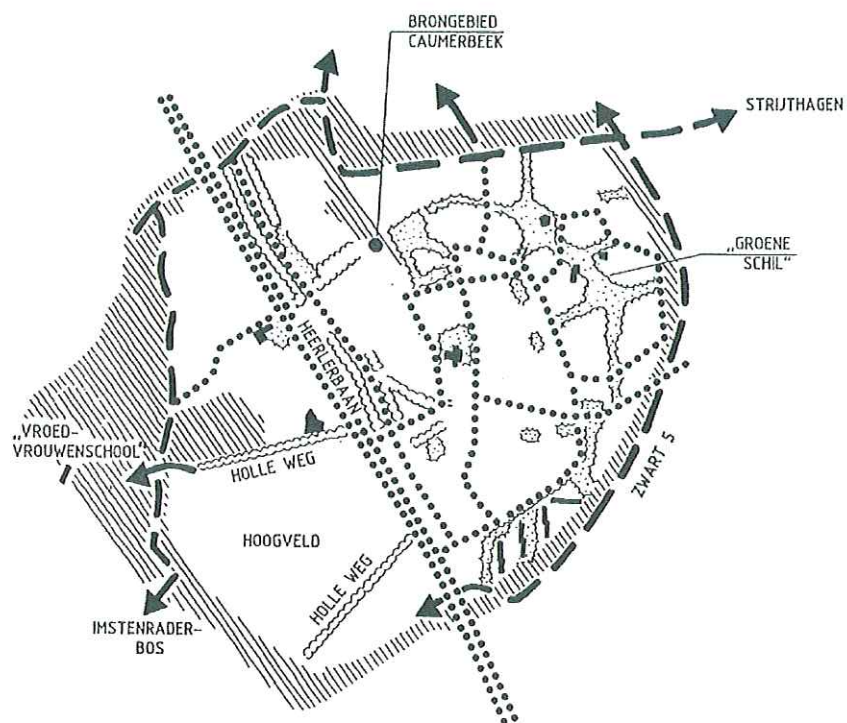
Afbeelding 4

Deelgebied
binnen de
Ecologisch
Landschappelijke
Hoofdstructuur



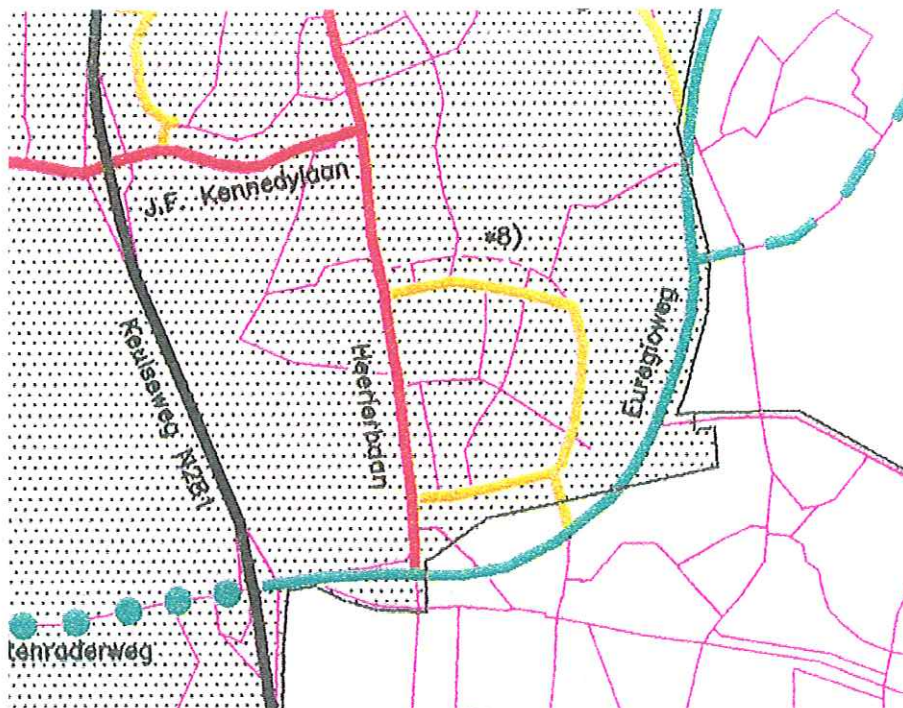
Afbeelding 5

Groenstructuur
Heerlerbaan /
Giesen
Bautsch



Afbeelding 6

Wegenstructuur



Afbeelding 7

Ruimtelijke
structuur
Heerlerbaan

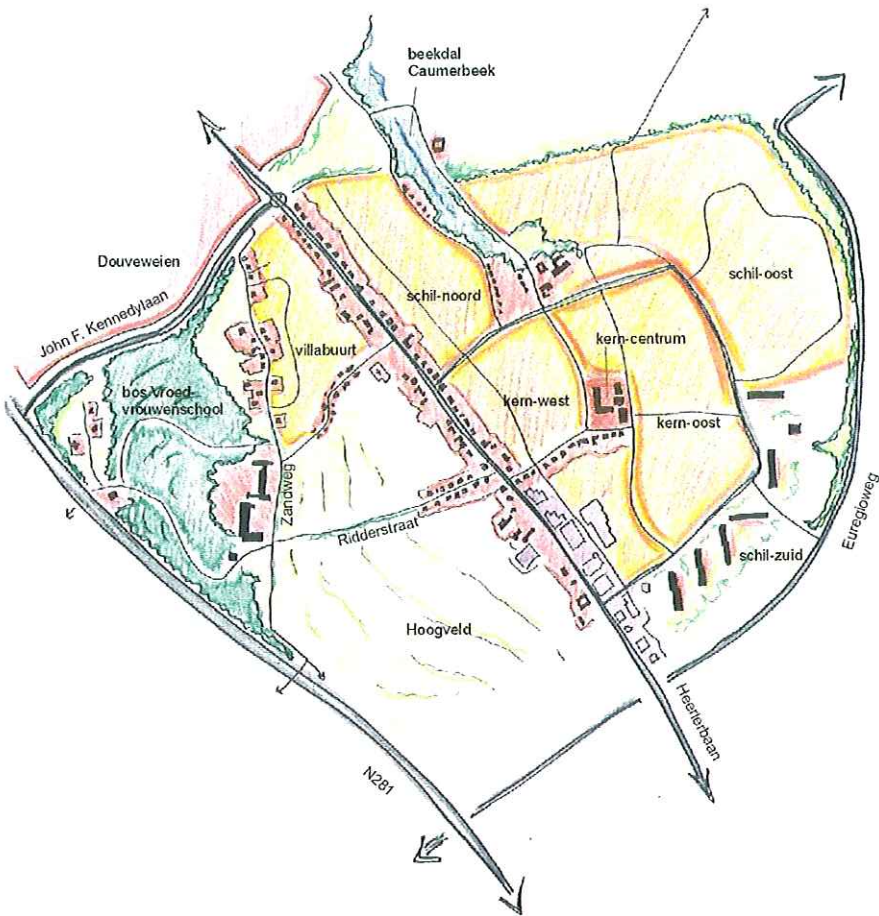


Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Kern -west



Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -noord



Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -oost



Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Schil -zuid



Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
aan de
Zandweg e.o.



Foto paragraaf
3.2.3

De Heerlerbaan



Foto paragraaf
3.2.3

Supermarkt en
detailhandel:
Kern –centrum
Heerlerbaan



Foto paragraaf
3.2.3

Woonbebouwing
Kern -oost



Foto paragraaf
3.2.4

Woonbebouwing
villabuurt
Vrusschemig



Foto paragraaf
3.2.4

Woonbebouwing
Keerweg
-aan het
beekdal
van de
Caumerbeek



Foto paragraaf
3.2.4

Groenstrook
aan de
oostzijde
van het
plangebied



Foto paragraaf
3.2.4

Hellingbos met
holleweg



Foto paragraaf
3.2.8

De Heerlerbaan
-breed
stedelijk
profiel



Foto paragraaf
3.2.8

Caumerweg
-na
reconstructie



Foto paragraaf
3.2.8

Aansluiting
woonstraat op
ontsluitingsweg



[illegible]

BEDRIJFVIGHEID

datum 01-03-02

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GA	CAT	B	D	L
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, veevoren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2			
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30		C	0	2	1	30	2			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30		C	0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10		C	0	1	1	10	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1			D
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30		C	10	2	1	30	2			B
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofotografie	10	10	30			10	1	1	30	2			B L
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30		C	30	2	1	30	2			

BEDRIJVGIGHEID														datum 01-03-02			
SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GA	CAT	B	D	L		
9301.2		Chemische wasserijen en vervenijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L		
9301.3	A	Wasverzendinrichitingen > 150 m²	0	0	30			0	1	1	30	2					
9301.3	B	Wasserettes, wassalons > 150 m²	10	0	10			0	1	1	10	1					
9303	0	Begrafenisondernemingen:															
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1					
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	2	1	10	1					

Pagina's met NAW-
(naam, adres, woonplaats)
**gegevens zijn
verwijderd**

**conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens
(CBP)**

Deze gegevens kunt u inzien bij het
informatiecentrum van de afdeling
Publiekszaken van gemeente Heerlen

Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerbaan"

Op 17 december 2004 heeft het *watertoetsloket Roeren Overmaas* het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerbaan" ontvangen. Naar aanleiding van uw verzoek om een wateradvies te geven merken wij het volgende op.

Met dit bestemmingsplan biedt u een nieuwe planologische regeling voor de woonwijk . "Heerlerbaan" in het zuidelijk deel van Heerlen. Het betreft voornamelijk een beheersplan.

Op grond van dit plan zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor het plan geen nadelige effecten heeft voor de waterhuishouding.

In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren die in beheer zijn bij het waterschap. Net buiten het plangebied echter wel. Zo stromen er de primaire watergangen "Eurenbeek" en "Geleen beek" ten westen van het plangebied en "Caumerbeek" ten noorden van het plangebied. Ter hoogte van de oorsprong van de Caumerbeek bevindt zich de bestaande regenwaterbuffer "Corisberg".

Het waterschap en het voormalige Zuiveringschap Limburg hebben in samenwerking met uw gemeente een plan opgesteld voor de inrichting van de bovenloop van de Caumerbeek. Daartoe verwijzen wij u naar het rapport "Inrichting Caumerbeek" met bijbehorende kaart (nr. 1564-1), opgesteld door Taken Landschapsplanning bv, van 23 januari 2001. In dit inrichtingsplan wordt beoogd om de oorspronkelijke loop van de Caumerbeek te herstellen en het verdrogen en verruigen van de bronnen tegen te gaan. Deze maatregelen zullen leiden tot natuurontwikkeling in de bovenloop van de Caumerbeek.

In de toelichting, voorschriften en plankaart (blad 3) dient u met dit inrichtingsplan rekening te houden. Wij gaan er vanuit dat dit bestemmingsplan, met de hierin opgenomen bestemmingen in het gebied tussen de Corisbergweg en de Keerweg, een solide planologische basis biedt voor het toekomstige project "Inrichting Caumerbeek". Daarnaast verwachten wij dat het voorliggende plan een adequate ruimtelijke onderbouwing biedt voor de vergunningverlening en de uitvoering van dit waterschapsproject.

In de toelichting van het bestemmingsplan vragen wij u ook het thema waterkwaliteit te behandelen. Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) regenwater dient voorkomen te worden. Dit kan door middel van het nemen van brongerichte maatregelen, bijvoorbeeld geen uitlogbare bouwmaterialen toepassen, onkruidbestrijding en gladheidbestrijding.

Wij adviseren u om de beslisbomen "Verantwoord afkoppelen van regenwater" van de provincie Limburg en de waterschappen toe te passen.

Voor de bestemmingen in het plangebied stellen wij voor om de aanwezige en toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen (bijvoorbeeld voor het bergen en infiltreren van water inclusief bodempassage's), veilig te stellen door deze een specifieke of combinatiebestemming te geven en de planvoorschriften hierop af te stemmen. Dus niet alleen zoals u dat in artikel 41 lid 1 sub e voor de bestemming "Groen" heeft verwoord, maar ook in andere bestemmingen, bijvoorbeeld 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Tuin'.

In het kader van duurzaam waterbeheer bij nieuwbouw (o.a. duurzaam bouwen en benutten van infiltratiemogelijkheden) geven wij als overweging mee om hier in de voorschriften van het bestemmingsplan expliciet naar te verwijzen, in de 'bouwvoorschriften' of 'nadere eisen'. Bij de toetsing van nieuwe bouwaanvragen aan het bestemmingsplan kunnen dan maatregelen voor een duurzaam waterbeheer beter worden gewaarborgd.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen in het ontwerp bestemmingsplan zult betrekken. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Theunissen