

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Situering plangebied.....	3
1.3 Juridische status	4
1.4 Planvorm	5
1.5 Leeswijzer	5
2 Planologische beleidskaders	6
2.1 Algemeen.....	6
2.2 Europees beleid en Rijksbeleid.....	6
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	19
4 Planbeschrijving	21
4.1 Algemeen.....	21
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	21
4.3 Parkeren	22
5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Akoestiek	23
5.2 Water.....	24
5.3 Bodem	25
5.4 Ecologie, flora en fauna	27
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Externe veiligheid	29
5.8 Duurzaamheid en energie	31
5.7 Bedrijfshinder	32
5.8 Archeologie.....	33
5.9 Cultuurhistorie.....	35
6 Structuur bestemmingsplan	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Opbouw van de regels.....	36
7 Handhaving en uitvoerbaarheid	39
7.1 Handhavingsbeleid	39
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	39
8 Procedure en overleg	40
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	40
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	40
Bijlage 1 Zienswijzennota	41

Separate bijlagen:

- 1) Geonius, 'Vooronderzoek perceel K4511 te Heerlen', rapportnummer MA190485.R01.V1.0, d.d. 24.07.2019;
- 2) Ecolyrium, 'Rapportage Quickscan Ecologische Waarden bouwkaal aan de Aletta Jacobsstraat te Heerlen', rapportnummer 19-504, d.d. 05.07.2019.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

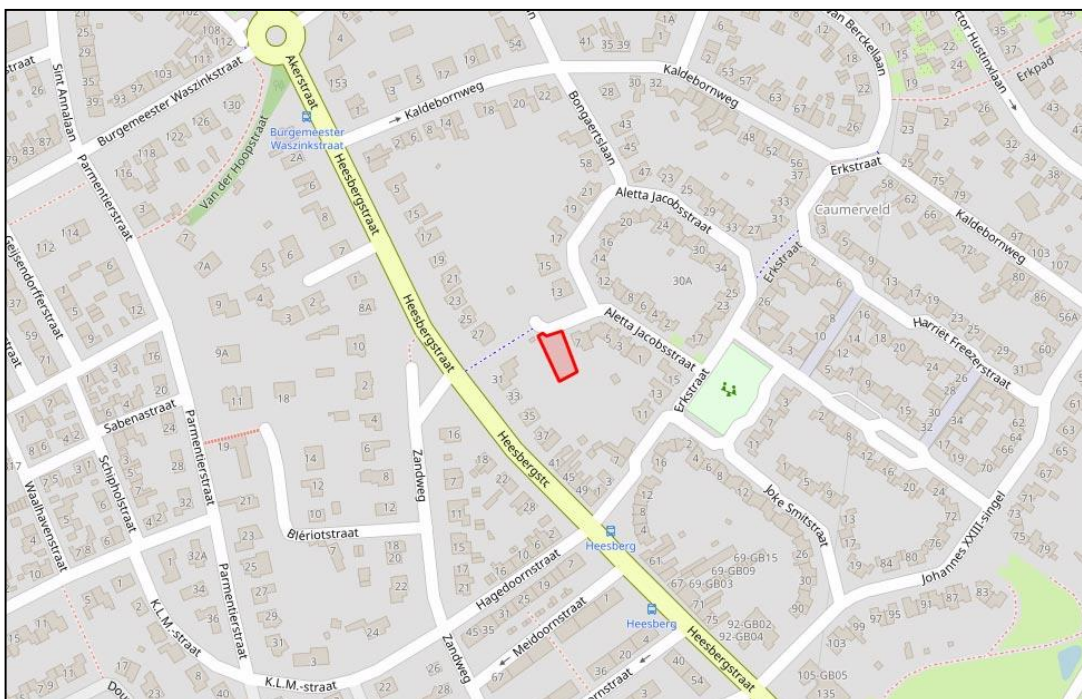
De eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend Aletta Jacobsstraat ongenummerd te Heerlen, en kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K, nummer 4511, is voornemens op het betreffende perceel een nieuwe vrijstaande woning te (laten) realiseren. Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' bestemd tot 'Wonen'.

Het realiseren van de beoogde woning op dit perceel is niet mogelijk omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Bovendien ontbreekt het aan een bouwvlak voor het oprichten van een woning. Om de nieuwe woning mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. De gemeente Heerlen heeft aangegeven de woning ter plaatse te willen toestaan, mits een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat de ontwikkeling van deze woning mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.2 Situering plangebied

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 408 m² en is gelegen in de buurt Onderste Caumer in de wijk Caumerveld, gelegen ten zuidoosten van het stadscentrum van Heerlen. Het betreffende perceel is het laatste bouwkveld in het doodlopend gedeelte van de Aletta Jacobsstraat in de richting van de Heesbergstraat. In deze straat zijn hoofdzakelijk vrijstaand-geschakelde woningen gelegen. Het perceel is thans onbebouwd.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Juridische status

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 aangegeven bouwplan wordt gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' (vastgesteld door de raad van de gemeente 7 juli 2015).

Het gehele perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' bestemd tot 'Wonen'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' is het navolgende aangegeven in de regels van het bestemmingsplan.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden; en
- b. tuin.

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum toelaatbare aantal wooneenheden aangegeven.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)' en 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'

Daarnaast is het zuidelijk deel van het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (middelhoge waarde)' en het noordelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemmingen zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Conform artikel 16.2.2 is nieuwbouw van hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor het onderhavige perceel is een dergelijke aanduiding niet opgenomen, waardoor het bouwen van een nieuwe woning niet is toegestaan.

1.4 Planvorm

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen zijn twee onderzoeken uitgevoerd (een historisch bodemonderzoek en een quickscan natuurwaarden) ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van deze onderzoeken is in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting gevoegd.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Heerlen. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan kort beschreven aan de hand van enkele afbeeldingen. In hoofdstuk 5 wordt de voor het plangebied opgestelde juridische regeling toegelicht en wordt per bestemming een korte toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 handelt over de milieuplanologische aspecten en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het plan verwoord en is de handhavingsparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 8 handelt tenslotte over de verschillende fasen van de bestemmingsplanprocedure en wordt afgesloten met een overzicht van de doorlopen stadia.

2 Planologische beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders op de verschillende overheidslagen kort toegelicht. Het betreft alleen beleidskaders die op enigerlei wijze relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt, in de paragrafen 2.2 t/m 2.4, respectievelijk het Europees beleid, het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid behandeld. Daarbij wordt steeds aangegeven welke uitgangspunten in algemene zin van belang zijn voor het plangebied en, waar relevant en voorhanden, eventueel specifieke uitgangspunten voor het plangebied zijn opgenomen.

2.2 Europees beleid en Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Onderstaand zijn de 13 nationale belangen schematisch weergegeven.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. excellente ruimtelijk-economische structuur door aantrekkelijk vestigingsklimaat, een goede internationale bereikbaarheid stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Ze zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plangebied geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van dit plan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In het voorliggende plangebied wordt de bestaande en/of vergunde situatie in het op te stellen bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de aanwezige en vergunde functies en opstellen in dit plangebied heeft reeds een afweging plaatsgevonden op basis van de destijds geldende wet- en regelgeving. Het op te stellen bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor het op te stellen bestemmingsplan niet aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';

- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Het onderhavige plan

Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisatie van één woning in een bestaande woningomgeving, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

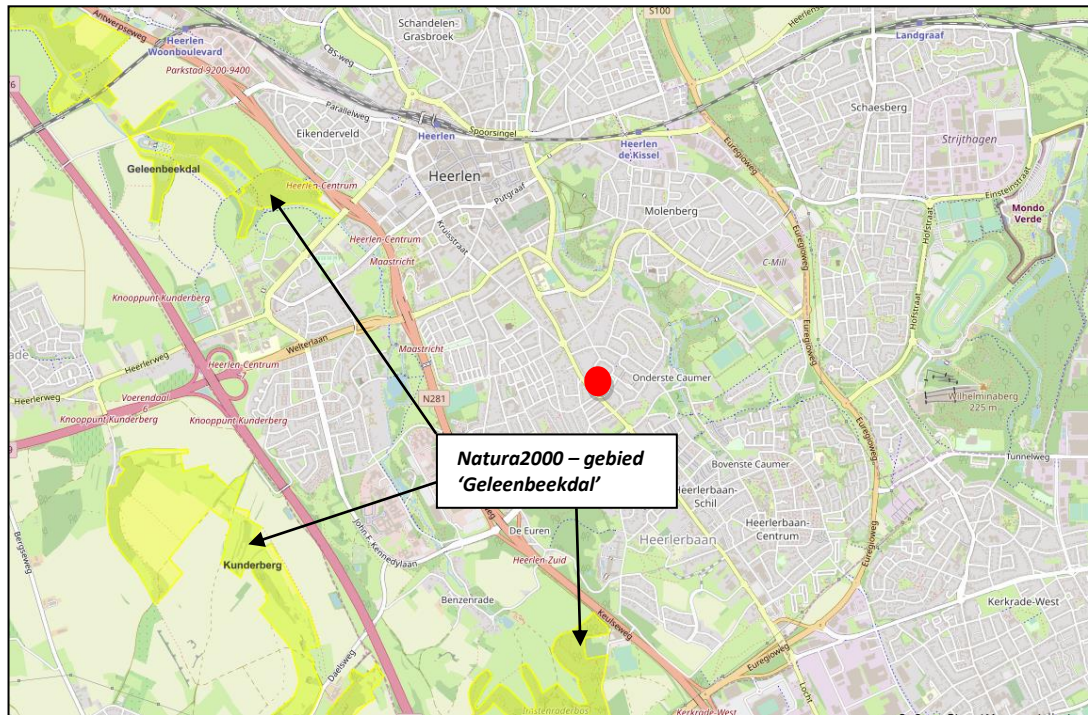
Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren.

Ten noordwesten, westen en zuiden van de projectlocatie, op een afstand van resp. circa 1.900, 2.300 en 1.500 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Dit natuurgebied, dat bestaat uit enkele deelgebieden, is gelegen ten zuiden en ten (noord)westen van het stedelijk gebied van Heerlen. Tussen het plangebied en het Natura2000-gebied zijn, naast een aanzienlijk deel van het stedelijk gebied van Heerlen, ook de stadsautoweg N281 en (ten aanzien van de westzijde) de autosnelweg A76 gelegen. Deze functies vormen belangrijke barrières tussen het plangebied en het Natura2000-gebied, die bovendien een veel grotere impact kunnen hebben op het natuurgebied dan een woonomgeving en de toevoeging van één woning in het bijzonder.

Op het onderstaande kaartje is een gedeelte van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' middels een gele kleur weergegeven. Het plangebied is globaal aangeduid middels een rode stip:



Gelet op de ruime afstanden tussen het plangebied en het genoemde Natura2000-gebied, de barrières die daartussen liggen met een veel grotere impact op het Natura2000-gebied en het feit dat het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van slechts één nieuwe woning in een bestaande woonomgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van het genoemde Natura2000-gebied geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van de soortenbescherming is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en

dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2019 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van de wetgeving is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Onderhavig plan

De archeologische wetgeving is vertaald in een gemeentelijk archeologisch beleidskader. Dit gemeentelijk beleidskader alsmede de wijze waarop met het aspect archeologie in dit plan rekening is gehouden is verwoord in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

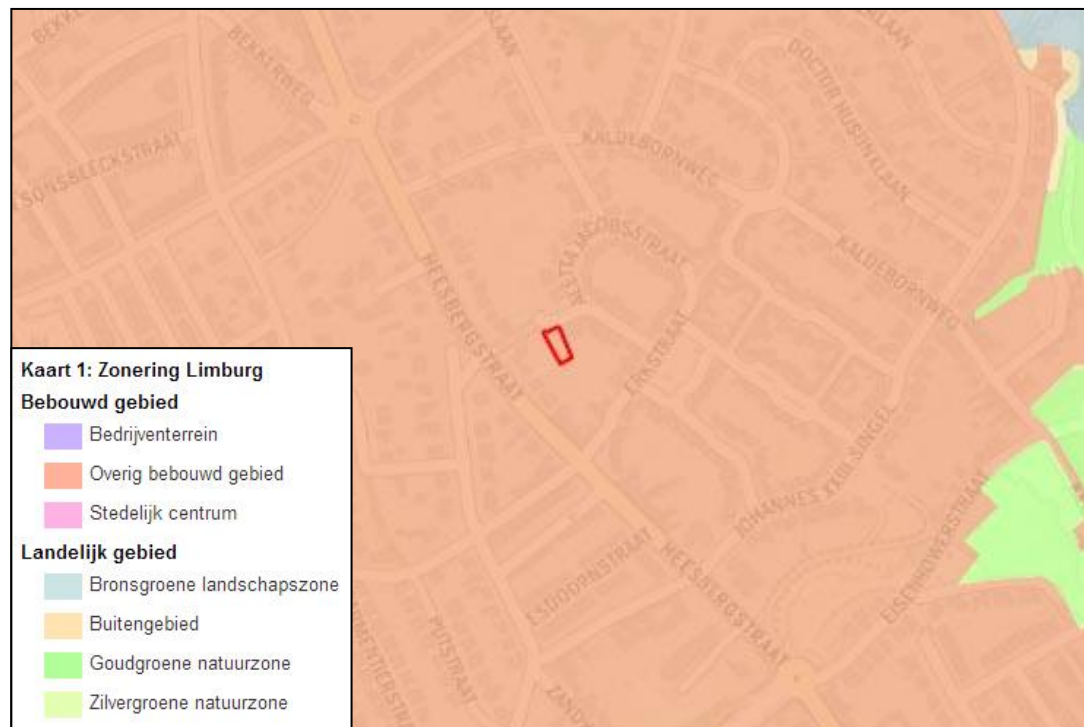
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak

van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in een bestaande woonomgeving. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De bepalingen ten aanzien van woningbouw zijn opgenomen in paragraaf 2.4 (*Bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014*). Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen

niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 23 november 2016 heeft de raad van de gemeente Heerlen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. '

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of slooppoging.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven.

Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met

slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. *Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
2. *De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;*
3. *Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.*

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- *Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)*
- *Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).*
- *Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).*
- *Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).*

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- *compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.*
- *financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.*

- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

In 2014 heeft de gemeente Heerlen contingenten wegbestemd en bouwplannen geschrapt als gevolg van het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail'. Gelet op de veranderende woningmarkt en de verbeterde economie is thans sprake van enige aanpassing en versoepeling van het woningbouwbeleid. De gemeente Heerlen heeft één contingent beschikbaar gesteld voor deze locatie. De redenen daarvan zijn dat op deze manier het bouwvlak wordt afgebouwd, dat het slechts om één woning gaat en het vrijstaande woningtype goed passend is in deze omgeving en dat hier in het verleden reeds een aanvang is gemaakt met het realiseren van een woning. De gemeente heeft dit contingent reeds gecompenseerd bij het wegbestemmen van bestaande bouwtitels. Gelet op deze motivering is de bouw van deze woning aanvaardbaar in relatie tot de contingentenbenadering.

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

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

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:

- Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding¹ gaat.
 - Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar:
- Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking' zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving (en los van het gestelde in de SVWZL), bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.
3. Het plan is sub-regionaal afgestemd
- Er zijn binnen Parkstad afspraken gemaakt over de wijze waarop een plan kan worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

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

Het Structuurvisiebesluit Ruim baan vervangt het Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling). De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafpraak VI uit de SVWZL, dus met compensatie. Dat betekent onder meer dat de financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal 5 woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen. Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor starters snel goede en betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

Onderhavig plan

Onderhavig plan is getoetst aan het destijds vigerende Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling. Naar aanleiding van die toets kon het plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad worden toegevoegd door middel van koppeling van een te slopen andere woning.

Structuurvisie Parkstad Limburg

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

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

¹ Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing.

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

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

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Op regionaal niveau zijn er, vanwege de kleinschaligheid van het initiatief, geen concrete aanknopingspunten te benoemen voor deze ontwikkeling. Deze gemeentelijke beleidsnota's met aanknopingspunten komen in de volgende paragrafen aan bod, waarbij tevens wordt aangegeven hoe deze hun uitwerking hebben op het onderhavige plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heerlen 2035

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

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

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

Vitale stad

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

Centrale stad

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

Innovatieve stad

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

Verrassende stad

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

In de Structuurvisie Heerlen 2035 is het perceel gelegen binnen een ruim opgezet woonmilieu. Ruim opgezet wonen betreft wonen in een villawijk met veelal vrijstaande woningen op ruime kavels en incidenteel twee-onder-een kapwoningen in lage woningdichtheden in de koopsector. Het plan voorziet in het afbouwen van de woonstraat Aletta Jacobsstraat door middel van het realiseren van één vrijstaande woning en voldoet hiermee dus aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie.

Stadsvisie Heerlen 2026

In 2008 is de „Stadsvisie 2026” door de raad van de gemeente Heerlen vastgesteld. In deze visie worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen benoemd waar Heerlen mee te maken heeft en die ook in de komende jaren van groot belang zullen zijn: de bevolkingskrimp als gevolg van vergrijzing en ontgroening, de individualisering van de samenleving en de daarmee onder druk staande sociale cohesie in buurten en de mondialisering van de economie. Aan de hand van deze thema's worden kansen gezocht voor de komende jaren. Deze lijken met name te liggen in samenwerking op regionaal (Parkstad Limburg), nationaal (Tripool Zuid-Limburg, G27) en internationaal (MAHHL, Eurocities, Heerlen-Aken) gebied. Naast deze kansen vormt de belangrijkste bedreiging het verminderen van de aantrekkelijkheid, veiligheid en levendigheid van het stadscentrum, waarbij het van belang wordt geacht dat de inwoners zich samen met de stad ontwikkelen. De afgelopen jaren heeft ten aanzien van veiligheid en levendigheid een duidelijke verbeteringsslag plaatsgevonden, die de komende jaren moet worden doorgezet.

Met het thema “Van Coriovallum naar Corioforum” worden vier speerpunten geformuleerd voor Heerlen: Centrumstad, Ondernemende stad, Jeugdige stad en Netwerkstad. De visie wordt samengevat als “Heerlen 2026: Energiek hart van Parkstad”. Voor het onderhavige plan, dat voorziet in de realisering van één woning, bevat de Stadsvisie Heerlen geen specifieke uitgangspunten.

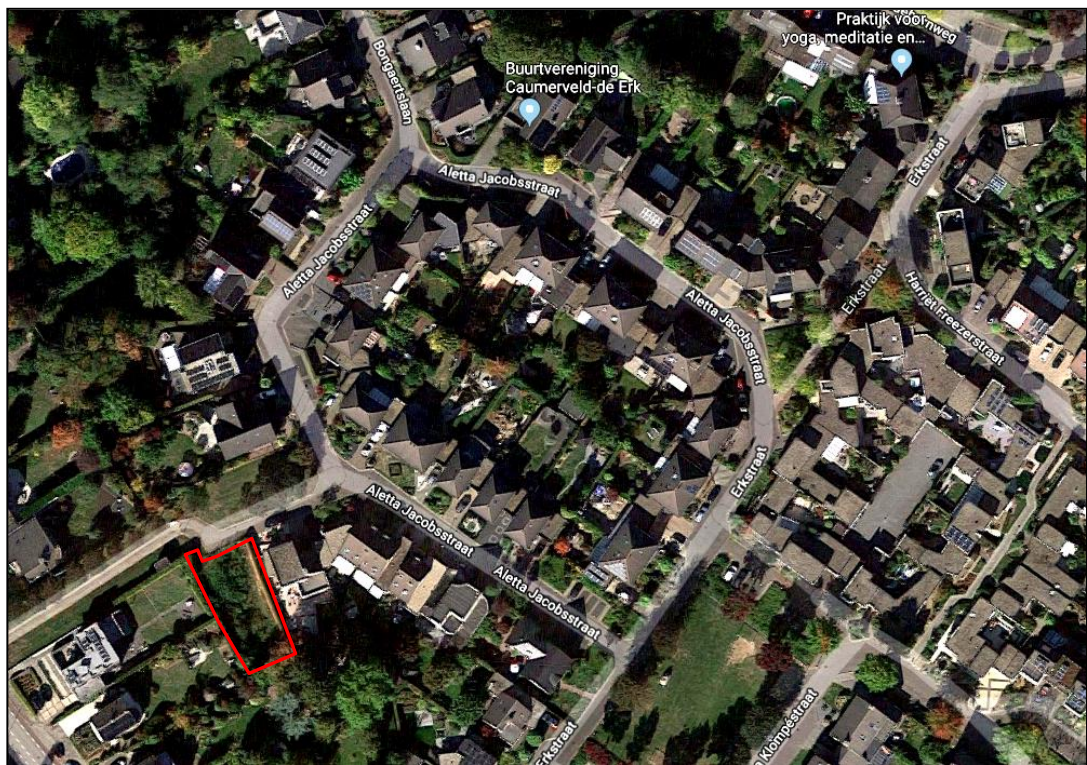
3 Beschrijving plangebied

Caumerveld-De Erk

De wijk Caumerveld-De Erk wordt globaal begrensd door de Akerstraat/Heesbergstraat, de Caumerbeeklaan, de achterste perceelgrens van de woningen aan de Johannes de XXIIIste-singel, de Onderste Caumer en de Eisenhowerstraat. Het betreft voornamelijk woningbouw in de vorm van grondgebonden woningen. De wijk bestaat uit twee deelgebieden die min of meer worden gescheiden door de Kaldebornweg: De Erk (in het noordoosten) en Heeserveld (in het zuidwesten). De Erk is in de jaren zeventig gebouwd en omvat enerzijds vrijstaande woningen op ruime percelen, anderzijds twee-aaneen-woningen. Het deelgebied Caumerpark is in de jaren negentig gebouwd in een menging van vrijstaande, twee-aaneen-woningen, stroken- en patiowoningen. Beide deelgebieden zijn ruim van opzet en maken een groene indruk.

Aletta Jacobsstraat

De Aletta Jacobsstraat is een straat die in de vorm van een lus vanaf de Erkstraat is gesitueerd binnen de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk Caumerveld. Alleen vanuit de Erkstraat (richting Heesbergstraat) en de Bongaertslaan (richting Caumerbeeklaan) is deze straat te bereiken voor het autoverkeer. De weg richting de Heesbergstraat is uitsluitend voor langzaamverkeer toegankelijk. Ter plaatse van het plangebied heeft de Aletta Jacobsstraat een uitloper in zuidwestelijke richting tot aan het plangebied.



Luchtfoto plangebied (binnen rode belijning) en omgeving

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het laatste onbebouwde kavel in de Aletta Jacobsstraat. Het perceel is in een ver verleden ontgraven voor de bouw van een woning. Deze woning is er nooit gekomen en inmiddels is de bouwput geheel overwoekerd met diverse struiken en boomvormers en vormt daarmee op dit moment een onaantrekkelijke plek in de buurt.

De onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie (juli 2019):



Perceel vanaf de straatzijde



Overwoekerde voormalige bouwput

De bebouwing aan de Aletta Jacobsstraat bestaat hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen in twee bouwlagen met of zonder kap. De woningen zijn relatief jong en de buurt heeft, met name door de voortuinen en het gemeenschappelijk groenvoorzieningen, een rustige en vooral groene uitstraling. De straat is uitgevoerd als woonerf, waarbinnen de auto 'te gast' is. Op enkele plekken zijn openbare parkeerplaatsen gesitueerd omdat delen van de Aletta Jacobsstraat door de smalle straatprofielen onvoldoende ruimte bieden voor parkeren.



Smal straatprofiel t.p.v. het plangebied



Doodlopende weg autoverkeer vanaf plangebied



Groene uitstraling omgeving met openbare parkeerplaatsen

4 Planbeschrijving

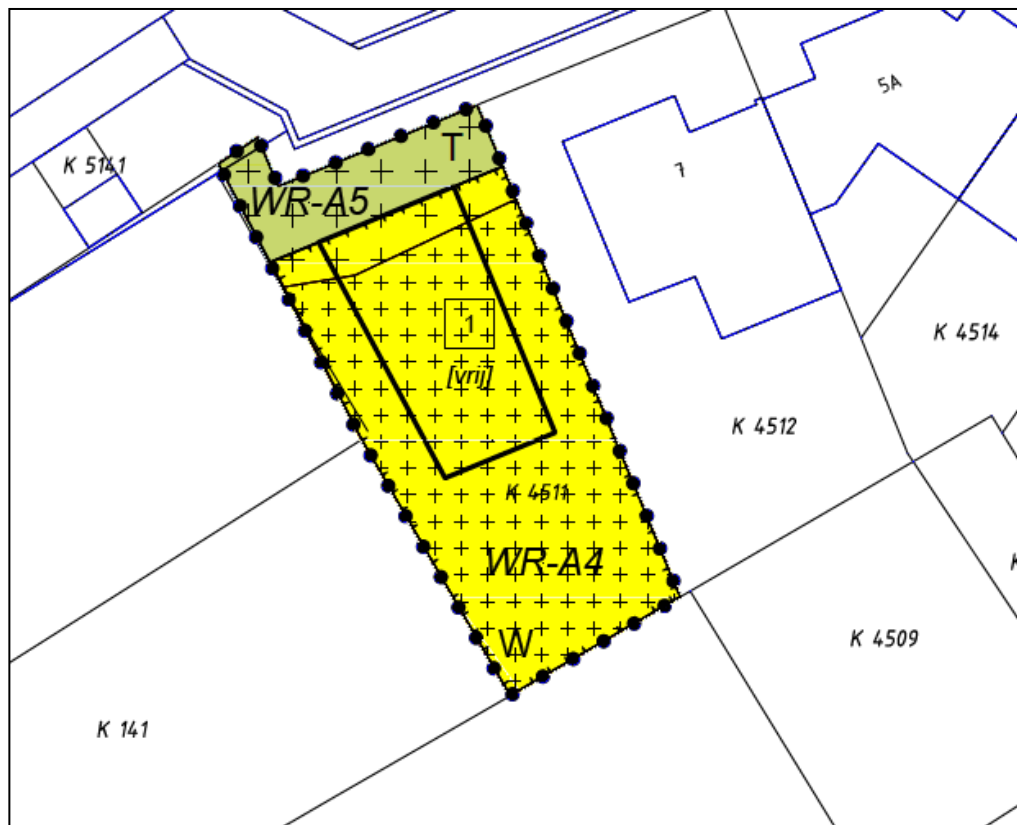
4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel plaatselijk bekend Aletta Jacobsstraat ong. te Heerlen. Voor de beoogde woning is nog geen bouwplan beschikbaar. Het bouwplan wordt na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan ontwikkeld.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Deze invulling door middel van een vrijstaande woning past uitstekend binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, mede gelet op het verleden waarin de eerste fase van een bouwplan in uitvoering is geweest.

Het perceel heeft een oppervlakte van 408 m². In het voorliggende bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak aangegeven, dat is gebaseerd op de standaardregeling van de gemeente Heerlen. De bestemming 'Wonen' is opgenomen vanaf de beoogde voorgevellijn tot aan de achterzijde van het perceel. De voorgevellijn is in het verlengde van de voorgevellijn van de naastgelegen woning (nummer 7) geprojecteerd. Hierdoor blijft de ruimtelijk-stedenbouwkundige bebouwingsstructuur in deze straat eenduidig. Het gedeelte van het perceel tussen de bestemming 'Wonen' en de openbare weg is bestemd tot 'Tuin'. Daarmee wordt de 'tuinstrook' vanuit oostelijke richting langs de Aletta Jacobsstraat voortgezet. Deze tuinbestemming is eveneens overeenkomstig de standaard bestemmingswijze van de gemeente Heerlen. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



De te realiseren woning dient vrijstaand te zijn, waarbij de maximale goothoogte 7 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 12 meter. Het hoofdgebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Het bouwvlak is gebaseerd op de standaardregeling van de gemeente Heerlen, waarbij een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter dient te bedragen en de bouwdiepte maximaal 15 meter bedraagt. Maximaal 60% van het totale bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum bebouwbare oppervlakte van 200 m². De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 4 meter bij toepassing van een plat dak; bij toepassing van een kap mag de goothoogte maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota Heerlen 2010. In bijlage 3 van deze parkeernota zijn de parkeernormen opgenomen. In het kader van de ontwikkeling van de voorliggende vrijstaande woning geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Uit de parkeernota kan de volgende berekeningswijze van het theoretisch aantal parkeerplaatsen en het aantal zoals dat in de berekening wordt meegenomen worden aangegeven:

Woning	Theoretisch aantal	Berekenings- aantal
Enkele oprit (>6 m) zonder garage	1	0,8
Lange oprit (>10 meter) zonder garage of carport	2	1,8
Dubbele oprit (minimaal 4,5 breed) zonder garage	2	1,6
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit (tot 5 meter)	2	1,2
Garage met lange oprit (>10 meter)	3	2
Garage met dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed)	3	2

De benodigde parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bezoekers kunnen parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de buurt. Indien geheel of gedeeltelijk moet worden uitgeweken naar de openbare ruimte voor het realiseren van de parkeervoorziening geldt voor de functie wonen een straal van 100 meter vanaf iedere woning. De gemeente bepaalt op basis van een voorstel van de ontwikkelaar/aanvrager of vervolgens aan de parkeernorm is voldaan.

5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan

Wet geluidhinder

Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Spoorweglawaaï

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Het aspect spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wegverkeerlawaaï

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Aletta Jacobsstraat, Erkstraat en Heesbergstraat. De Aletta Jacobsstraat en de Erkstraat zijn 30 km/uur-wegen en de Heesbergstraat is een 50 km/uur-weg. De Heesbergstraat heeft een onderzoekszone van 200 meter. De Aletta Jacobsstraat, waaraan de toekomstige woning wordt ontsloten, is een doodlopende weg. Deze weg is vanaf het voorliggende bouwkvael ingericht als een voet-/fietspad en is voor gemotoriseerd verkeer niet toegankelijk. Het bevoegd gezag (de gemeente Heerlen) heeft aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse niet wordt overschreden en dat de gecumuleerde geluidbelasting 52 dB bedraagt, waardoor ook voor de gevelwering geen geluidrapport noodzakelijk is.

Ten westen van het plangebied, op een afstand van ruim 975 meter, ligt de provinciale weg N281. De onderzoekszone van deze weg reikt niet tot in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Een 'goede ruimtelijke ordening'

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning.

Een woning betreft een geluidgevoelige bestemming. Er zijn in de directe omgeving geen functies of bedrijfsmatige activiteiten gelegen die van invloed kunnen zijn om de woonfunctie dan wel waarvoor de woonfunctie belemmerend zou kunnen zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.2 Water

In het kader van de watertoets moet elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het plan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

Rijksbeleid

Waterwet

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

Wet Ruimtelijke ordening en de Watertoets

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

Nationaal waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan en de partiele herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KWR. De belangrijkste doelen en taken zijn het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken en de verbetering van de waterkwaliteit.

Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Waterbeheerplan 2016-2021 Limburgse waterschappen

Het Waterbeheersplan 2016-2021 is een gezamenlijke visie van de gefuseerde waterschappen op het Limburgse waterbeheer voor 2020. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe ze invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Watertoets

Conform de regels van het Waterschap Limburg dient de watertoets te worden doorlopen bij toevoeging van verharding en/of bebouwing. In het onderhavige plan wordt maximaal 200 m² bebouwing toegevoegd. Dit betreft de maximale maat voor de te bouwen woning inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast kan nog verharding worden gerealiseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van 408 m² waardoor het totaal aan bebouwd en verhard oppervlak nooit meer dan die waarde kan zijn. De wijze van afkoppeling van hemelwater op het perceel wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Voor de infiltratievoorziening schrijft de nieuwe Keur van het waterschap voor dat er 80 mm van het verhard oppervlak geïnfiltreerd/gebufferd wordt. De eis van 80 mm is enkel van toepassing bij rechtstreekse lozing op oppervlaktewater (dat is hier niet het geval). De bergingseis bedraagt dan ook 35 mm (3,5 m³/100 m). Volgens de Waterwet is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk voor de verwerking van het op perceel vallende regenwater. In onze omgeving kan dit meestal door dit te infiltreren.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Algemeen

Bij een ruimtelijke procedure moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet

verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN5725-vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie. Uit het vooronderzoek volgens NEN5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707. Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

Beleidskader

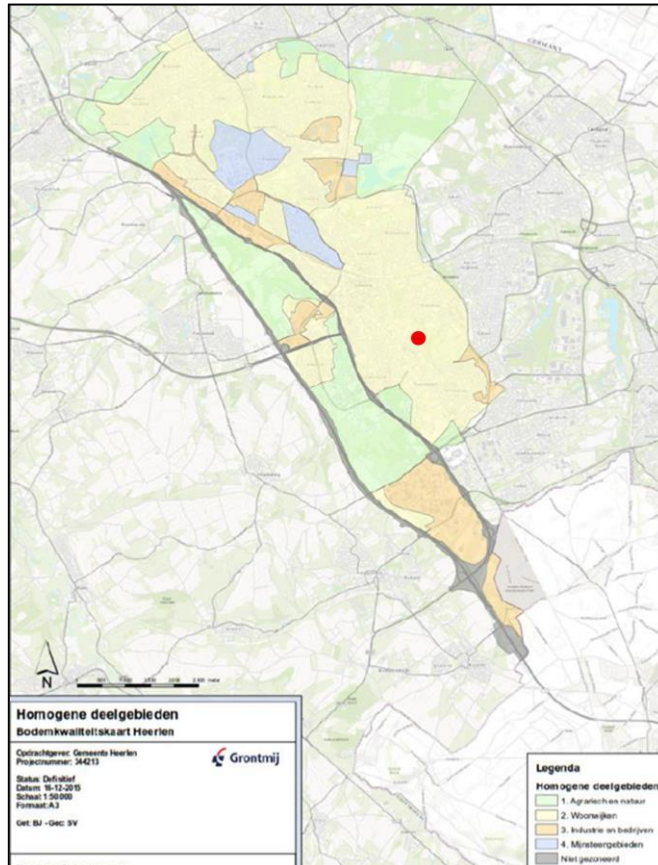
Bodembeleidsplan

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Homogene deelgebiedenkaart



Volgens de homogene deelgebiedenkaart is het plangebied (de rode stip) gelegen in het deelgebied 'Woonwijken'.

Deelgebied	Bovengrond	Ondergrond
1. Agrarisch en natuur	≤ AW	≤ AW
2. Woonwijken	≤ AW	Industrie
3. Industrie	≤ AW	≤ AW
4. Mijnteengebieden	Wonen	Wonen
AW = Achtergrondwaarde		
Wonen = Maximale waarde klasse Wonen		
Industrie = Maximale waarde klasse Industrie		

Het plangebied

Ter plaatse is door Geonius Milieu BV het 'Vooronderzoek perceel K4511 te Heerlen, rapportnr. Ma190485.R01.V1.0' (datum 24 juli 2019, separate bijlage 1) uitgevoerd.

Uit dit vooronderzoek blijkt ten aanzien van de bodem dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve wordt de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van asbest is aangegeven dat weliswaar niet het gehele terrein inspecteerbaar was, maar toch, doordat geen asbestverdachte materialen aangetroffen zijn, gesteld kan worden dat de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde vooronderzoek. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Ecologie, flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soorten- en gebiedsbescherming zijn dus vanaf 1 januari verankerd in de Wet natuurbescherming. Hoofddoel van deze nieuwe wet is nog steeds het behoud en herstel van de biodiversiteit (soortenbescherming). Daarnaast streeft de wet naar een doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van de natuur in Nederland ter vervulling van maatschappelijke functies (gebiedsbescherming). De wet hanteert niet langer een in een indeling in beschermde soorten van tabel 1, 2 en 3 maar maakt een onderscheid in strikt beschermde soorten en overige soorten.

Strikt beschermde soorten:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (Vogelrichtlijn);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (vleermuizen, amfibieën van tabel 3).

Overige soorten:

- soorten van de Nationale lijst (bijlage A en B van de wet);
- overige aangewezen soorten (per provincie verschillend).

Het plangebied

Door Bureau Ecolybrum is de 'Quickscan Ecologische waarden bouwkaal aan de Aletta Jacobsstraat te Heerlen' (kenmerk 19-504, d.d. 05.07.2019, separate bijlage 2) uitgevoerd. Achtereenvolgens worden de conclusies voor de gebiedsbescherming en de soortenbescherming beschreven.

Conclusies gebiedsbescherming

De conclusies zijn als volgt:

- in het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestlocaties aanwezig van broedvogels;
- effecten op eventueel aanwezige (beperkt aantal soorten) broedvogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande aan de broedperiode;
- in het plangebied is het aanwezig zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen eveneens geheel uit te sluiten vanwege het ontbreken van bebouwing of van bomen met holtes. Het terrein vormt een zeer marginaal onderdeel van het jachtgebied van vleermuizen. Negatieve effecten op vleermuizen zijn echter geheel uit te sluiten.
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan op voorhand gesteld worden dat de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd. Effecten op beschermde soorten en daarmee overtredingen in het kader van de Wet Natuurbescherming treden niet op.
- gebleken is dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van het Nationaal Natuur Netwerk en/of Natura 2000. Effecten op beschermde gebieden zijn op voorhand geheel uit te sluiten;
- een ontheffingsaanvraag voor de werkzaamheden en het treffen van mitigerende maatregelen is eveneens niet noodzakelijk. Nader onderzoek is eveneens niet noodzakelijk.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende plan geen belemmering vormt voor omliggende natuurgebieden en voor (leefgebieden van) beschermde soorten.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Het besluit gevoelige bestemmingen is op het voorliggende plan niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld

ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 25-30 µg/m³. De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 10-15 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2020). Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Toevoeging van de woning

Het voorliggende plan voorziet in het bouwen van één woning. Dit plan kan derhalve, gelet op de ondergrens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt op basis van artikel 5.16a Wm derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Wetgeving

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor zover het invloedsgebied niet is vastgelegd in regelgeving wordt hiermee het gebied beschouwd waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Voor specifieke risicobronnen is het invloedsgebied vastgesteld.

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

Inrichtingen/bedrijven

Er is een aantal wetten en regelingen vastgesteld dat tot doel heeft regels te stellen aan de externe veiligheid. Ten aanzien van inrichtingen (bedrijven) zijn de belangrijkste regels t.a.v. externe veiligheid opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Indien, op grond van een Wro-besluit of bepaalde Wabo-besluiten, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het van belang na te gaan of het aspect externe veiligheid aan de orde is.

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

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en van de gemeenten en de soorten buisleidingen (zie tabel 5.6.3b). Aan de hand van de Risicokaart is nagelopen welke buisleidingen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn. Alleen de mogelijke gevolgen qua externe veiligheid zijn beschouwd. De uitwerking van het Bevb is geregeld in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) en betreft onder meer de wijze waarop de externe en rekensoftware).

Transport gevaarlijke stoffen

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

- transportroutes die deel uitmaken van het landelijke vastgestelde Basisnet;
- overige transportroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

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

5.6.2 Gemeentelijk beleidskader

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

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

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

Het plangebied

Inrichtingen/bedrijven

Volgens de Risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gelegen met risico's inzake externe veiligheid.

Buisleidingen

Er zijn in de directe nabijheid van de plangebied geen buisleidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De meest nabijgelegen buisleiding is op ruim 2,3 kilometer gelegen aan de westzijde van Heerlen. Het invloedsgebied daarvan reikt niet tot in het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving van het plangebied. De meest nabijgelegen route (Welterlaan) ligt op 1,25 kilometer van het plangebied. Er is derhalve geen sprake van enig risico inzake externe veiligheid ten aanzien van gevaarlijke transporten.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied.

5.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid betreft een integrale afweging van belangen voor de korte en de lange termijn, voor alle relevante stakeholders in het gebied en binnen de tijdshorizon. Uitgaande van de 'Triple PPP'-benadering (people-planet-prosperity) betekent duurzaamheid voor gebiedsinrichting en herstructurering dat de gebiedsinrichting zelf en het gebruik van het gebied toekomstbestendig moeten zijn. Daarbij dient de balans van voorraadgebruik (materiaal, energie) en belasting van de omgeving (lokaal, klimaat) waarde toe te voegen aan één of meer duurzaamheidsbelangen, rekening houdend met alle relevante stakeholders.

De belangrijkste duurzaamheidsbelangen zijn:

- klimaat en energie (adaptatie en mitigatie);
- leefomgeving (traditionele milieuthema's, zoals bodem, lucht, geluid, water en groen);
- duurzaam inkopen;
- duurzame gebiedsinrichting;
- duurzame mobiliteit;
- duurzaam bouwen;
- 'cradle-to-cradle' en economische kringlopen;
- 'social return on investment'.

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele genoemde belangen, zoals leefomgeving en duurzaam bouwen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. Hierin zijn kaders geformuleerd voor de toepassing van het duurzaamheidsprincipe.

Energietransitie

Het gemeentelijk Klimaatbeleidsplan 2010-2020 gaat in op klimaatmitigatie en bevat naast een algemene ambitie een aanpak voor de thema's gemeentelijke organisatie, wonen, mobiliteit en bedrijven. De algemene ambitie voor 2020 bestaat uit het:

- terugdringen van de CO₂-uitstoot met minimaal 20% (ten opzichte van 1990);
- verhogen van de energie-efficiëntie met 20%;
- inzetten van duurzame energiebronnen met 20%;
- én door zelf het goede voorbeeld geven en anderen uit te dagen en te stimuleren hier een bijdrage aan te leveren.

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

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Mijnwater

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

5.7 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde inrichting van de projectlocatie.

5.8 Archeologie

5.8.1 Wetgeving

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2019 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van de wetgeving is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

5.8.2 Gemeentelijk beleid

Op 10 oktober 2018 is de beleidsnota archeologie 'Erfgoed is identiteit, beleidsnota archeologie gemeente Heerlen' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze beleidsnota wordt het beleid ten aanzien van de omgang met het archeologisch bodemarchief voor de komende jaren vastgelegd. Het archeologisch beleid van de gemeente Heerlen heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk is. Deze formulering waarborgt het behoud en de ontsluiting van het archeologisch erfgoed in de gemeente, maar laat ruimtelijke ontwikkelingen eveneens goed toe. Het is een doelstelling die niet alleen praktisch uitvoerbaar en proportioneel is, maar ook haalbaar. Naast het beleidsmatige aspect wil de gemeente Heerlen ook de economie versterken door het potentieel van de archeologie te gebruiken. Cultureel erfgoed en toerisme zijn nauw verbonden. Cultureel erfgoed is een waardevolle faciliteit voor zowel bewoners van, als bezoekers aan een gebied. Het cultureel erfgoed vormt vaak de bepalende factor in de regionale of lokale identiteit. Vanuit economisch perspectief kan cultureel erfgoed beschouwd worden als kapitaalgoed met een potentieel hoge economische waarde.

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

onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

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

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

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Heerlen is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

Het plangebied

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Heerlen is het plangebied deels aangeduid als 'categorie 4 (middelhoge verwachtingswaarde)' en deels als 'categorie 5 (lage verwachtingswaarde)'. Dit houdt in dat bij 'categorie 4' archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer en bij 'categorie 5' onderzoek dient plaats te vinden bij een diepte van meer 0,40 meter over een oppervlakte van 10.000 m² of meer. Op de onderstaande afbeelding is een fragment van de archeologische verwachtingskaart opgenomen met daarop aangegeven de begrenzing van het projectgebied:



Fragment archeologische verwachtingenkaart

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 408 m² en het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gebouwd mag worden heeft oppervlakte van 120 m². De maximaal toelaatbare bebouwingsoppervlakte voor het gehele perceel bedraagt 200 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is, gelet op de beperkte perceelomvang, niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.9 Cultuurhistorie

Rijksbeschermd stadsgezichten

Binnen de gemeente Heerlen is een aantal Rijksbeschermd stadsgezichten aangewezen, te weten: Beersdal, Leenhof, Maria Christinawijk, Tempsplein en Eikenderveld. Onderhavige projectlocatie is niet gelegen binnen één van deze Rijksbeschermd stadsgezichten.

Gemeentelijke inventarisatie en selectie stadsgezichten

Op 28 augustus 2012 heeft de raad van de gemeente Heerlen de Gemeentelijke inventarisatie en selectie stadsgezichten vastgesteld. De onderhavige projectlocatie vormt geen onderdeel van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen de projectlocatie zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gesitueerd.

Het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat binnen de onderhavige projectlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

6 Structuur bestemmingsplan

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een vrijstaande woning het perceel plaatselijk bekend Aletta Jacobsstraat ongenummerd te Heerlen en kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K, nummer 4511. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' reeds tot 'Wonen' bestemd, echter ontbreekt een bouwvlak voor het oprichten van een woning. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een vrijstaande woning op het perceel mogelijk gemaakt.

6.2 Opbouw van de regels

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels 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 juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Aletta Jacobsstraat ong. te Heerlen' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Tuin':

De enkelbestemming 'Tuin' regelt de bestemming van dat gedeelte van het woonperceel dat grenst aan het openbaar gebied. Deze bestemming wordt toegepast voor voortuinen en zijtuinen, waar het oprichten van bebouwing niet gewenst is. De bestemmingsbepalingen van 'Tuin' sluiten bebouwing in deze zone uit. De grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' ligt bij elk woonperceel op de voorgevelrooilijn. Voor erkers is in de bestemming 'Tuin' een regeling opgenomen. Zolang een erker qua maatvoering past binnen deze regeling, kan deze worden gerealiseerd.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisatie van een nieuwe grondgebonden woning mogelijk gemaakt. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de realisatie van één vrijstaande woning, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Voor de realisatie van de woning is een bouwvlak opgenomen. De woning dient binnen dit bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de bebouwingsoppervlakte van alle bebouwing op het gehele perceel maximaal 200 m² mag bedragen. De te realiseren woning mag uit maximaal twee bouwlagen bestaan van maximaal 3,5 meter per bouwlaag, al dan niet met kap.

Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6,00 meter, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' en 'Waarde – Archeologische waarde 5 (lage waarde)':

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven kent het plangebied diverse gradaties in archeologische verwachtingswaarde. Binnen de systematiek van de gemeente Heerlen worden zes gradaties onderscheiden, aflopend van 'Waarde - Archeologie 1' (de hoogste waarde) naar 'Waarde – Archeologie 6' (de laagste waarde). In het onderhavige plangebied zijn de waarden 4 en 5 van toepassing.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn tevens bestemd voor het behoud van en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Gronden met deze dubbelbestemming mogen niet worden bebouwd, tenzij de archeologische waarde van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² ('Waarde-Archeologie 4') of 10.000 m² ('Waarde-Archeologie 5') tot een diepte van 40 cm of meer beneden het maaiveld wordt gegraven, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien de gemeente Heerlen geen anterieure overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Heerlen wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is eventueel kostenverhaal gezekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet meer aan de orde.

8 Procedure en overleg

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan is op 29 september 2021 vastgesteld door de raad van de gemeente Heerlen.

Bijlage 1 Zienswijzennota