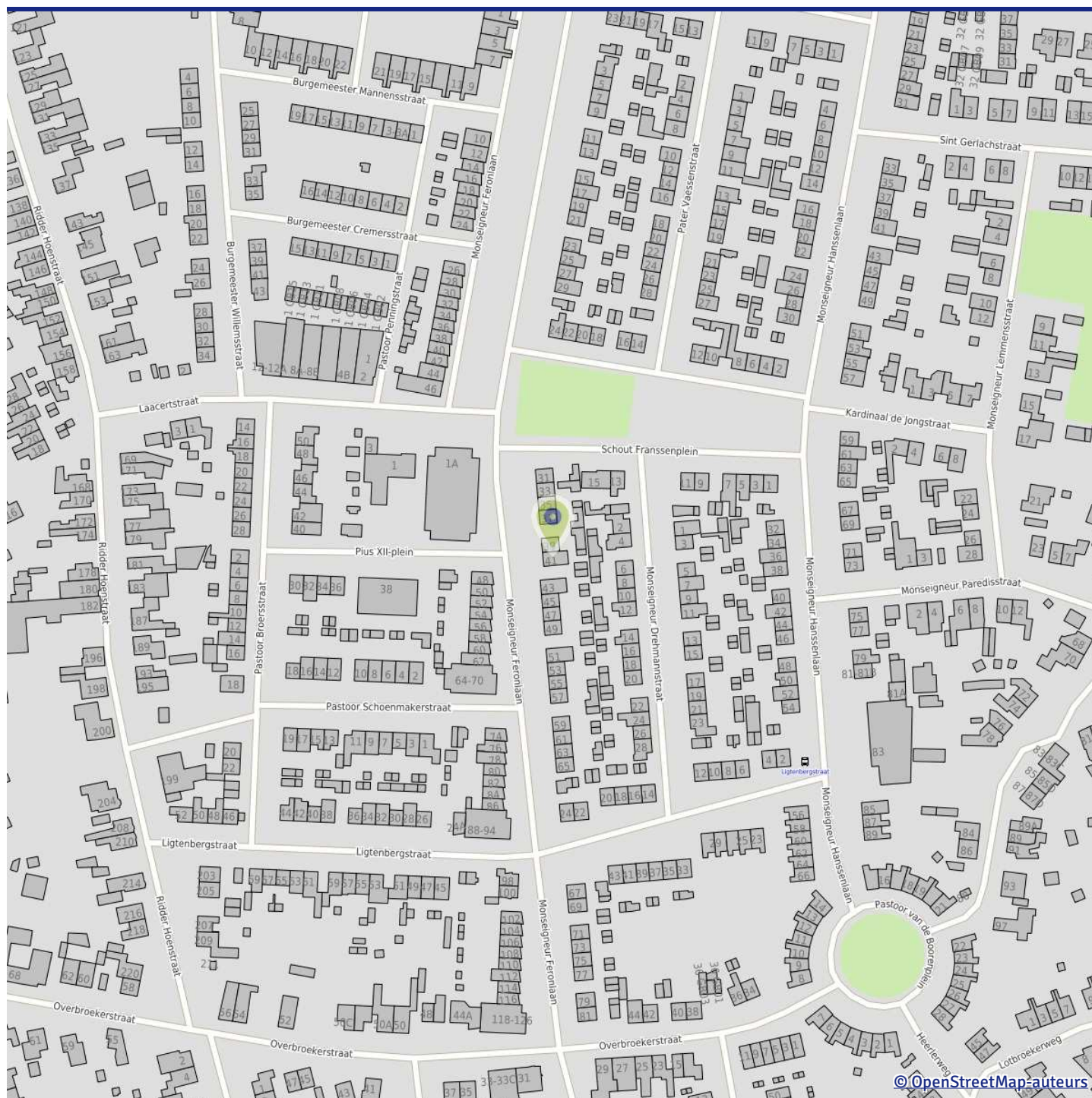


Bestemmingsrapport



Kenmerk Mgr. Feronlaan 41, 6433CE Hoensbroek
Datum 10-12-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

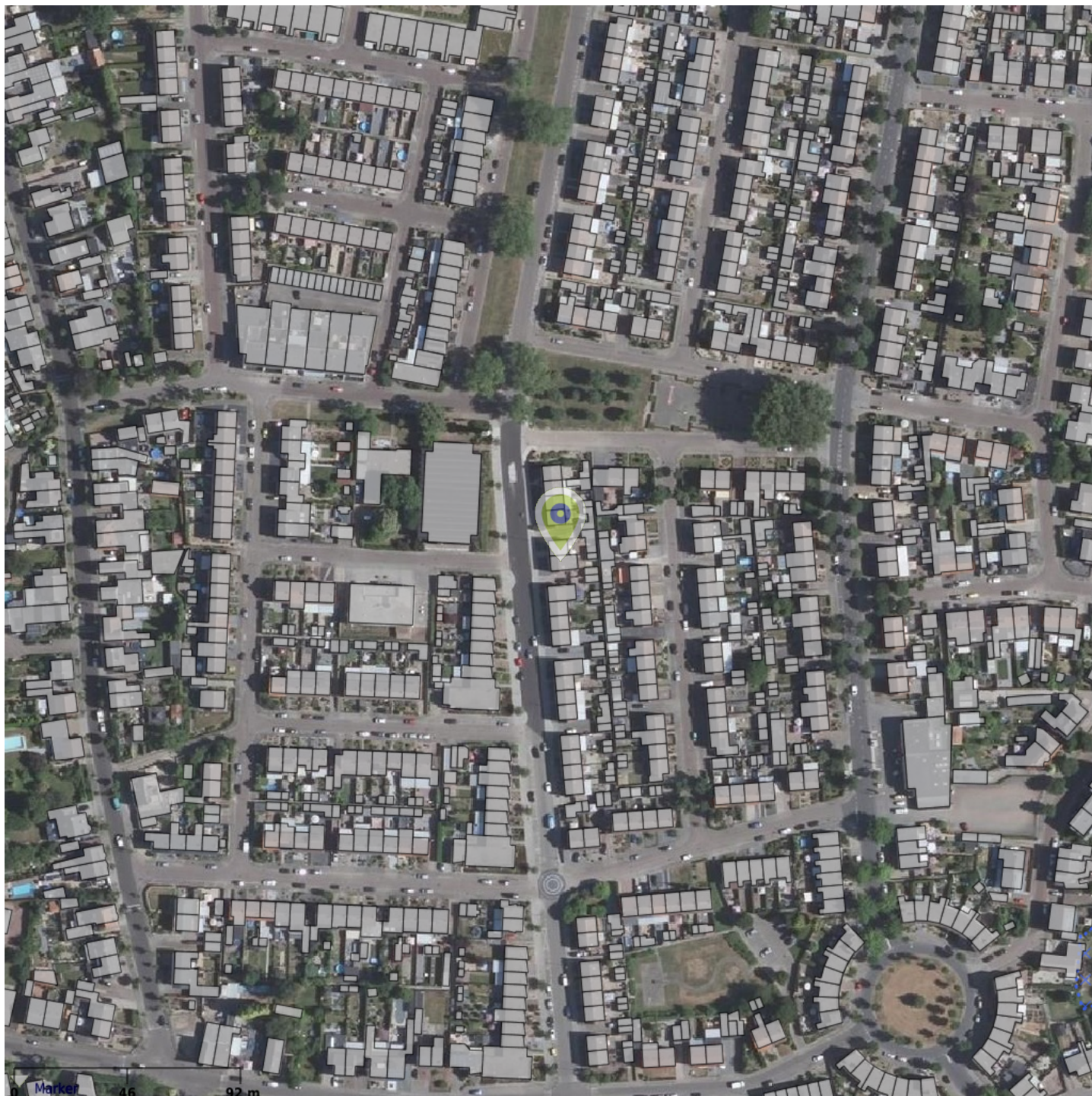
Identificatie gebouw	917100000022236
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	65,9 m ²
Bouwjaar	1966
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	917010000040929
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	137,00 m ²
Adres	Mgr. Feronlaan 41
Postcode	6433CE
Plaats	Hoensbroek

Bestemmingsplan

Naam plan	Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Heerlen
IMRO-idn	NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401
Datum vastgesteld	30-05-2018
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

 Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan

 Besluitgebied overig

Enkelbestemming

 agrarisch

 agrarisch met waarden

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 dienstverlening

 gemengd

 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur

 recreatie

 sport

 tuin

 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

 Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

 leiding

 waarde

 waterstaat

 overig

Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 luchtvaartverkeerzone

 vrijwaringszone

 veiligheidszone

 milieuzone

 wro-zone

 wetgevingzone

 reconstructiewetzones

 overige zone

 overig

Funcctieaanduiding

 Functieaanduiding

Bouwvlak

 Bouwvlak

Bouwaanduiding

 Bouwaanduiding

Maatvoering

 Maatvoering

Figuur

 as van de weg

 dwarsprofiel

 gevellijn

 Hartlijn leiding

 relatie

Heerlen

VOORSTEL

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
17 april 2018

Vergaderdatum:
30 mei 2018

Onderwerp
Vaststellen facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'.

Registratienummer:
BWV-18003103

Agendapunt:
8

Inleiding/aanleiding

De Bouwverordening

De Bouwverordening is een gemeentelijke verordening die, naast technische voorschriften ter aanvulling op het Bouwbesluit, ook niet-bouwtechnische eisen bevat voor het bouwen. Dit zijn onder meer stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken en slopen van gebouwen, parkeernormen en de wijze waarop handhaving door de gemeente plaatsvindt. Inkomende bouwaanvragen worden aan de Bouwverordening getoetst. De bouwverordening heeft op het punt van stedenbouwkundige voorschriften, mede ingegeven door de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, de afgelopen jaren steeds minder betekenis gekregen. De meeste stedenbouwkundige bepalingen zijn in de vorm van bouwregels in bestemmingsplannen opgenomen. Bepalingen over het parkeren (normering en maatvoering) en maximale bouwmaten bij globale en flexibele plannen zijn echter nog vastgelegd in de Bouwverordening.

Reparatiewet BZK

De inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (de wet tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kortweg 'Reparatiewet BZK') heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Door de Reparatiewet zullen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening na 1 juli 2018 hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen verliezen. Deze kunnen niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeerbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen Heerlen

In het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen worden de nog van belang zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening vastgelegd. Dit om te voorkomen dat deze bepalingen per 1 juli 2018 hun werking verliezen. Met name op gebied van parkeren is het van groot belang de werking van deze regels te handhaven.

Een facetbestemmingsplan is een overkoepelend bestemmingsplan dat voorziet in de juridische regeling van een bepaald onderwerp (facet) van ruimtelijk beleid dat voor (een gedeelte van) het grondgebied van een gemeente geldt.

Een facetbestemmingsplan vult een 'regulier' bestemmingsplan op een bepaald onderwerp aan. Een facetbestemmingsplan doorloopt dezelfde ruimtelijke procedure als een 'regulier' bestemmingsplan.

Het plangebied van het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' omvat nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Heerlen. In het facetbestemmingsplan worden geen bestemmingen gegeven, maar worden wel algemene aanvullende regels vastgelegd. Het facetbestemmingsplan zal op die manier het nieuwe 'vangnet' en toetsingskader vormen voor bouw- of aanlegaanvragen waarbij het vigerende bestemmingsplan geen of onvoldoende uitgangspunten biedt bij het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor bepaalde (bouw)ontwikkelingen.

In het facetbestemmingsplan worden onder meer de volgende onderwerpen geregeld:

- uitvoeringsbepalingen;
- het openbaar gebied;
- de ligging van de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn;
- overschrijding voorrooilijnen en bouwhoogten;
- de afstand tussen bouwwerken onderling en de achterste perceelsgrens;
- de hoogte van bouwwerken;
- het erf;
- het splitsen van woningen;
- parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- algemene afwijkingsvoorwaarden.

Bij nieuwe bestemmingsplannen zullen deze aanvullende regels in het plan worden geïncorporeerd. Het facetbestemmingsplan zal dus na verloop van tijd zijn werking verliezen.

Stand van zaken procedure

Er is in het kader van het facetbestemmingsplan geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd, omdat er geen belangen van andere instanties dan de gemeente Heerlen in het geding zijn.

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan heeft met ingang van 7 februari 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Er is een verslag opgesteld van de ingediende zienswijzen (bijlage 2). Het verslag wordt ook als bijlage bij de toelichting van het facetbestemmingsplan opgenomen.

Kader

Het in procedure brengen van het onderhavige facetbestemmingsplan, is noodzakelijk als gevolg van de Reparatiewet BZK en om een vangnet te behouden.

Kernthema:

Fysieke Leefomgeving

Bevoegdheid

Het vaststellen van een (facet)bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

- 1a. alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
 - 1b. de zienswijze ongegrond te verklaren van reclamante 1 (BMD Advies namens KPN en van reclamante 3 (M. Kleijnen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen';
 - 1c. de zienswijze gegrond te verklaren van reclamant 2 (Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
 - 1d. het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP050900W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1b. De zienswijzen van reclamanten 1 en 3 zijn ongegrond en noodzaken niet tot de gevraagde aanpassingen van het voorliggende facetbestemmingsplan.

1b.1 Reclamante 1:

SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE

Reclamante verzoekt om de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde in artikel 4 lid 5 van het facetbestemmingsplan te veranderen van 3 meter in 45 meter. Dit omdat bij de Honigmannstraat 42 een zendmast van reclamante staat van 45 meter hoog.

VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE

Het voorliggende facetbestemmingsplan heeft een aanvullende werking op de vigerende bestemmingsplan. Omdat voor de zendmast op de bovengenoemde locatie een uitputtende regeling, inclusief een maximale bouwhoogte, is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'City-West', is het facetbestemmingsplan niet van toepassing op de zendmast en daarom hoeft artikel 4 lid 5 van het facetbestemmingsplan niet te worden aangepast. Daarnaast leent de bijzondere hoogte van de zendmast zich niet voor een algemene regeling, zoals het facetbestemmingsplan.

1b.2 Reclamante 3:

SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE

Het facetbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is onzorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen. Er heeft geen deugdelijke afweging van belangen plaatsgevonden en de nieuwe regels berusten niet of op onvoldoende draagkrachtige motivering. Omdat de regels verstrekkende gevolgen hebben, dient aan eenieder voldoende duidelijkheid te worden gegeven over het hoe en waarom van deze verbindende regels.

VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE

Het facetbestemmingsplan voldoet wel degelijk aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld met het doel om te voorkomen dat -door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening- bouwwerken

gebouwd kunnen worden die niet voldoen aan deze eisen. De bepalingen zoals opgenomen in het facetbestemmingsplan dragen er aan bij dat -bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning- rekening wordt gehouden met reeds aanwezige gebruik en bouwwerken op naastgelegen percelen. Hierdoor wordt bij rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn bij het opstellen van het facetbestemmingsplan de stedenbouwkundige bepalingen tegen het licht gehouden en getoetst aan bestuurlijk vastgestelde ruimtelijke beleidsstukken.

Er is geen sprake van nieuwe regels, omdat de regeling van het facetbestemmingsplan inhoudelijk niet verschilt van de van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening en de bestuurlijk geaccordeerde stedenbouwkundige beleidsuitgangspunten. Er is dan ook geen sprake van nieuwe beperkingen voor burgers.

In artikel 3 van het facetbestemmingsplan is bepaald in welke gevallen de regels van het facetbestemmingsplan gelden. Als geen sprake is van een geldend bestemmingsplan of beheersverordening geldt de hele regeling van het facetbestemmingsplan. Is er wel sprake van een geldend bestemmingsplan, dan geldt de regeling van het facetbestemmingsplan, echter alleen voor zover het geldend bestemmingsplan niets of een onderdeel niet regelt. In deze gevallen is zowel het geldend bestemmingsplan als het facetbestemmingsplan bepalend voor de planologische mogelijkheden en regels die gelden. Bij nieuwe bestemmingsplannen, die worden vastgesteld ná vaststelling van het facetbestemmingsplan, zullen de regels van het facetbestemmingsplan in het plan worden geïncorporeerd. Het facetbestemmingsplan zal dus na verloop van tijd zijn werking verliezen.

Omdat het facetbestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid en bijdraagt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van de regels van het facetbestemmingplan

1c. De zienswijze van reclamant 2 is gegrond en vraagt om aanpassing van het voorliggende facetbestemmingsplan.

SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZE

Het bepaalde in artikel 4 lid 8 onder a heeft, in samenhang met het ontbreken van een definitie voor de term 'legale woningen' tot gevolg dat het onduidelijk is of de vergunningen voor de bouw van 21 woningen van reclamant nog kan worden uitgevoerd.

VERKORTE WEERGAVE REACTIE GEMEENTE

Uit jurisprudentie volgt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met een rechtsgeldige vergunning. De bepaling van artikel 4 lid 8 onder a is inderdaad niet geheel duidelijk of de vergunde woningen alsnog kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast is gebleken dat deze bepaling verdergaande consequenties kan hebben dan bedoeld. De bepaling was opgenomen om niet meer woningen te kunnen realiseren dan mogelijk waren op grond van het geldende bestemmingsplan. Er zijn echter situaties mogelijk waarbij de bepaling tot gevolg heeft dat onbenutte woningbouwtitels worden weg bestemd. Gezien het karakter van het facetbestemmingsplan is het ondoenlijk om, zoals wel gebeurt bij een actualiserend bestemmingsplan, in beeld te brengen bij welke locaties dit het geval is.

Gezien deze ongewenste consequenties en de ingediende zienswijze wordt de bepaling van artikel 4 lid 8 onder a meer niet opgenomen in het vastgestelde facetbestemmingsplan.

1d.1 Het vastleggen van de nog relevant zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening in het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen is noodzakelijk om te voorkomen dat deze bepalingen per 1 juli 2018 hun werking verliezen.

Het vaststellen van dit facetbestemmingsplan zorgt voor een toetsingskader bij alle aanvragen voor een omgevingsvergunning en levert zo een bijdrage aan het in het stand houden en waar nodig verbeteren van een goede ruimtelijke ordening. Met name op gebied van parkeren is het van groot belang dat er een toetsingskader is, gezien de mogelijke impact hiervan op de omgeving.

1d.2 Het facetbestemmingsplan is gewijzigd n.a.v. een gegronde zienswijze en enkele ambtelijke wijzigingen, die de duidelijkheid van het plan ten goede komen.

Het facetbestemmingsplan is gewijzigd ten opzicht van het ontwerp, n.a.v. de ingediende zienswijze van reclamant 2. Daarnaast zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. In de toelichting betreft het een verduidelijking van de gevallen wanneer het facetbestemmingsplan van toepassing is, de wijze van toepassing van de algemene afwijkingsvoorwaarden en daarnaast enkele tekstuele wijzigingen die een gevolg zijn van de wijzigingen in de juridische regeling. In de regels is een onderdeel van artikel 4 lid 8 gewijzigd ten gevolge van de zienswijze. Bij de algemene afwijkingsvoorwaarden in artikel 4 lid 11 is de bereikbaarheid bij calamiteiten als voorwaarde toegevoegd. Daarnaast zijn enkele begrippen gewijzigd in artikel 1, waardoor deze aansluiten bij het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Een overzicht van de wijzigingen is terug te vinden in de bijgevoegde Nota van wijzigingen (bijlage 3). Dat sprake is van een gewijzigd vastgesteld plan dient, in het kader van de rechtsbescherming van eventuele belanghebbenden, expliciet onderdeel uit te maken van de te publiceren besluitvorming.

2. Het vaststellen van exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.

Het facetbestemmingsplan zorgt niet voor nieuwe bouw mogelijkheden. Daarom is er geen verplichting, noch een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tegenargumenten

n.v.t.

Kosten en dekking

Product: Bestemmingsplannen

Kostenplaats: 60810006

Begroot	€ 77.676,-
Geboekt tot voorstel	€ 5.849,-
Verplichtingen	€ 33.963,-
Saldo	€ 37.864,-
Voorstel	€ 325,-
Eindsaldo	€ 37.539,-
Reserveringen	--

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in de Nederlandse Staatscourant en de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van ter inzagelegging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het facetbestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk na 6 weken, terinzagelegging van het facetbestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerp facetbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het facetbestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 30 mei 2018.

Bijlagen

1. Het facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige Bepalingen Heerlen, bestaande uit toelichting, verbeelding en regels;
2. Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen;
3. Nota van wijzigingen facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i,
mr. M.A.J. Oosterwijk-Keulers

de wnd. burgemeester
E.G.M. Roemer

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018

registratienummer BWV-18003103;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

- 1a. alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
 - 1b. de zienswijze ongegrond te verklaren van reclamante 1 (BMD Advies namens KPN en van reclamante 3 (M. Kleijnen) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen';
 - 1c. de zienswijze gegrond te verklaren van reclamant 2 (Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu) conform het bepaalde bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
 - 1d. het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen", zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting met kenmerk met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917. BP050900W000002-0401.dwg) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 30 mei 2018.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

E.G.M. Roemer

Bijlagen bij regels

Bijlage 1: Overzicht fietsparkeerkencijfers

Type plan:bestemmingsplan

Naam van het plan:Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'

Status:vastgesteld

Plan identificatie:NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen', met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401 van de gemeente Heerlen.

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

1.3 aaneengebouwde woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen;

1.4 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.5 begane grond:
een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.6 begane grondvloer:
een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

1.7 bestaande situatie:

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

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

1.9 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

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

1.13 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.14 bouwwerk, geen gebouw zijnde:
de categorie bouwwerken die niet onder de definitie van 'gebouw' valt;

1.15 bijgebouw:
een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.16 bestemmingsplan:
de geografisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.17 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 erf- of perceelsafscheiding:
fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte;

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

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

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

1.22 kap:

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

1.23 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en telefooncellen;

1.24 omgevingsvergunning:

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

1.25 overig bouwwerk:

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

1.26 overkapping:

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

1.27 splitsen van een woning:

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

1.28 veranda:

een aan de woning gebouwde open overkapping op maaiveldniveau;

1.29 voorgevel:

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

1.30 voorgevellijn:

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

1.31 vrijstaande woning:

één woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.32 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.33 weg:

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

1.34 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 peil:

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

2 Algemene regels

Artikel 3 Van toepassing verklaring

Het voorliggende plan is van toepassing op alle gronden binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen waarvoor, ten tijde van de vaststelling van dit voorliggende plan:

1. geen rechtsgeldig bestemmingsplan of beheersverordening beschikbaar is, of
2. een rechtsgeldig bestemmingsplan beschikbaar is, waarin de stedenbouwkundige bouwvoorschriften geheel ontbreken, of
3. een rechtsgeldig bestemmingsplan beschikbaar is, waarin de stedenbouwkundige bouwvoorschriften deels ontbreken; de in dit plan opgenomen stedenbouwkundige bouwvoorschriften zijn aanvullend voor wat betreft die onderwerpen waarvoor in een rechtsgeldig bestemmingsplan geen uitputtende regeling is opgenomen.

Artikel 4 Regeling stedenbouwkundige bouwvoorschriften

4.1 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4.2 Openbaar gebied

4.2.1 Bouwen op de weg

- a. Het is verboden te bouwen op de weg;
- b. het onder a., bedoelde verbod is niet van toepassing op activiteiten van het Rijk, de provincie, de gemeente of het waterschap voor zover deze betrekking hebben op het uitvoeren van zijn/haar publiekrechtelijke taak en voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is;
- c. het onder a. bedoelde verbod geldt voorts niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Omgevingsverordening Limburg of de Telecommunicatieverordening gemeente Heerlen;
- d. het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor:
 1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, waterhuishoudkundige voorzieningen, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 sub b, c en d. van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
 3. het bouwen van andere bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.2.2 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsverbindingen

- a. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningsverbindingen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningsverbinding wordt in dit artikel verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1000 Volt of meer;
- b. het onder a. bedoelde bouwverbod geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dan wel overige bijbehorende voorzieningen die noodzakelijk zijn ten behoeve van aanleg, beheer en onderhoud van de genoemde hoogspanningsverbinding;
- c. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het bouwen binnen de genoemde afstand van 6 meter, indien de elektrische spanning van de hoogspanningslijn daarvoor geen bezwaar oplevert en van de leidingbeheerder hiervoor een positief advies is ontvangen.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.2.3 Bouwen nabij ondergrondse hoofdtransportleidingen

- a. Binnen een strook van:
 - 5 meter vanuit het hart van een ondergrondse hogedruk gastransportleiding, en
 - 2,5 meter vanuit het hart van een ondergrondse rioolpersleiding, en
 - 2,5 meter vanuit het hart van een ondergrondse hoofdwatertransportleiding,mogen geen bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, worden gebouwd.
- b. het onder a. bedoelde bouwverbod geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dan wel overige bijbehorende voorzieningen die noodzakelijk zijn ten behoeve van aanleg, beheer en onderhoud van de genoemde leidingen.
- c. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het bouwen binnen de daarin genoemde afstanden, indien dit geen belemmering(en) oplevert voor het functioneren en het onderhoud van de leiding en van de leidingbeheerder hiervoor een positief advies is ontvangen.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.3 Ligging voorgevelrooilijn

4.3.1 Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

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

4.3.2 Toegelaten overschrijdingen

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) zijn de navolgende overschrijdingen van de voorgevelrooilijn toegelaten:

- a. ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden;
- b. voor luifels en balkons geldt dat de voorgevelrooilijn bouwgrens met niet meer dan 1,00 meter mag worden overschreden;
- c. voor erkers, indien wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
 4. de bouwhoogte van een erker niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

4.3.3 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn/afschuining van straathoeken

- a. Een naar de weg gekeerd gevelvlak van een gebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.
- b. Het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het positioneren van de voorgevel achter de voorgevelrooilijn, onder de voorwaarde dat de afstand tot de voorgevelrooilijn:
 - i. bij aaneengebouwde woningen: maximaal 2 meter bedraagt;
 - ii. bij twee-aaneengebouwde woningen: maximaal 5 meter bedraagt;
 - iii. bij vrijstaande woningen: maximaal 5 meter bedraagt.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.4 Afstand tussen bouwwerken

- a. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 1. minder dan 1 meter breed zijn;
 2. niet toegankelijk zijn.
- b. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., mits voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevelzijde maximaal 1,00 meter en achter de voorgevelzijde maximaal 2,00 meter;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in [artikel 4 lid 7.1](#) in acht te worden genomen;
- c. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevelzijde te worden gebouwd.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

4.6 Afstand hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens (erf)

- a. Bij een hoofdgebouw moet een erf aanwezig zijn dat ten minste een strook grond omvat die:
 1. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
 2. een diepte van ten minste 5 meter heeft;
- b. De maat genoemd onder a. moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw als bedoeld in artikel 4 lid 3.2 en veranda's en balkons buiten beschouwing gelaten worden;
- c. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., indien sprake is van een gunstige, andere indeling van het erf.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.7 Woningen

4.7.1 Bouwregels

- a. De achtergevelrooilijn is evenwijdig gelegen aan de voorgevelrooilijn.
- b. De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald door de ligging van de feitelijke voorgevel en de afstand daarvan tot achtergevel en bedraagt maximaal:
 1. 10,00 meter ter plaatse aaneengebouwde woningen;
 2. 12,00 meter ter plaatse van twee-aaneengebouwde woningen
 3. 15,00 meter ter plaatse van vrijstaande woningen.
- c. Ten aanzien van de hoogte van woningen gelden de volgende eisen:
 1. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 7,00 meter;
 2. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 12,00 meter.
- d. maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd, mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbaar oppervlakte incl. hoofdgebouw
kleiner dan 750 m ²	200 m ²
van 750 m ² t/m 1.000 m ²	250 m ²
groter dan 1.000 m ²	300 m ²

- e. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het toestaan van een grotere goot- en/of bouwhoogte mits dit geen bezwaren oplevert van stedenbouwkundige aard.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.7.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn gelden de volgende eisen:

1. situering: op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelzijde;
2. goothoogte: maximaal 4,00 meter;
3. bouwhoogte bij aanbouwen: maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
4. bouwhoogte bij bijgebouwen: maximaal 6,00 meter;
5. oppervlakte: met inachtneming van het bepaalde in [artikel 4 lid 7.1 sub d.](#)

4.8 Splitsingsverbod

Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan.

4.9 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. de achtergevelrooilijn is evenwijdig gelegen aan de voorgevelrooilijn;

- b. de bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt bepaald door de ligging van de feitelijke voorgevel en de afstand daarvan tot de achtergevel en bedraagt maximaal 15,00 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- d. maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- e. het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c. ten behoeve van het toestaan van een grotere bouwhoogte mits dit geen bezwaren oplevert van stedenbouwkundige aard.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.10 Parkeren en laden lossen

4.10.1 Parkeren van auto's

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger, op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd;
- c. Bij het wijzigen van het gebruik dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010), of diens rechtsopvolger.

4.10.2 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving.
- b. Aan de eis als bedoeld onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien:
 1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in bijlage 1 van de regels 'Overzicht fietsparkeerkencijfers'; én
 2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

4.10.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient, indien het gebruik van een gebouw aanleiding geeft tot een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate te zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4.10.4 Parkeren in de tuin

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning parkeren binnen de bestemming tuin toestaan, mits wordt voldaan aan de Beleidsregels Inritvergunningen (vastgesteld januari 2007) of diens rechtsopvolger en de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren, en
- b. het parkeren leidt niet tot verkeerskundige bezwaren, en
- c. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

4.10.5 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 10.1](#), [artikel 4 lid 10.2](#) of [artikel 4 lid 10.3](#) voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden tevens de in [artikel 4 lid 11](#) opgenomen algemene afwijkingsvoorwaarden.

4.11 Algemene afwijkingsvoorwaarden

Indien het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning wil afwijken van de regels in dit plan gelden de drie volgende richtlijnen:

- a. een bouwwerk mag niet zodanige afmetingen of een zodanige ligging verkrijgen dat tot een bestaand deel ervan of een ander bouwwerk niet meer voldoende licht en lucht zouden kunnen toetreden, dan wel dat de goede werking van schoorstenen en ventilatiekanalen zou worden belemmerd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid na calamiteiten, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'.

Bijlagen bij toelichting

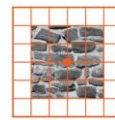
Bijlage 1: Zienswijzennota en beantwoording

Type plan:bestemmingsplan

Naam van het plan:Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'

Status:vastgesteld

Plan identificatie:NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401



Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Planvorm	4
1.4 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Toepassingsbereik	5
2.2 Indeling regeling stedenbouwkundige bouwvoorschriften	6
2.3 Onderdelen van de regeling	6
3 Het facetbestemmingsplan	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Het bestemmingsplan	9
4 Uitvoerbaarheid en handhaving	11
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4.2 Economische uitvoerbaarheid	11
5 Overleg en procedure	12
5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	12
5.2 (Data) procedurestappen	12
Bijlage 1: Zienswijzennota en beantwoording.....	13



1 Inleiding

1.1 Algemeen

De bouwverordening

De bouwverordening is een gemeentelijke verordening die, naast technische voorschriften ter aanvulling op het Bouwbesluit, ook niet-bouwtechnische eisen bevat voor het bouwen zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken en slopen van gebouwen en de wijze waarop handhaving door de gemeente plaatsvindt. In planologisch opzicht werd en wordt de bouwverordening met name gebruikt als 'vangnet' voor gronden of gebieden waarvoor geen geldig bestemmingsplan of beheersverordening van kracht was of is. Inkomende bouwvoorvragen worden in die gevallen aan de bouwverordening getoetst. De bouwverordening heeft op het punt van stedenbouwkundige voorschriften, mede ingegeven door de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, de afgelopen jaren steeds minder betekenis gekregen. De meeste stedenbouwkundige bepalingen zijn in de vorm van bouwregels in bestemmingsplannen opgenomen. Bepalingen over het parkeren (normering en maatvoering) zijn echter bij een groot aantal gemeenten hoofdzakelijk nog vastgelegd in de bouwverordening.

Aanleiding

De Reparatiwet BZK (de wet tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kortweg 'Reparatiwet BZK') is 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn (per 1 juli 2018) verdwijnen.

Door de Reparatiwet zijn artikel 8 lid 5, artikel 9 en artikel 10 van de Woningwet vervallen en is ook artikel 8.17 onder B van de Invoeringswet Wro komen te vervallen. Hiermee is de wettelijke grondslag weggenomen voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Daarbij wordt, conform artikel 133 onder 1 van de Woningwet, een overgangstermijn gehanteerd die loopt tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeerbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat kan dus al (ruim) eerder dan 1 juli 2018 het geval zijn.

Gemeente Heerlen

De gemeente Heerlen wil de nog van toepassing zijnde resterende stedenbouwkundige bepalingen vastleggen in een facetbestemmingsplan. Daarbij worden tevens actuele gemeentebrede regels inzake woningsplitsing, bouwen in de nabijheid van leidingen en parkeren/laden en lossen vastgelegd. Dit plan ligt thans voor.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor dit facetbestemmingsplan omvat alle vigerende bestemmingsplannen binnen het gehele grondgebied van de gemeente Heerlen.



1.3 Planvorm

Het facetbestemmingsplan

Het facetbestemmingsplan is een overkoepelend bestemmingsplan dat voorziet in de juridische regeling van een bepaald onderwerp (facet) van ruimtelijk beleid dat voor (een gedeelte van) het grondgebied van een gemeente geldt. Een facetbestemmingsplan doorloopt dezelfde ruimtelijke procedure als een 'regulier' bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'

Voorliggend facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' voorziet in een gemeentebreed juridisch-planologisch kader voor de opname van stedenbouwkundige voorwaarden uit de bouwverordening. De opbouw van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (Staatscourant 2008, nr. 377) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). 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.BP050900W00002-0401);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

De verbeelding van dit facetbestemmingsplan bestaat uit een begrenzing die gelijk is aan de gemeentegrens van de gemeente Heerlen. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

De regels bevatten bepalingen omtrent het toepassingsbereik van de stedenbouwkundige voorwaarden en de inhoudelijke stedenbouwkundige voorwaarden. Een bestemmingsplan gaat 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.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 beschreven welke bouwregelgeving uit de Bouwverordening wordt overgenomen in dit facetbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe de opgestelde juridische regeling eruit ziet en is artikelsgewijs een korte toelichting gegeven. Hoofdstuk 4 handelt over de uitvoerbaarheid en de handhaving van het plan. Hoofdstuk 5 handelt tenslotte over de verschillende fasen van de bestemmingsplanprocedure en wordt afgesloten met een overzicht van de doorlopen stadia.



2 Planbeschrijving

2.1 Toepassingsbereik

De van toepassing verklaring is vastgelegd in artikel 3 van de regels. Hierbij kunnen drie scenario's worden onderscheiden:

- de regels van dit facetbestemmingsplan zijn geheel van toepassing indien een planologische regeling op een locatie ontbreekt;
- daarnaast zijn de regels ook van toepassing als wel sprake is van een rechtsgeldige bestemmingsplan, maar dit plan niet in bepalingen (m.b.t. het bouwen in openbaar gebied, de situering en hoogte van bouwwerken, het splitsen van woningen, het parkeren en laden en lossen) voorziet;
- indien een rechtsgeldig bestemmingsplan gedeeltelijk voorziet in stedenbouwkundige bepalingen, blijven deze bepalingen gelden en worden deze niet vervangen door de regels van het facetbestemmingsplan. De regels van het facetbestemmingsplan zijn wel aanvullend, indien een onderwerp niet of niet uitputtend is geregeld in het rechtsgeldige bestemmingsplan.

Het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' geldt dus niet altijd en niet voor alle locaties. Uit artikel 3 volgt dat:

- het facetbestemmingsplan alleen van toepassing is op plannen die gelden vóórdat het facetbestemmingsplan is vastgesteld. Dit blijkt uit de aanhef van dit artikel waarin staat 'ten tijde van de vaststelling van dit voorliggend plan'. Bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld, vallen niet meer onder de werking van het facetbestemmingsplan. De regeling van het facetbestemmingsplan zal in deze plannen worden ingebed.
- als er een locatie is waar géén bestemmingsplan en géén beheersverordening geldt, dan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke locatie getoetst aan alle bepalingen van het facetbestemmingsplan (art. 3.1);
- als er wel een bestemmingsplan geldt, maar in dat bestemmingsplan géén voorschriften of regels zijn opgenomen (m.b.t. het bouwen in openbaar gebied, de situering en hoogte van bouwwerken, het splitsen van woningen, het parkeren en laden en lossen), ook dan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke locatie getoetst aan alle bepalingen van het facetbestemmingsplan (art. 3.2);
- als er wel een bestemmingsplan geldt, en in dat bestemmingsplan zijn wel voorschriften of regels opgenomen (m.b.t. het bouwen in openbaar gebied, de situering en hoogte van bouwwerken, het splitsen van woningen, het parkeren en laden en lossen) dan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke locatie alléén getoetst aan die bepalingen van het facetbestemmingsplan, die níét geregeld zijn in het geldende bestemmingsplan (art. 3.3). Er is bijvoorbeeld wel een bouwvlak opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waaruit blijkt waar het gebouw mag worden gesitueerd, maar er is géén bouwhoogte opgenomen. Dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan én aan de bouwhoogte die is opgenomen in het facetbestemmingsplan. Het is dus ook mogelijk dat in geldende bestemmingsplan een volledige regeling is opgenomen en geen toets aan het facetbestemmingsplan hoeft plaats te vinden.

Uit het bovenstaande volgt dat het bij de scenario's van artikel 3.2 en 3.3 van belang is om zowel naar het geldende bestemmingsplan als naar het facetbestemmingsplan te kijken om te bepalen welke regels voor een locatie gelden en wat hier planologisch mogelijk is.



2.2 Indeling regeling stedenbouwkundige bouwvoorschriften

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de regeling stedenbouwkundige voorschriften en de daarin opgenomen deelregelingen. In artikel 4 van de regels behorende bij dit facetbestemmingsplan worden achtereenvolgens onderscheiden:

- anti-dubbeltelregel;
- openbaar gebied;
- ligging voorgevelrooilijn;
- afstand tussen bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- afstand hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens (erf);
- woningen;
- splitsingsverbod;
- overige gebouwen;
- parkeren en laden en lossen;
- algemene afwijkingsvoorwaarden.

In paragraaf 2.3 wordt beknopt op deze regels ingegaan.

2.3 Onderdelen van de regeling

Anti-dubbeltelregel (art. 4.1)

Dit artikel bevat de standaard en verplichte anti-dubbeltelregel uit het Bro.

Openbaar gebied (art. 4.2)

In dit artikel is een bouwverbod opgenomen voor het bouwen op de weg (met uitzondering van bouwactiviteiten van overheden uit hoofde van hun specifieke publiekrechtelijke taken, de Omgevingsverordening Limburg of de Telecommunicatieverordening gemeente Heerlen). Met afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag bebouwing mogelijk maken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen onder hoogspanningsverbindingen en in de nabijheid van ondergrondse hoofdtransportleidingen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in hogedruk gastransportleidingen, rioolpersleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen. Deze regeling ten aanzien van leidingen is op alle bestemmingsplannen van kracht.

Ligging voorgevelrooilijn (art. 4.3)

In dit artikel is de definitie van de voorgevelrooilijn opgenomen en is ligging van de voorgevelrooilijn beschreven. Tevens is een lijst van toegelaten overschrijdingen opgenomen (de ondergeschikte bouwdelenregeling die ook is opgenomen in de reguliere bestemmingsplansystematiek). Tenslotte zijn ook regels ten aanzien van de positionering van de voorgevel bij hoeksituaties (afschuining van straathoeken) opgenomen.

Afstand tussen bouwwerken (art. 4.4)

De bepaling omtrent de afstand tussen bouwwerken in artikel 4.4 regelt de minimale onderlinge afstand tussen twee bouwwerken op aangrenzende erven. Hiermee wordt voorkomen dat bouwwerken op naastgelegen percelen onevenredige belemmeringen in het gebruik van de percelen opleveren en dat het woon- en leefklimaat wordt beschermd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (art. 4.5)

In dit artikel zijn de bouwhoogte van erfafscheidingen, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.



Afstand hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens (erf) (art. 4.6)

Dit artikel regelt de omvang van het erf behorend bij een hoofdgebouw en geeft aan hoe deze bepaald dient te worden en wat daarbij buiten beschouwing mag worden gelaten.

Woningen (art. 4.7)

De in dit artikel opgenomen regels gaan uitsluitend over het oprichten van woningen. Hierin komen de achtergevelrooilijn, de bouwdiepte, de goot- en bouwhoogte en het bebouwbaar oppervlak aan de orde. Ook zijn bepalingen ten aanzien van aan- en bijgebouwen opgenomen.

Splitsingsverbod (art. 4.8)

Hier is het woningsplitsingsverbod opgenomen. Deze regeling ten aanzien van woningsplitsing is op alle bestemmingsplannen van kracht.

Overige gebouwen (art. 4.9)

Artikel 4.9 geeft de eisen die gesteld worden aan overige gebouwen (niet-woningen). Hierin zijn regels over de achtergevelrooilijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage opgenomen.

Parkeren en laden en lossen (art. 4.10)

Bij het parkeren wordt onderscheid gemaakt in het parkeren van auto's (artikel 4.10 lid 1) en het fietsparkeren (artikel 4.10 lid 2). De *parkeernormering voor auto's* is gekoppeld aan de Parkeernota Heerlen (of diens rechtsopvolger) en deze geeft de parkeerbehoefte behorende bij de verschillende functies aan. Voor de afmetingen van een parkeerplaats wordt verwezen naar het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen en, indien gevallen daarin niet voorzien, de richtlijnen in de ASVV2012 of diens rechtsopvolger. Er is een mogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag om parkeren in de voortuin toe te staan. Daarbij dient voldaan te worden aan het afwegingskader van de 'Beleidsregels Inritvergunningen' van de gemeente Heerlen van januari 2007 of diens rechtsopvolger. Hierin zijn de voorwaarden uitgewerkt. In de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen is onder andere aangegeven dat parkeren in de tuin pas zal worden toegestaan indien het parkeren niet anders gerealiseerd kan worden. Deze voorwaarde ziet niet alleen op het eigen terrein; als er parkeermogelijkheden zijn in de openbare ruimte is er geen reden parkeren in de voortuin toe te staan.

De eisen met betrekking tot het *fietsparkeren* zijn gekoppeld aan de in bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Overzicht Parkeerkencijfers'. Voor de maatvoering wordt verwezen naar de normstellende document voor enkel- en tweelaags fietsparkeren.

Ten aanzien van het laden en lossen kan de gemeente bij het toetsen van bouwplannen voor voorzieningen de aanvrager verzoeken om aanvullende gegevens met betrekking tot de bevoorrading in te dienen. Dit om te kunnen toetsen hoeveel laad- en losbewegingen een voorziening met zich meebrengt, of een voorziening bijvoorbeeld een loadingdock op eigen terrein of een voorziening op straat (een laad- en losstrook) nodig heeft, of dat er geen aparte voorzieningen nodig zijn. Hierdoor kan de gemeente tijdig anticiperen en doorstroommogelijkheden verbeteren.

Deze regelingen ten aanzien van parkeren en laden en lossen zijn op alle bestemmingsplannen van kracht.

Algemene afwijkingsvoorwaarden (4.11)

Dit zijn de afwijkingsvoorwaarden waaraan te allen tijde moet worden voldaan. Deze voorwaarden staan los van de specifieke voorwaarden in de afzonderlijke afwijkingsbevoegdheden die in de deelregelingen zijn opgenomen. Het betreft bepalingen over licht- en luchttoetreding, behoud van het stedenbouwkundig (straat)beeld, en de uitgangspunten inzake bestaande bebouwing bij beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.



Flexibiliteit

Door de afwijkingsmogelijkheden die bij elke deelregeling zijn opgenomen heeft het bevoegd gezag altijd de mogelijkheid specifieke situaties te regelen door middel van een reguliere procedure omgevingsvergunning. Hierdoor biedt dit facetbestemmingsplan voldoende flexibiliteit waardoor snel en adequaat kan worden ingespeeld op situaties waar de stedenbouwkundige bouwregelgeving ontoereikend is of helemaal ontbreekt.

Bij de toepassing van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.11 onder b. worden deze op de volgende wijze beoordeeld:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij onder andere gelet op:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
 - 2. een samenhangende inrichting van voortuinen en afwerking van percelen,
 - 3. een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
 - 4. de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- b. de verkeersveiligheid:
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
- c. bereikbaarheid bij calamiteiten:
er dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten bij calamiteiten;
- d. de sociale veiligheid:
er dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- e. de milieusituatie:
er dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
er dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om aangrenzende gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld (zon)lichttoetreding en privacy.



3 Het facetbestemmingsplan

3.1 Algemeen

Het voorliggende facetbestemmingsplan is enerzijds op gericht de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening planologisch-juridisch vast te leggen in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient vervolgens als nieuw 'vangnet' en toetsingskader voor bouw- of aanlegaanvragen waarbij het vigerende bestemmingsplan of de vigerende beheersverordening geen of onvoldoende uitgangspunten biedt bij het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor bepaalde (bouw)ontwikkelingen. Daarnaast heeft dit facetbestemmingsplan tot doel nieuwe gemeentebrede regelingen inzake parkeren, woningsplitsing en leidingen juridisch vast te leggen. In het navolgende wordt in de paragrafen 3.2 en 3.3 de juridische opzet van de regels behorende bij het nieuwe bestemmingsplan toegelicht.

3.2 Het bestemmingsplan

In het voorliggende plan is sprake van een facetbestemmingsplan, waarbij geen bestemmingen worden gegeven maar wel algemene regels worden vastgelegd ter aanvulling op de regelingen in vigerende bestemmingsplannen of, indien geen rechtsgeldig bestemmingsplan voorhanden is, ter vervanging van een bestemmingsplan.

Het 'Facetbestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. De verbeelding is getekend op een kadastrale/GBKN-ondergrond, schaal 1:50.000 en bestaat alleen uit een begrenzing van het grondgebied van de gemeente Heerlen. De verbeelding en regels 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. De IDN-codering van het plan is NL.IMRO.0917.BP050900W000002-0401.

3.2.1 Opbouw regels

Onderstaand is de opbouw van de regels weergegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 ('Begrippen') is een aantal definities opgenomen van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. In artikel 2 'Wijze van weten' is aangegeven hoe bepaalde maten dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 3 is aangegeven op welke gebieden en voor welke onderwerpen dit facetbestemmingsplan van toepassing is. In artikel 4 is de daadwerkelijke inhoudelijke regeling opgenomen die bestaat uit regelingen die afkomstig zijn uit de bouwverordening en aanvullende gemeentebrede regelingen inzake parkeren, woningsplitsing en leidingen. Achtereenvolgens komen openbaar gebied (leidingen), ligging voorgevelrooilijn, afstand tussen bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afstanden hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens, woningen, woningsplitsing, overige gebouwen, parkeren en laden en lossen aan de orde. Ook bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsvoorwaarden. De inhoudelijke toelichting is in hoofdstuk 2 van deze toelichting opgenomen.



Hoofdstuk 3 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.



4 Uitvoerbaarheid en handhaving

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

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. Na vaststelling van het plan kunnen belanghebbenden die reeds een zienswijze hebben ingediend gedurende de wettelijke beroepstermijn beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening is aangevraagd. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk daags na afloop van de beroepstermijn indien geen beroep is aangetekend of een voorlopige voorziening is aangevraagd dan wel wanneer de beroepschriften zijn afgehandeld door de AbRvS.

4.2 Economische 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 artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven welke ontwikkelingen worden gezien als een bouwplan.

Het voorliggende facetbestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, maar legt uitsluitend stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast uit de vigerende bouwverordening en heeft daarmee een consoliderend karakter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan géén exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden vastgesteld.



5 Overleg en procedure

5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Er is in het kader van dit plan geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd, omdat er geen belangen van andere instanties dan de gemeente Heerlen in het geding zijn.

5.2 (Data) procedurestappen

5.2.1 Bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 7 februari 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad van Heerlen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota die als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.



Bijlage 1: Zienswijzennota en beantwoording



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte gebouw (omtrek)

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Oppervlakte

Aantal m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.