

bestemmingsplan

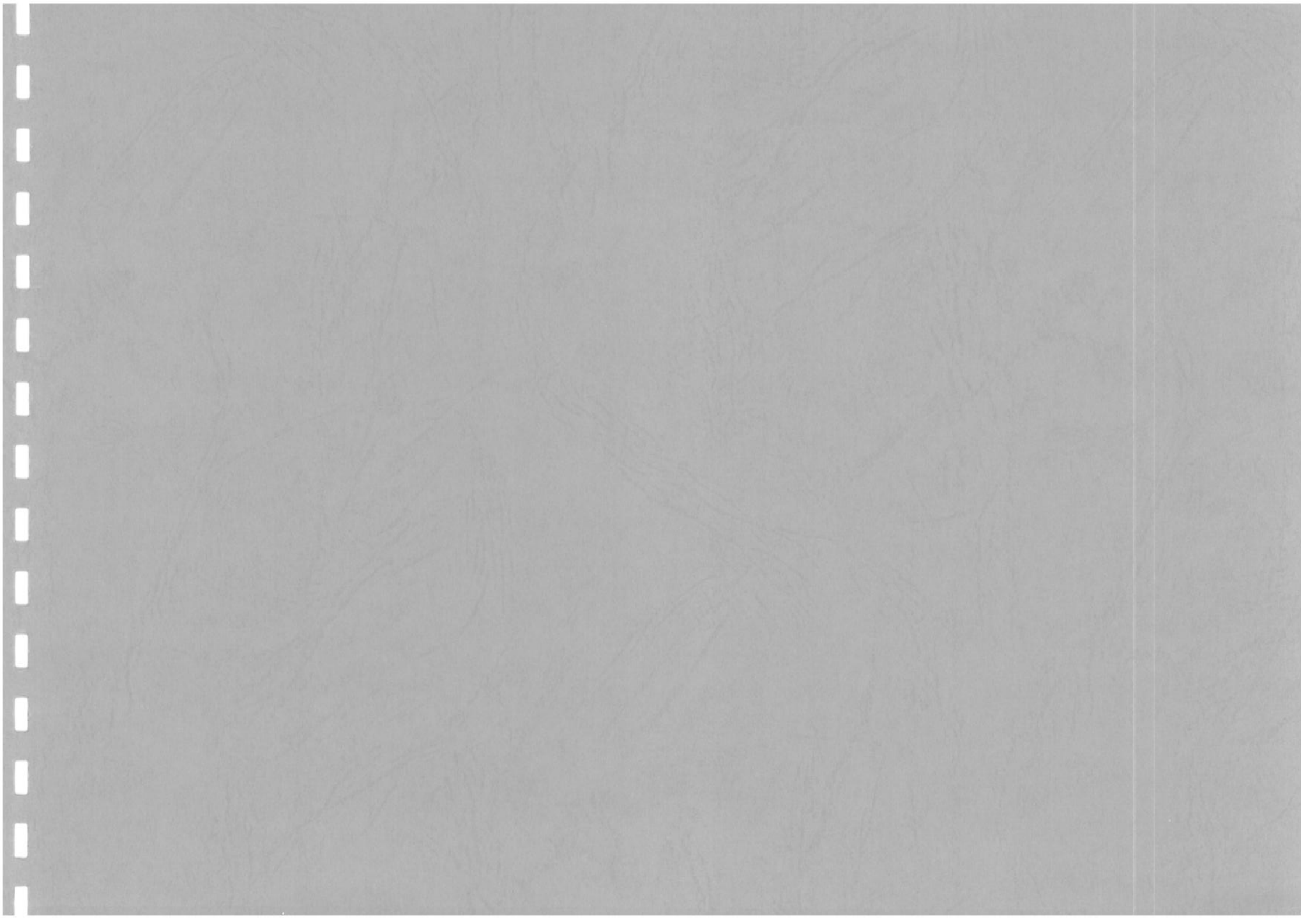
WELTEN - KOMMERT



1971

gemeente heerlen

Vastgesteld
d.d. 8-5-1972
Goedgekeurd
d.d. 2-7-1973
K.B. D.D.



BESTEMMINGSPLAN WELTEN - KOMMERT

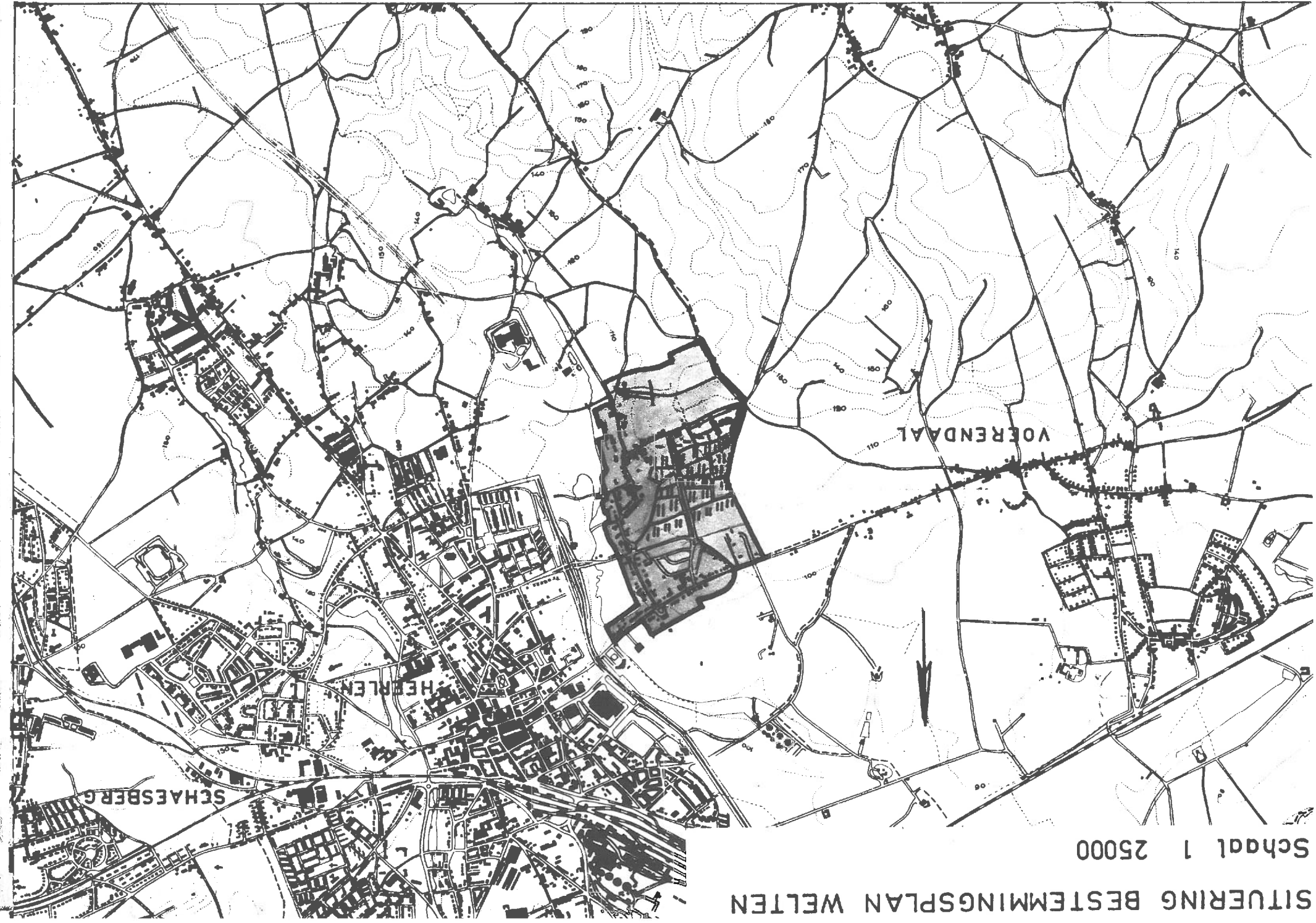
INHOUD

<u>Omschrijving:</u>	<u>bladzijde:</u>	<u>Omschrijving:</u>	<u>bladzijde:</u>
I. PLANOLOGISCH VOORONDERZOEK		II. TOELICHTENDE BESCHRIJVING	
I. 1. Geografische oriëntatie	1	II. 1. De bedoeling van het plan	29
I. 2. Geschiedenis van Welten	2	II. 2. De determinanten	30
I. 3. De bedrijfsstructuur	4	II. 3. De wegenstructuur	31
I. 4. Andere voorzieningen	6	II. 4. De ruimtelijke structuur	33
I. 5. Demografische structuur	8	II. 5. De woonstructuur	34
A. aantal inwoners	8	II. 6. De voorzieningen	35
B. leeftijdsopbouw	8	A. de verkeersvoorzieningen	35
C. beroepsstructuur	9	B. winkels	36
D. gezinssterkte	11	C. overige bedrijven	37
E. nationaliteiten	12	D. scholen	38
F. kerkelijke gezindten	13	E. recreatie	39
I. 6. De woonstructuur	14	F. overige voorzieningen	40
A. bouwjaar	14		
B. eigendomsverhouding	15		
C. aantal vertrekken	16		
D. comfort	17		
E. kwaliteit van de woningen	18		
F. huurwaarde	19		
G. aantal bewoners per woning	20		
H. woonsituatie bejaarden	21		
I. 7. De verkeersstructuur	22		
A. verkeersintensiteit	22		
B. parkeerakkommodatie	24		
I. 8. Korte typering van de buurt	27		



SITUERING BESTEMMINGSPLAN WELTEN

Schaal 1 25000



I. PLANOLOGISCH VOORONDERZOEK.

I. 1. Geografische oriëntatie.

Het plangebied Welten-Kommert, gelegen aan de westgrens van Heerlen met Voerendaal vormt een onderdeel van wijk 3 Welten-Benzenrade en valt nagenoeg samen met de buurt 3-0 Welten.

Het gebied wordt aan de noordzijde, oostzijde en zuidzijde omsloten door recreatiegebieden, welke behoren tot het bestemmingsplan Geleendal.

Aan de zuidzijde van het plangebied Welten wordt als onderdeel van het bestemmingsplan Geleendal een psychiatrisch ziekenhuis gebouwd. Aan de westzijde reikt het plangebied tot aan de gemeentegrens met Voerendaal.

Het gebied zelf is weinig geaccidenteerd met slechts hier en daar een lichte glooiing. De in de zestiger jaren aldaar gerealiseerde woningbouw heeft het gebied in twee woonkernen gesplitst (oud en nieuw Welten).

De totale oppervlakte van het gebied bedraagt ca. 85 ha. bij een grootste lengte van 1,35 km. en grootste breedte van 0,65 km.

I.2. Geschiedenis van Welten.

De geschiedenis van Welten grijpt tot in het verre verleden terug. Welten, ook wel vermeld als Waltine, Weltheim, Weltens, betekent nederzetting in een bos/wald.

Voor het eerst wordt Welten met name genoemd in een schenkingsoorkonde van 20 juni 1061.

In deze oorkonde schenkt bisschop Udo van Toul zijn erfgoed, het allodium (vrij goed) Herle, aan zijn kerk (de kerk van Toul).

Deze schenking wordt in voornoemde oorkonde als volgt omschreven: "Wij geven hun (de kerk van Toul) in ruil, opdat het hun volledig eigendom zij, het erfleen, deel uitmakend van ons eigen familiegoed, geheten Heerlen in het bisdom Luik, alsmede de helft van de moederkerk van Furenthela, dat behoort tot hetzelfde bezit; wij geven hun insgelijke het vierde deel van de twee onderhorige kapellen van voornoemde moederkerk, waarvan de ene gelegen te Heerlen, en de andere te Welten."

Wanneer de allereerste kapel te Welten werd gebouwd is niet bekend. Naar allerwaarschijnlijkheid echter zal de bouw van deze kapel in verband hebben gestaan met de aanwezigheid van het Romeinse legerkamp Coriovallum (Heerlen). Onder de aldaar gelegerde Romeinse soldaten waren weliswaar veel kristenen doch ook zij brachten - zij het dan in het geheim - evenals de inheemse bevolking hun dankoffers aan de vanoudsher hun vertrouwde goden, waarvoor speciale offerplaatsen waren aangelegd. Teneinde deze handelwijze in overeenstemming te brengen met de kristelijke leer dienaangaande, werden deze offerplaatsen aan de een of andere heilige toegewijd. Zo werd de offerplaats Waltine aan de H. Martinus, voormalig krijgsman, toegewijd.

Na reeds vóór 1660 door ouderdom te zijn ingestort werd de kapel door de Staat, ter verkrijging van de daaraan verbonden onderhorige tienden, in 1661 weer opgebouwd. In 1875 werd Welten tot rectoraat en in 1921 tot parochie verheven. Aan dit aan historie zo rijke verleden herinneren de heden nog bestaande twee oude adellijke huizen Ten Doom (ook genoemd (Al(t)ste Hof) en Strijthagen tot Welten (Op gen Hoes), waartoe ook de Weltermolen behoorde. Deze molen, welke niet in het plangebied valt, bestaat weliswaar nog, doch doet als zodanig geen dienst meer en verkeert in vervallen toestand. Beide huizen - eertijds Valkenburgse le-
nen - zijn van zeer hoge ouderdom. In oude geschriften van omstreeks 1400 wordt het huis Strijthagen tot Welten, zij het dan onder de naam "Hoeve toe Strijthagen" reeds vermeld. Het ontstaan van huize De Doom (Domus = woning) is zelfs terug te voeren tot diep in de Romeinse tijd. ')

')

Gedenkboek Voerendaal, 1049 - 1949
Drs. van Hommerich en F. Welters.
Wandelingen in en om Heerlen, P. J. Peters.
Mijnennummers 1933 en 1938, V. V. V. Heerlen.

De gemeenschap Welten heeft lange tijd zijn agrarisch karakter kunnen behouden.

Telde in 1889 Welten-dorp 68 woningen met een totale bevolking van 322 personen, in 1960 waren er in het totale plangebied 1579 personen woonachtig. Het totale woningareaal bestond toen uit 343 woningen, w. v. 15 boerderijen en tuinderswoningen, er waren toen 12 bedrijfshoofden in de landbouw werkzaam.

Tengevolge echter van de in de zestiger jaren te Welten geëntameerde woningbouw is Welten een meer stedelijke agglomeratie geworden. De op grote schaal gerealiseerde woningbouw heeft tot gevolg gehad dat zich naast de oude dorpskern (oud Welten) een nieuwe kern ontwikkeld heeft, met een veelal eigen structuur en leefpatroon. Duidelijk zijn echter tendenzen waarneembaar die wijzen op de aanwezigheid van een integratieproces tussen beide samenlevingskernen.

Het zal echter zaak zijn dit op gang zijnde integratieproces zoveel mogelijk van overheidswege te begeleiden.

Opgemerkt moet worden dat het territoire van het plangebied niet zonder meer samenvalt met het vroegere gebied Welten-dorp. Eerstgenoemd gebied is als meer uitgebreid te beschouwen. De cijfers dragen dan ook een meer illustratief - dan gezaghebbend karakter.

I. 3. De bedrijfsstructuur.

In de tijd dat het onderzoek voor de bedrijfsstructuur werd gehouden, bedroeg het aantal bedrijven in Welten 68, waarvan ongeveer 84 % in de oude dorpskern van Welten.

Een verdeling van het aantal bedrijven naar soort geeft het volgende staatje.

Handelsbedrijven	14 vestigingen
Dienstverlenende bedrijven	17 "
Winkels	10 "
Ambachtsbedrijven	13 "
Boerderijen	8 "
Horeca	5 "
	67 vestigingen. ')

Onder de handelsbedrijven zijn 4 groothandelaren gerangschikt, die een meer dan lokale betekenis hebben n.l. een groothandel in woningtextiel, een grossier in elektrische materialen, een handel in vee en vlees, een magazijn van de L. L. T. B. waar landbouwers uit de gehele streek hun land- en tuinbouwzaden kunnen betrekken. Verder behoren tot deze categorie 2 melkventers, 3 textielhandelaren (zonder winkel), 2 ambulante handelaren in bier en limonade, 2 opkopers van oude materialen en 1 bloemenkoopman. Deze laatste handelaar oefent zijn bedrijf niet in Welten uit maar exploiteert 2 bloemenstalletjes in de binnenstad.

Bij de dienstverlenende bedrijven viel het relatief grote aantal architectenbureaus op, dat in het bestemmingsplan Welten gevestigd is. Niet minder dan 5 architecten wonen en werken in dit gebied. Er zijn echter nog andere dienstverlenende bedrijven in het bestemmingsplan gelegen, die geen buurtverzorgend karakter hebben, zoals een makelaar in onroerende goederen, een exploitatiemaatschappij van onroerende goederen, een uitzendbureau van kantoorkrachten, 2 assuratiekantoren en 2 bankinstellingen. De reden waarom bovenstaande bedrijven zich gevestigd hebben in Welten en niet in de binnenstad kan liggen in het feit, dat de betreffende zaken over het algemeen éénmansbedrijven zijn, waarbij de werkfunctie verbonden is met de woonfunctie. Van een van de bankinstellingen n.l. de Coöp. Boerenleenbank kan gezegd worden dat deze bank, zeker in de oorsprong, doelbewust in het meest agrarische deel van Heerlen gevestigd werd.

Naast de hierboven opgesomde dienstverlenende bedrijven lagen in het bestemmingsplan Welten nog 5 vestigingen met een lokale betekenis, n.l. 3 kappersbedrijven, een postagentschap en een verhuis- en expeditieonderneming.

') Na het gehouden onderzoek en het gereedkomen van de tekst hebben zich nog enkele wijzigingen in de bedrijfsstructuur voorgedaan. Zo kan nog vermeld worden dat 1 kruidenier zijn bedrijf heeft opgeheven wegens te laag rendement, de herenkapper aan de Habetsstraat is verhuisd naar de Pijnsweg alwaar hij een sauna-inrichting exploiteert, de verhuis- en expeditieonderneming uit het plangebied is weggetrokken, een boerderij aan de Weltertuinstraat reeds is afgebroken en 1 café-restaurant- annex friture is bijgekomen.

De winkelstand van Welten is gekoncentreerd langs de Weltertuintstraat. Acht van de tien winkelbedrijven zijn in deze straat gelegen. De indruk bestaat dat de winkeliers van Welten niet veel geprofiteerd hebben van de recente uitbreiding met Nieuw-Welten. Alleen een drogist annex verhandel en opticiën heeft zijn omzet zien stijgen. De winkelstand omvatte naast de drogisterij nog 2 kruideniers, 2 slaggers, een zaak in fietsen, bromfietsen en huishoudelijke artikelen, een schoenenwinkel annex reparatie en een slijterij annex tabakswaren. Daarenboven vestigden zich in Nieuw-Welten langs de Frankenlaan een Supermarkt van de Coöp. Zuid-Limburg en aan de John F. Kennedylaan een benzinestation. Niet onopgemerkt mag blijven, dat een kruidenier uit Heerlerheide 2 tot 3 maal in de week met een rijdende winkel de huizen van Nieuw-Welten en de Tuung (buurt Mergelsweg, Klaverstraat, Korenstraat en het westelijk deel van de Weltertuintstraat) aandoet. De indruk bestaat, dat de bewoners redelijk gebruik maken van deze gelegenheid om kruidenierswaren te kopen.

Het aantal ambachtsbedrijven bedraagt 13, waarvan er 6 een behoorlijke omvang hebben n.l. een garagebedrijf, een handel in en reparatie van landbouwmachines, een elektro-installatie-bedrijf, een wasserij, een steenhouwerij en een aannemersbedrijf. De overige 7 bedrijven zijn niet groot en omvatten: 3 timmerwerkplaatsen, 2 aannemers, een schilder en een kleermaker.

Het aantal boerderijen is in vergelijking met andere onderzochte bestemmingsplangebieden groot te noemen. De buurt Welten telde nog 8 agrarische bedrijven, terwijl in de hele wijk 3, omvattende de buurtschappen Welten, Benzenrade, Imstenrade en Terworm, een 22-tal landbouwbedrijven bestaan. In de gehele gemeente Heerlen oefenen nog 37 boeren, hetzij volledig hetzij gedeeltelijk, hun beroep uit. De 8 boerderijen van het onderhavige plangebied waren gevestigd:

Twee langs de Pijnsweg
Drie langs de Weltertuintstraat
Drie langs de Doom.

Voor de laatste 6 bedrijven zullen gedoemd zijn geheel te verdwijnen, wanneer het bestemmingsplan Welten-Kommert wordt gerealiseerd.

Onder de 5 horeca-bedrijven zijn gerangschikt een friture, 3 café's en het verenigingslokaal bij de kerk.

Bij de in het kader van het planologisch vooronderzoek gehouden enquête in het plangebied, is ook gevraagd naar de waardering van het in Welten bestaande winkelapparaat. Wat de ligging van de winkels betreft vond 44% der ondervraagden deze wel goed of redelijk, 46% vond de ligging niet goed, terwijl 5% verklaarden niet naar de bestaande winkels in Welten te gaan. De kritiek richtte zich vooral op het onvoldoende aantal winkels en branches, de ongezellige sfeer en de volgens hen te hoge prijzen in vergelijking met de binnenstad.

1.4. Andere voorzieningen.

Het voorzieningenpeil van het bestemmingsgebied Welten-Kommert gaat in het algemeen het buurtverzorgend karakter niet te boven.

Wat de scholen betreft zijn er echter twee duidelijke uitzonderingen.

1. De B. L. O. -school voor imbeciele kinderen gelegen aan de oostelijke rand van het plangebied. Aan deze school welke een streekfunctie verzorgt, is een gymnastieklokaal verbonden, dat ook gebruikt moet worden door de leerlingen van de lagere scholen in Welten.
2. Het kollege Sintermeerten. Deze middelbare school is een dependance van het St. Bernardinuskollege. Op het ogenblik van het onderzoek was in het schoolgebouw een aantal brugklassen van het Atheneum en de HAVO ondergebracht. Per september 1971 zal deze school tot een volwaardige HAVO-opleiding met maximaal 385 leerlingen en een Atheneum met een capaciteit van 360 scholieren worden. In de Staatskourant no. 210 van 29 oktober 1969 is de goedkeuring opgenomen van de Minister van Onderwijs en Wetenschappen voor de bouw van een nieuw permanent schoolgebouw in de jaren 1971 of 1972.

Voor de eigen bewoners beschikt Welten over de volgende scholen:

1. Een kleuterschool. De capaciteit van deze school is op het ogenblik te klein. Na het gereedkomen van de huizen in Nieuw-Welten in de jaren 1965 en 1966 heeft men getracht de grote toeloop van de kleuters op te vangen door het gymnastiekzaaltje als klasselokaal in gebruik te nemen en door het aantal leerlingen per klas te vergroten. De kleuterschool beschikt thans over 4 klaslokalen met gemiddeld 40 kleuters per klas.
2. Een lagere school voor meisjes en een voor jongens. Zowel de meisjesschool als de jongensschool zijn bij het betrekken van de nieuwbouwwoningen in Nieuw-Welten uitgebreid met 2 semi-permanente klaslokalen. De jongensschool heeft tevens een handenarbeidlokaal er bij gekregen. In de laatste 4 jaren is het aantal lagere-schooll leerlingen sterk toegenomen. Als gevolg van de nieuwbouw in Welten is het aantal leerlingen aan beide lagere scholen sterk toegenomen. In de periode 1953 - 1965 bedroeg het gemiddeld aantal leerlingen 236, terwijl dit in september 1970 gestegen was tot 380. Voor het gymnastiekonderwijs zijn de leerlingen aangewezen op de zaal van de B. L. O. -school aan de Smidserweg ongeveer 600 m. verwijderd van beide lagere scholen.

Aan overige buurtvoorzieningen kunnen de volgende genoemd worden:

De Martinuskerk welke voor de bewoners van Welten en Benzenrade dienst doet als parochiekerk. Rond deze Martinuskerk is nog een oud kerkhof gelegen waar nog slechts incidenteel begraven wordt.

Bij de bestaande lagere scholen exploiteren de zusters in hun klooster een klein bejaardentehuis dat mogelijk in de toekomst zal uitgroeien.

Welten beschikt verder over een Groene-Kruisgebouw voor kleuter- en zuigelingenverzorging en over een gemeenschapsgebouw.

In het plangebied is een huisarts met praktijk gevestigd. Verder waren er ten tijde van het vooronderzoek 1 openbare telefooncel en 3 brievenbussen aanwezig, terwijl ook de telefoon in het postagentschap voor openbaar gebruik benut wordt.

Bij de enquête werden eveneens vragen gesteld om de behoefte te peilen aan gemeenschapsruimte als ontmoetingsruimte en als verenigingslokaliteit. Ten aanzien van eventuele behoefte aan meer verenigingsakkommodaties bleken 50% der ondervraagden geen oordeel te hebben, terwijl 25% wel een tekort aan accommodaties meende te zien. Verder doorvragend naar de soort van gewenste accommodaties bleken onder deze 25% ondervraagden er 36% geen nadere aanduiding te kunnen geven, terwijl 41% alleen aanduidden dat er meer lokalen moesten komen.

Ook ten aanzien van de ontmoetingsruimten bleef het behoeftenpatroon vaag. Van de ondervraagden bleek 62% geen verdere uitbreiding van de bestaande voorzieningen nodig te achten, terwijl 26% wel uitbreiding wenste.

Bij verdere doorvraging ter nadere precisering van de gewenste accommodaties bleek een zeer duidelijke behoefte te bestaan aan uitbreiding van de café-restaurant-akkommodatie. In de loop van 1970 is inderdaad een nieuw café-restaurant annex friture geopend.

Ten aanzien van de bestaande speelgelegenheden bleken nog grote behoeften te bestaan zowel voor de kleuters als voor de schoolkinderen en oudere jeugd. Enkele belangrijke accommodaties welke gewenst werden, waren in volgorde van belangrijkheid: hobby-ruimte, speeltuin, ravotterrein, grasveld en een verhard veld. Van de overige voorzieningen welke door de ondervraagden bij de enquête ondergewaardeerd of gemist werden, kunnen in volgorde van belangrijkheid genoemd worden: telefooncel, brievenbus, overdekte bushalte, busverbinding en apotheek.

I.5. Demografische structuur.

A. Aantal inwoners.

In nauwelijks zeven jaar tijd heeft de bevolking van Welten-Kommert zich nagenoeg verdubbeld (buurt 3.0). Waren op 31 december 1960 in de buurt Welten 1579 personen woonachtig, op 31 december 1967 bedroeg het inwonertal 3099 personen. De snelle bevolkingstoename is vooral een gevolg van de aldaar in de zestiger jaren gerealiseerde woningen. Dit woningen-komplex hetwelk in totaal 444 woningen omvatte, werd door de Vascomij. in 1964 aangezet.

Een eerste contingent woningen van 288 stuks werd in 1965 voltooid. In 1966 volgden 88 woningen en in 1967 het resterende aantal van 68 woningen. Parallel aan deze bouwactiviteiten loopt de bevolkingsontwikkeling van Welten.

Een en ander wordt in onderstaand overzicht, waarin de ontwikkeling van de Weltense bevolking naar geslacht vanaf 1960 wordt weergegeven, nader tot uitdrukking gebracht.

	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>	<u>Totaal</u>	<u>index-cijfers</u>
31. 12. 1960	806	773	1579	100
1961	801	787	1588	101
1962	783	792	1575	100
1963	791	791	1582	100
1964	781	780	1561	99
1965	1088	1089	2177	138
1966	1368	1357	2725	173
1967	1547	1552	3099	196
1968	1527	1549	3076	195
okt. 1969	1514	1544	3058	194
31. 12. 1970	1459	1532	2991	189

Van 1960 tot en met 1964 is het bevolkingsaantal nagenoeg konstant gebleven. Vergelijking tussen de jaren onderling vertoont slechts geringe afwijking. Vanaf 1965 tot en met 1967 neemt de bevolking echter in sterke mate toe. Na 1967 is een lichte bevolkingsterugval te konstaten. Ook de verhouding tussen de geslachten vertoont vanaf 1967 een verandering door het sedert 1967 optreden van een jaarlijks groter wordend vrouwenoverschot.

B. Leeftijdsopbouw.

Onderlinge vergelijking toont aan dat de leeftijdsstructuur van de bevolking van Welten-Kommert in gunstige zin afsteekt bij die van de totale Heerlense bevolking. In tegenstelling tot Heerlen-totaal kan men in Welten-Kommert eerder van een verjonging dan van een veroudering van de bevolking spreken.

Toonde de leeftijdsstructuur van Welten-Kommert aanvankelijk een minder gunstig beeld, na 1964 - tengevolge van de reeds gememoreerde woningbouw aldaar - ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw dan voor Heerlen totaal.

Leeftijdsstructuur in ‰(31 december).

		0-4	5-9	10-19	20-49	50-64	65 en ouder	totaal
Welten-Kommert	1960	92	110	203	375	138	78	1000
	1962	84	111	218	374	130	83	1000
	1964	81	104	230	371	133	81	1000
	1966	113	110	190	422	112	53	1000
	1968	97	119	206	412	108	58	1000
	1970	77	111	210	409	128	65	1000
Heerlen	1960	109	101	182	412	129	67	1000
	1962	108	101	183	409	129	70	1000
	1964	103	101	186	404	133	73	1000
	1966	97	100	186	404	136	77	1000
	1968	88	97	185	405	142	83	1000
	1970	79	91	187	406	149	87	1000

De verjongens-tendens te Welten-Kommert is duidelijk waarneembaar wanneer men de groep 50-64 jaar beziet. Het blijkt dat vanaf 1960 tot 1968 de groep 50-64 jarigen in Welten-Kommert relatief afneemt, terwijl daarentegen Heerlen-totaal een konstante toename te zien geeft. Het aandeel van de 65-jarigen en ouder in de bevolking van het plangebied is uitzonderlijk laag te noemen. Het percentage daalde van 7,8% in 1960 tot 6,5% in 1970 met als laagste punt 5,3% in 1966. Daarentegen steeg in diezelfde periode het aantal van de bejaarden in de totale Heerlense bevolking van 6,7% tot 8,7%.

Opvallend is echter de wijziging welke vanaf 1968 in Welten is opgetreden zowel aan de voet van de leeftijdspyramide als aan de top. In deze nieuwbouwuurt is het geboortecijfer na 1968 zo sterk gedaald dat het beneden het Heerlense totaalcijfer is gekomen, terwijl de bezetting van de hoogste leeftijdsklassen relatief sterker is toegenomen voor Welten dan voor totaal Heerlen.

C. De beroepsstructuur.

De beroepsstructuur zoals we die in Welten-Kommert aantreffen vertoont weinig overeenkomst met die van Heerlen-totaal. Over de hele lijn genomen ligt de beroepsstructuur in Welten-Kommert, althans kwalitatief genomen, op een duidelijk hoger niveau, hetgeen uit onderstaande tabel blijkt. Met name spreekt dat voor de beroepskategorieën hoofdarbeiders, geneeskundige sektor en zelfstandigen.

Voorts blijkt dat het aandeel van de arbeiders in de totale beroepsbevolking relatief sterker afgenomen is in Welten-Kommert dan in Heerlen-totaal. Qua sociaal-ekonomisch niveau komt de buurt Welten sterk overeen met de nabij gelegen wijk Bekkerveld-Aarveld, waaraan aansluitend het bestemmingsplan Douve Weien met eveneens een duidelijk gekwalificeerd niveau.

	Zelfstandigen		in loondienst		Mijnpersoneel		Genees- kundige sektor ')	Zonder beroep	Totale bevolking
	vrije beroe- pen ')	Overi- gen	Niet op mijnen werkzaam						
			hoofd- dar- beiders	handarbei- ders	arbei- ders	beambten en ov. admin.			
Welten									
1960	0,4	4,1	8,7	9,9	5,3	3,8	0,9	66,9	100
1961	0,4	3,9	9,0	9,8	5,3	4,0	0,9	65,5	100
1962	0,4	4,4	8,7	10,0	4,9	3,9	1,0	66,7	100
1963	0,6	4,2	8,6	10,9	5,3	4,2	1,1	65,2	100
1964	0,5	4,1	8,6	10,6	5,0	4,0	1,3	65,9	100
1965	0,4	3,7	15,1	8,2	3,4	3,4	1,5	64,5	100
1966	0,5	3,4	15,0	6,8	2,6	3,2	1,5	66,8	100
1967	0,5	3,4	15,0	5,9	2,1	2,8	1,7	68,6	100
1968	0,6	3,2	14,9	5,6	2,0	2,7	2,0	69,0	100
1970	0,8	3,2	15,4	4,7	1,6	2,3	2,1	69,9	100
Heerlen									
1968	0,2	2,6	9,1	11,0	6,6	2,2	1,3	67,0	100
1970	0,2	2,5	10,1	11,6	5,2	1,9	1,6	66,9	100

')

de geneeskundige sektor omvat zowel de zelfstandigen als degenen die in loondienst werkzaam zijn binnen deze sektor.

Een ander gegeven om het sociaal-ekonomisch niveau van een buurt te bepalen is het onderwijsniveau van de beroepsbevolking.

Daar dit gegeven alleen via de volkstellingen verzameld wordt, kunnen wij slechts de toestand in 1960 vergelijken. Ook in 1960 bleek reeds dat de buurt Welten duidelijk een gekwalificeerd niveau had, hetgeen weergegeven wordt door de volgende tabel.

Beroepsbevolking naar onderwijsniveau (V. T. 1960).

		Lager onderwijs	Uitgebreid lager onderwijs	middelbaar en (semi) hoger onderwijs	totaal
Welten	m.	49,7	31,9	18,4	100
	v.	43,2	44,2	12,6	100
Heerlen	m.	56,0	29,1	14,9	100
	v.	46,9	41,6	11,5	100

D. Gezinssterkte.

Uit een nadere analisering van de gezinsstructuur naar aantal personen blijkt dat het aantal gezinnen bestaande uit 4 en minder personen te Welten-Kommert overheerst. Van het totaal aantal gezinnen behoort n.l. 67,4% tot deze categorie tegen 76,6% voor Heerlen-totaal. In vergelijking met Heerlen-totaal telt Welten-Kommert dan ook een relatief groter aantal grote gezinnen. Een verschijnsel overigens dat inherent is aan een buurt die geïnjecteerd is geworden met nieuwbouw. Een en ander wordt in onderstaande tabel nader weergegeven.

Welten-Kommert	2 - 3 personen		4 - 5 personen		6 - 7 personen		8 - 9 personen		10 en meer		totaal aantal gezinnen	
	abs.	%o	abs.	%o	abs.	%o	abs.	%o	abs.	%o	abs.	%o
31 dec. 1960	148	425,3	122	350,6	56	160,9	17	48,8	5	14,4	348	1000
31 dec. 1968	312	426,2	304	415,3	95	129,8	20	27,3	1	1,4	732	1000
31 dec. 1970	326	448,4	307	422,3	78	107,3	13	17,9	3	4,1	727	1000
<u>Heerlen-totaal</u>												
31 dec. 1960	8866	509,1	5876	337,4	1971	113,2	536	30,8	166	9,5	17415	1000
31 dec. 1968	10431	550,1	6445	339,9	1668	88,0	364	19,2	53	2,8	18961	1000
31 dec. 1970	10887	569,2	6393	334,2	1475	77,1	286	15,0	86	4,5	19127	1000

De cijfers tonen aan dat ook in Welten-Kommert het kleinere gezin een steeds groter aandeel in de gezinsstructuur gaat innemen. De gezinnen met 2 en 3 personen zijn relatief gezien vooral de laatste jaren in aantal gestegen, terwijl ook de gezinnen bestaande uit 4 en 5 personen belangrijk zijn toegenomen. Tegenover deze toename van het aantal kleinere gezinnen staat een relatief sterke afname van de gezinnen bestaande uit 6 en meer personen. Uit de cijfers over de afgelopen 10 jaren valt af te leiden dat de gezinsverdunning in Welten zelfs veel sterker is geweest dan in geheel Heerlen. De relatieve toename van het aantal kleine gezinnen (5 of minder personen) was voor Welten tweemaal zo groot dan voor Heerlen, terwijl de relatieve afname van het aantal grotere gezinnen (6 of meer personen) voor Welten ook beduidend groter was dan voor Heerlen.

De sterker opgetreden gezinsverdunding in Welten blijkt ook uit het hier volgende verloop van de gemiddelde gezinssterkte ¹⁾).

	1960	1962	1964	1966	1968	1970
Welten-Kommert	4,21	4,18	4,13	3,85	3,93	3,85
Heerlen	3,81	3,77	3,71	3,68	3,57	3,50

E. Nationaliteiten.

Het percentage vreemdelingen in Welten-Kommert is uiterst gering te noemen. Van de totale bevolking bezaten op 31 december 1970 slechts 37 personen een andere dan de Nederlandse nationaliteit. Onder deze 37 bevonden zich 17 Duitsers en 12 Belgen. In vergelijking met 1960 is het aantal vreemdelingen relatief gezien nog teruggelopen van 1,6 naar 1,2%.

Voor geheel Heerlen waren de percentages vreemdelingen in 1960 en 1970 respectievelijk 3,3 en 3,7. Hier zien wij - in tegenstelling tot het onderhavige plangebied - een stijging van het aantal vreemdelingen, hetwelk waarschijnlijk veroorzaakt wordt door de voornamelijk in het centrum van Heerlen woonachtige buitenlandse gastarbeiders.

¹⁾ totaal aantal gezinsleden : totaal aantal gezinnen.

F. Kerkelijke gezindten.

Ten aanzien van de kerkelijke gezindten moge verwezen worden naar onderstaande tabel, waarbij tevens een vergelijking is gemaakt met het totaalbeeld van Heerlen.

Per 31 dec.	Heerlen totaal									Plangebied								
	RK	NH	GerK	Rem	DG	EvL	Ove- rigen	Geen	To- taal	RK	NH	GerK	Rem	DG	EvL	Ove- rigen	Geen	To- taal
1960 abs.	61716	6045	1019	42	146	318	1173	1969	72428	1492	55	7	1	5	-	2	17	1579
%	85,3	8,3	1,4	0,1	0,2	0,4	1,6	2,7	100	94,5	3,5	0,4	0,1	0,3	-	0,1	1,1	100
1970 abs.	64500	5152	1004	43	83	372	1639	2272	75065	2721	134	47	2	7	4	4	72	2991
%	85,9	6,9	1,3	0,1	0,1	0,5	2,2	3,0	100	91,0	4,5	1,6	0,1	0,2	0,1	0,1	2,4	100

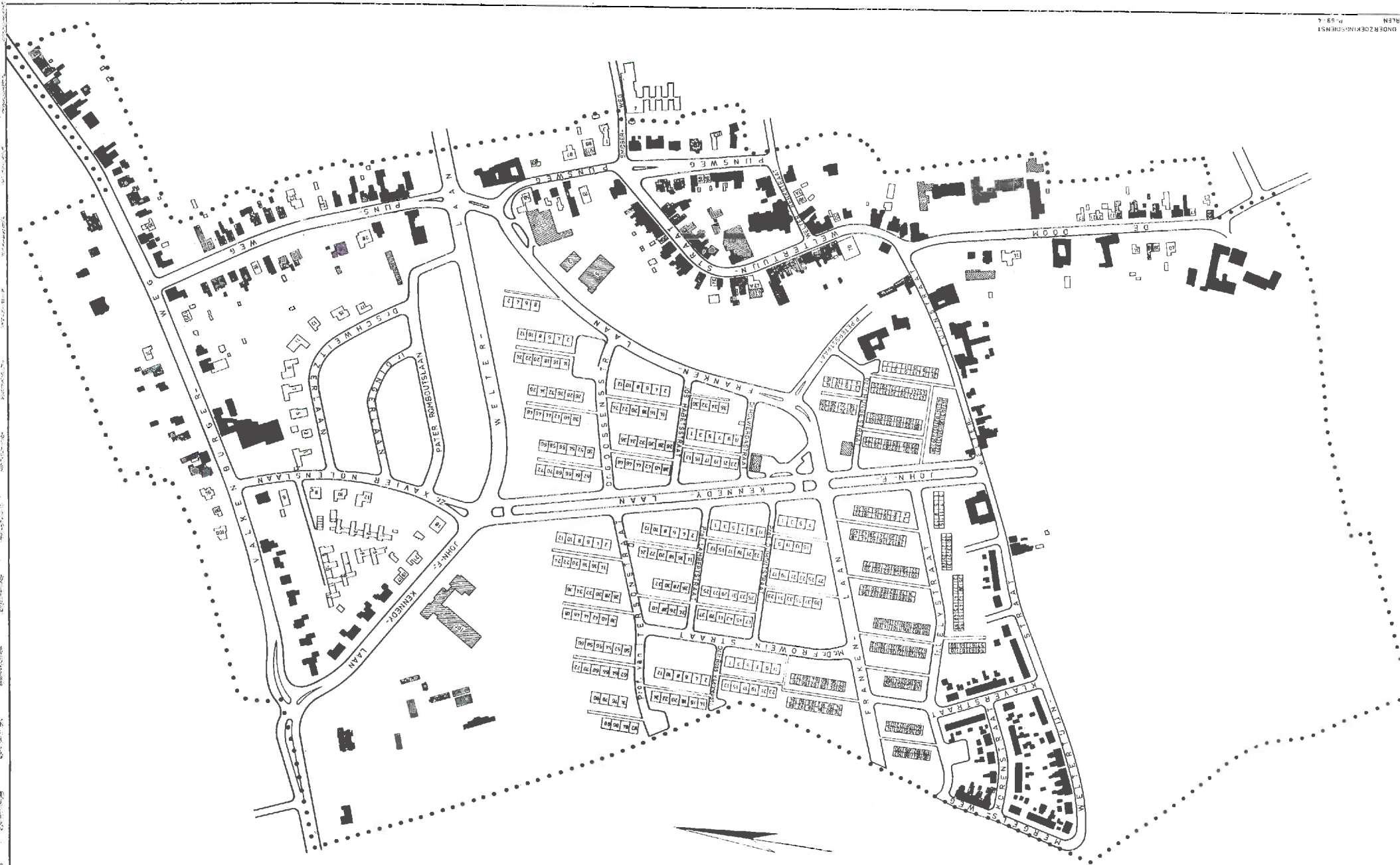
Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het percentage Rooms Katholieken voor geheel Heerlen sedert 1960 iets is toegenomen, terwijl dit voor het plangebied een daling te zien geeft. De Christelijke kerkgenootschappen vertonen voor totaal Heerlen daarentegen een daling, terwijl deze voor Welten een stijging aangeven. Opvallend is de sterke stijging van het percentage bewoners niet (meer) aangesloten bij een kerkgenootschap in het plangebied.



PLANGEBIED WELTEN

GRENS BESTEMMINGSPLAN:

Schaal in meters
0 20 40 60 80



I.6. De woonstructuur. ¹⁾

Het totale woningareaal in het plangebied Welten-Kommert bestond op het moment van onderzoek (einde 1969) uit 809 woningen. Van dit aantal stonden 8 woningen leeg en werd een woning door een Afcent-gezin bewoond, terwijl ook 47 bedrijfspanden met woning hieronder begrepen zijn.

Daarnaast telt Welten-Kommert 26 bedrijfspanden zonder woning c. q. overige niet-woning-zijnde gebouwen, dit aantal werd echter bij de doorlichting van de woonstructuur verder buiten beschouwing gelaten.

A. Bouwjaar.

gearceerd: niet bewoonde bedrijfspanden c. q. niet-woning-zijnde gebouwen.

rood : vóór 1906
groen : 1906 - 1919

geel : 1920 - 1940
blauw : 1941 - 1955
wit : 1956 en later.

De bestaande woningvoorraad nader analyserend blijkt dat het plangebied een gering aantal oude woningen telt. Van het totaal aantal bewoonde woningen (801 woningen) had 12,3% een ouderdom van 50 jaar en ouder.

Dit percentage bedroeg voor Genhey 28,8% en voor Heerlen-totaal 19,5%. Het dienaangaande voor Douve-Weien gevonden percentage 12,2% stemt nagenoeg overeen met dat voor Welten-Kommert.

	<u>Heerlen</u>		<u>plangebied Welten-Kommert</u>	
	absoluut	%	absoluut	%
vóór 1906	1346 woningen	6,6	45 woningen	5,6
1906 - 1919	2622 woningen	12,9	54 woningen	6,7
1919 - 1941	5906 woningen	29,0	94 woningen	11,6
1941 - 1956	3924 woningen	19,2	112 woningen	13,8
1956 en later	6594 woningen	32,3	504 woningen	62,3
totaal	20392 woningen	100	809 woningen	100

Zoals reeds eerder werd opgemerkt valt de grootste bevolkingsgroei te konstateren in Welten-Kommert in de zestiger jaren wanneer de Vascomij. haar bouwactiviteiten aldaar begint. Dit wordt nog eens duidelijk geadstrueerd door bovenstaande tabel. Ruim 76% van de bestaande woningvoorraad is gebouwd na 1940; 62,3% zelfs eerst in 1956 en later. De oorlogsjaren 1940-1945, gedurende welke periode nagenoeg geen bouwactiviteiten ontplooid werden, buiten beschouwing latend, blijkt dat ruim $\frac{3}{4}$ van het huidige woningbestand te Welten-Kommert gebouwd is na 1945.

¹⁾ Na het onderzoek van de woonstructuur hebben door nieuwbouw en sloop nog enkele wijzigingen in het plangebied plaats gehad. Deze wijzigingen zijn niet meer verwerkt in de tekst en de tekeningen.

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

10/10/2010

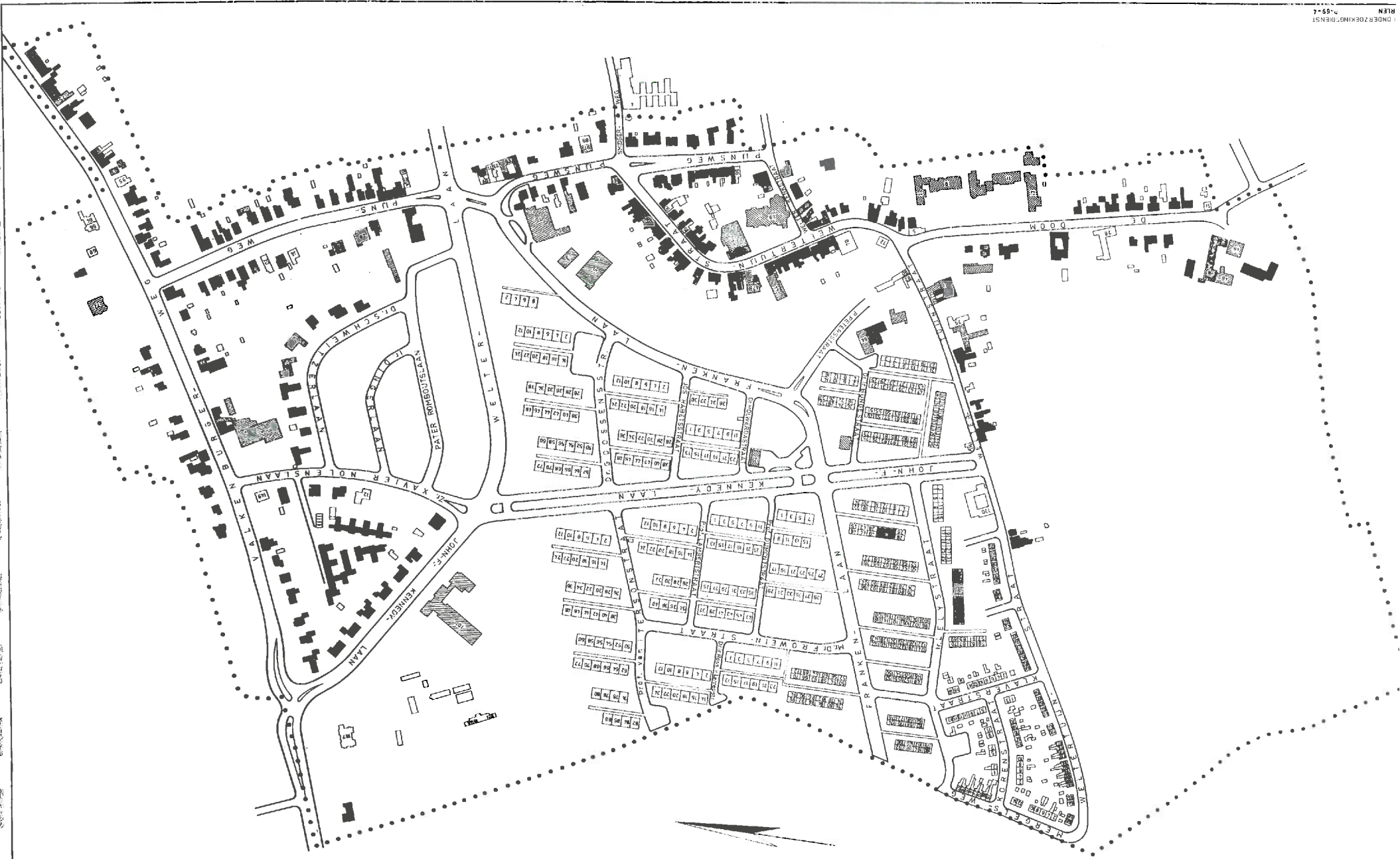
10/10/2010

10/10/2010

PLANGEBIED WELTEN

GRENS BESTEMMINGSPLAN:

Schaal in meters
0 20 40 60 80



B. Eigendomsverhouding.

gearceerd : niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
overige niet-woning-zijnde gebouwen.

rood : woningen in eigendom bij de bewoner.

geel : woningen in eigendom bij een partikulier
persoon.

wit : woningen in eigendom bij woningvereni-
ging, gemeente etc.

Bij de beschrijving van de eigendomsverhouding wordt uitgegaan van het totaal aantal woningen (809). Dit aantal, omvattende zowel de bewoonde als niet-bewoonde woningen, kan naar eigendomsverhouding als volgt verdeeld worden.

179 woningen (22,1%) zijn eigendom van de bewoner zélf

78 woningen (9,6%) zijn eigendom van een partikulier persoon

552 woningen (68,3%) zijn eigendom van woningvereniging, A. Z. L., Vasco, Gemeente etc.

809 woningen (100%)

Vergelijking met Heerlen-totaal wijst uit dat het percentage van de woningen in eigendom bij de bewoners zélf, voor Welten-Kommert hoger ligt dan voor Heerlen-totaal, n.l. 22,1% tegen 17,5%.

Vergelijkt men daarentegen Welten-Kommert met b. v. het plangebied Douve Weien dan blijkt de situatie in Douve Weien nog gunstiger te liggen. Ruim 33% van de totale woningvoorraad is hier in eigendom van de bewoners zélf.

De woningen in eigendom bij de bewoners zélf zijn in het plangebied Welten-Kommert hoofdzakelijk gesitueerd langs de oost- en noordkant.

Langs de oostkant loopt een gordel via De Doom-Weltertuintstraat-Pijnsweg tot aan de Valkenburgerweg.

De in het noorden van het plangebied gelegen driehoek gevormd door de J. F. Kennedylaan, de Xavier Nolenslaan en de Valkenburgerweg omvat een tweede concentratie van eigendomswoningen. De woningen in eigendom bij de woningvereniging De Volkswoning, Vasco, A. B. P., A. Z. L. etc. liggen allen in het zuiden en westen van het gebied.

De aldaar gelegen woningen worden omgrensd door de Weltertuintstraat-Petersstraat-Frankenlaan en het noordoostelijk gedeelte van de J. F. Kennedylaan.

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

C. Aantal vertrekken.

gearceerd: niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
overige niet-woning-zijnde gebouwen.

rood : 3 en 4 vertrekken

wit : 5 en 6 vertrekken

groen : 7 en 8 vertrekken

blauw: 9 en 10 vertrekken

bruin : 11 en meer vertrekken

Onderstaand overzicht geeft een nadere verdeling van de woningen naar aantal vertrekken. Bij de samenstelling van het overzicht werd uitgegaan van de totale woningvoorraad (809 woningen).

Woningen naar aantal vertrekken ') per woning

	Welten-Kommert (nov. 1969)		Heerlen (31. 12. 1968)
	abs.	%	%
3 en 4 vertrekken	145	17,9	13,8 '')
5 en 6 vertrekken	566	69,9	70,8
7 en 8 vertrekken	83	10,3)	)
9 en 10 vertrekken	12	1,5)	12,2) 15,4
11 en meer vertrekken	3	0,4)	)
Totaal aantal woningen	809	100,0	100,0

Het blijkt dat het procentuele aandeel van de woningen met 5 en 6 vertrekken te Welten-Kommert nagenoeg gelijk is aan Heerlen-totaal. Het procentuele aandeel van de woningen met 3 en 4 vertrekken ligt daarentegen in het plangebied beduidend boven Heerlen-totaal, terwijl dat van de woningen met 7 en meer vertrekken beneden Heerlen-totaal blijft.

Van het totaal aantal woningen met 3 en 4 vertrekken in Welten-Kommert bestaat slechts één woning uit 3 vertrekken; de overige 144 woningen hebben alle 4 vertrekken.

') inclusief keuken en zolderkamer, exclusief badruimte, zolderruimte en berging.

'') inclusief 0,7 woningen met 1 of 2 vertrekken.

Author	Year	Country	Sample Size	Study Design	Findings
Wang et al.	2018	China	1,200	Cross-sectional	High prevalence of mental health issues among adolescents.
Li et al.	2019	China	800	Longitudinal	Increased anxiety levels over time in urban adolescents.
Zhang et al.	2020	China	1,500	Cross-sectional	Significant correlation between social media use and depression.
Chen et al.	2021	China	900	Longitudinal	Decline in self-esteem associated with academic pressure.
Wu et al.	2022	China	1,100	Cross-sectional	High levels of stress reported by adolescents.
Yang et al.	2023	China	1,300	Longitudinal	Increased risk of mental health problems during the pandemic.
Xu et al.	2024	China	1,400	Cross-sectional	Strong link between family conflict and adolescent anxiety.
Guo et al.	2025	China	1,600	Longitudinal	Improvement in mental health outcomes with intervention.
Huang et al.	2026	China	1,700	Cross-sectional	High prevalence of eating disorders in adolescents.
Liu et al.	2027	China	1,800	Longitudinal	Decline in mental health status over the study period.
Wang et al.	2028	China	1,900	Cross-sectional	Significant impact of peer relationships on self-esteem.
Zhang et al.	2029	China	2,000	Longitudinal	Increased mental health issues in rural adolescents.
Chen et al.	2030	China	2,100	Cross-sectional	High levels of depression and anxiety in adolescents.
Wu et al.	2031	China	2,200	Longitudinal	Stable mental health outcomes over time.
Yang et al.	2032	China	2,300	Cross-sectional	Significant correlation between stress and mental health.
Xu et al.	2033	China	2,400	Longitudinal	Improvement in mental health with support programs.
Guo et al.	2034	China	2,500	Cross-sectional	High prevalence of mental health issues in adolescents.
Huang et al.	2035	China	2,600	Longitudinal	Decline in mental health status over the study period.
Liu et al.	2036	China	2,700	Cross-sectional	Significant impact of family environment on mental health.
Wang et al.	2037	China	2,800	Longitudinal	Increased mental health issues in adolescents.
Zhang et al.	2038	China	2,900	Cross-sectional	High levels of depression and anxiety in adolescents.
Chen et al.	2039	China	3,000	Longitudinal	Stable mental health outcomes over time.
Wu et al.	2040	China	3,100	Cross-sectional	Significant correlation between stress and mental health.
Yang et al.	2041	China	3,200	Longitudinal	Improvement in mental health with support programs.
Xu et al.	2042	China	3,300	Cross-sectional	High prevalence of mental health issues in adolescents.
Guo et al.	2043	China	3,400	Longitudinal	Decline in mental health status over the study period.
Huang et al.	2044	China	3,500	Cross-sectional	Significant impact of family environment on mental health.
Liu et al.	2045	China	3,600	Longitudinal	Increased mental health issues in adolescents.
Wang et al.	2046	China	3,700	Cross-sectional	High levels of depression and anxiety in adolescents.
Zhang et al.	2047	China	3,800	Longitudinal	Stable mental health outcomes over time.
Chen et al.	2048	China	3,900	Cross-sectional	Significant correlation between stress and mental health.
Wu et al.	2049	China	4,000	Longitudinal	Improvement in mental health with support programs.
Yang et al.	2050	China	4,100	Cross-sectional	High prevalence of mental health issues in adolescents.

D. Komfort.

gearceerd : niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
niet-woning-zijnde gebouwen

rood : privaat buiten, geen badgelegenhheid

groen: privaat buiten, wel badgelegenhheid

geel : privaat binnen, geen badgelegenhheid

wit : privaat binnen, wel badgelegenhheid

Bij het onderzoek naar dit aspekt van de woningen zijn alle huizen betrokken, omdat dit gegeven ook van de leegstaande woningen bekend is.

In vergelijking met andere bestemmingsplannen blijkt voor Welten-Kommert een gunstig beeld wat betreft de aanwezigheid van comfort in de woningen. Tot nu toe spande Douve Weien de kroon, maar uit onderstaande cijfers blijkt dat in de huizen van Welten-Kommert iets meer comfort aanwezig is dan in de woningen in Douve Weien.

	<u>Welten-Kommert</u>		<u>Douve Weien</u>
	abs.	%	%
privaat buiten, geen badgelegenhheid	29	3,6	6,3
privaat buiten, wel badgelegenhheid	--	--	0,3
privaat binnen, geen badgelegenhheid	101	12,5	10,5
privaat binnen, wel badgelegenhheid	<u>679</u>	<u>83,9</u>	<u>82,9</u>
Totaal	809	100,0	100,0

De woningen met het privaat buiten en geen badgelegenhheid zijn gekoncentreerd in de zeer oude bebouwing van De Doom, de Weltertuijnstraat en de Pijnsweg. Het comfort van deze woningen, in dit geval kan beter gesproken worden van het gemis van ieder comfort, hangt nauw samen met de ouderdom van deze panden. De huizen waar de W. C. binnen de woning ligt, maar waar een badgelegenhheid ontbreekt, treft men ook het meeste aan in de oudere bebouwing. Naast bovengenoemde straten komt men deze categorie woningen ook tegen langs de Valkenburgerweg.

Verreweg de meeste woningen (83,9%) zijn echter voorzien van een badgelegenhheid met een toilet binnenshuis.

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

100-100-100

E. Kwaliteit van de woningen.

gearceerd: niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
overige niet-woning-zijnde gebouwen

wit : goed

geel : redelijk

rood : slecht

De kwaliteit van de woningen werd, evenals dit bij de tot nog toe uitgebrachte bestemmingsplannen het geval is geweest, beoordeeld aan de hand van de toestand van het opgaand werk, van het dak en van het hout- en verfwerk.

Op grond nu van deze beoordelingscriteria kunnen de 809 woningen in het plangebied als volgt gekwalificeerd worden:

677 woningen	(83,7%) goed
90 woningen	(11,1%) redelijk
<u>42 woningen</u>	(5,2%) slecht
809 woningen	(100,0%)

Van de 809 woningen werden er 42 als slecht gekwalificeerd. In hoofdzaak zijn deze woningen gesitueerd aan de Weltertuintstraat (19 woningen), de Pijnsweg (10 woningen), de Doom (6 woningen), de Valkenburgerweg (5 woningen) en de Welterkerkstraat (2 woningen).

Van de betreffende 42 woningen zijn 17 woningen in eigendom bij de bewoners, 10 bij overige partikulieren (niet bewoners), 13 bij de gemeente en 2 bij de O.N. -Mijnen.

F. Huurwaarde.

gearceerd: onbewoonde bedrijfspanden c. q.
overige niet-woning-zijnde gebouwen

grijs : onbewoonde woningen
rood : huurwaarde < f. 540, -- per jaar

geel : huurwaarde f. 540, -- - f. 700, --
groen : huurwaarde f. 700, -- - f. 900, --
wit : huurwaarde f. 900, -- - f. 1250, --
bruin : huurwaarde f. 1250, -- - f. 1500, --
blauw : huurwaarde f. 1500, -- - f. 2000, --
paars : huurwaarde f. 2000, -- en hoger

Ter verkrijging van een inzicht in de huurwaarde van de bewoonde woningen in het plangebied werd uitgegaan van de fiskale huurwaarde zoals deze wordt gehanteerd bij de vaststelling van de personele belasting. Voorts werd een onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en woningen in eigendom bij de bewoner zélf. Bij de 801 bewoonde woningen waren 622 huurwoningen (77,6%). Wanneer men het totaal kontingent bewoonde woningen nader verdeelt naar huurwaarde en eigendom ontstaat het navolgende overzicht:

Huurwaarde per jaar naar klasse	Huurwoningen			Woningen bedwoond door eigenaar			Totaal aantal		
	abs.	%	kumula- tief	abs.	%	kumula- tief	abs.	%	kumula- tief
minder dan f. 540, --	20	3,2	3,2	13	7,3	7,3	33	4,1	4,1
f. 540, -- - f. 700, --	92	14,8	18,0	22	12,3	19,6	114	14,2	18,3
f. 700, -- - f. 900, --	24	3,9	21,9	36	20,1	39,7	60	7,5	25,8
f. 900, -- - f. 1250, --	263	42,3	64,2	37	20,7	60,4	300	37,5	63,3
f. 1250, -- - f. 1500, --	78	12,5	76,7	18	10,0	70,4	96	12,0	75,0
f. 1500, -- - f. 2000, --	135	21,7	98,4	36	20,1	90,5	171	21,4	96,7
f. 2000, -- en meer	10	1,6	100,0	17	9,5	100,0	27	3,3	100,0
	622	100,0		179	100,0		801	100,0	

Uit het overzicht blijkt vooral dat 37,5% van het totaal aantal woningen in de klasse met een fiskale huurwaarde van f. 900, -- - f. 1250, -- ligt. Dit percentage bedraagt voor de huurwoningen 42,3 en voor de woningen bewoond door de eigenaar 20,7. Uit het overzicht blijkt eveneens dat de woningen in Welten-Kommert in het algemeen een hoge huurwaarde hebben. Ook in vergelijking met andere bestemmingsplannen is dit beeld af te leiden. Voor Douve Weien werd een percentage van 37 woningen gevonden met een huurwaarde van f. 900, -- of meer, terwijl dit voor Welten-Kommert 74,2% is. Dit hoge percentage voor Welten wordt veroorzaakt door de 263 huurwoningen in de klasse f. 900, -- - f. 1250, --. Uit de procentuele kumulering blijkt duidelijk dat de huurwoningen in een hogere huurklasse liggen dan de woningen bewoond door de eigenaar. De woningen met de hoogste huurwaarde zijn in Welten gesitueerd aan de Pijnsweg, Valkenburgerweg en Dr. Schweitzerlaan. De woningen met de laagste huurwaarde liggen aan de Weltertuijnstraat (19 woningen), De Doom (6 woningen), Pijnsweg (14 woningen), Valkenburgerweg (3 woningen) en Welterkerkstraat (1 woning).



PLANGEBIED WELTEN

GRENS BESTEMMINGSPLAN:

Schaal in meters
0 20 40 60 80 100



G. Aantal bewoners per woning.

gearceerd: niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
overige niet-woning-zijnde gebouwen
grijs : niet bewoonde woningen

rood : 1 persoon per woning
groen : 2 personen per woning
wit : 3 of 4 personen per woning
geel : 5 of 6 personen per woning
bruin : 7 of meer personen per woning

Naar aantal bewoners per woning kunnen de 801 bewoonde woningen te Welten-Kommert als volgt onderverdeeld worden:

	<u>Welten-Kommert</u>		<u>Douve Weien</u>
	abs.	%	%
1 persoon per woning	45	5,6	9,2
2 personen per woning	163	20,4	23,0
3 of 4 personen per woning	332	41,5	40,5
5 of 6 personen per woning	215	26,8	19,9
7 of meer personen per woning	46	5,7	7,4
	801	100,0	100,0

In vergelijking met het bestemmingsplan Douve Weien is het aandeel van de 5 of 6 personen per woning in de totale woningbezetting veel hoger voor Welten. Bedraagt dit percentage voor Welten-Kommert 26,8%, voor Douve Weien is dit 19,9%. De verschillen tussen beide plangebieden betreffen verder vooral de woningen met een geringe en de woningen met een hoge woningbezetting. In Welten vormen de woningen met 1 of 2 personen per woning 26%, terwijl dit voor Douve Weien 32,2% is. Ook het percentage woningen met 7 of meer personen per woning is in Welten duidelijk lager dan in Douve Weien. De totale gemiddelde woningbezetting welke voor Welten 3,8 personen bedraagt, ligt iets hoger dan voor Douve Weien met 3,5 en voor totaal Heerlen met 3,6 personen.



H. Woonsituatie bejaarden.

gearceerd: niet bewoonde bedrijfspanden c. q.
niet-woning-zijnde gebouwen

geel : bejaard echtpaar alleen in woning

rood : bejaarde man/vrouw alleen in woning

groen : bejaard(e) echtpaar/man/vrouw bij familie

blauw : bejaard(e) echtpaar/man/vrouw bij overigen

grijs : niet bewoonde woningen

Op het moment van het onderzoek waren 172 bejaarde personen in het plangebied woonachtig.

Het aantal bejaarde mannen bedroeg 71 en het aantal bejaarde vrouwen 101.

Van het totaal aantal bejaarden waren 97 bejaarden gehuwd en 75 ongehuwd. Ruim 30% (52 personen) van alle bejaarden waren 75 jaar of ouder.

Met betrekking tot de woonsituatie van de bejaarden is het navolgende overzicht samen te stellen:

	<u>Aantal woningen</u>	
	abs.	%
woningen met bejaarde man/vrouw alleen in woning	13	9,9
woningen met bejaard echtpaar ¹⁾ alleen in woning	31	23,3
woningen met bejaard(e) echtpaar ¹⁾ /man/vrouw bij familie	66	49,6
woningen met bejaard(e) echtpaar ¹⁾ /man/vrouw bij overigen	<u>23</u>	<u>17,2</u>
aantal woningen (mede)bewoond door bejaarden	133	100,0
overige bewoonde woningen	<u>668</u>	
totaal aantal bewoonde woningen in plangebied	801	

Het totaal aantal woningen (mede)bewoond door bejaarden blijkt in Welten lager te liggen dan in Douve Weien n.l. 16,6% van het totaal aantal woningen tegen 19,9%. Dit voor Welten lagere percentage hangt evenals andere afwijkende demografische verschijnselen, samen met het feit dat in Welten een belangrijk stuk nieuwbouw is gerealiseerd in de zestiger jaren. Mede in verband met dit feit zijn de bejaarden in Welten relatief genomen meer gehuisvest bij familie en overigen dan in Douve Weien, terwijl het percentage bejaarden alleen in een woning lager is dan in Douve Weien n.l. 33,2% tegen 48,9% in Douve Weien.

¹⁾ Onder bejaard echtpaar wordt verstaan een echtpaar waarvan een der echtelieden of beiden de leeftijd van 65 jaar heeft (hebben) bereikt.

I.7. De Verkeersstructuur.

A. Verkeersintensiteit. ¹⁾

De verkeersintensiteit in het bestemmingsplan Welten-Kommert is zeer groot getuige het aantal personenauto's dat op één dag is geteld tussen 8.00 en 19.00 uur. Gedurende dit tijdvak passeerden 15.848 personenauto's de 4 telposten die waren ingericht.

De volgende tabel geeft een beeld van de totale verkeersproductie van Welten-Kommert uitgedrukt in doorsnee-intensiteiten op de in- en uitvalswegen voor de verschillende soorten verkeer.

Telposten	personen- auto's	overige mo- torvoert. op 4 of meer wielen	Motoren + scoo- ters	rijwielen + bromfiet- sen	voetgan- gers	bijzondere voertuigen
Welterlaan	5055	779	46	1525	232	15
Valkenburgerweg (nabij Douven- rader Allee)	5675	859	47	1647	14	36
Valkenburgerweg (nabij viadukt westelijke Randweg)	4368	669	33	2232	230	11
De Doom	750	144	3	519	53	15
Welterkerkstraat				130	390	
Totaal	15848	2451	129	6053	919	77

Wat het aantal motorvoertuigen op 4 of meer wielen betreft, blijkt de telpost Valkenburgerweg nabij de Douvenrader Allee het drukste te zijn geweest. Stelt men het betreffende aantal voertuigen op deze post op 100, dan kan de drukte op de andere 3 posten als volgt uitgedrukt worden:

Welterlaan	5834 voertuigen	89
Valkenburgerweg (nabij Douvenrader Allee)	6534 voertuigen	100
Valkenburgerweg (nabij viadukt weste- lijke Randweg)	5037 voertuigen	77
De Doom	894 voertuigen	14

¹⁾ De betreffende tellingen hebben plaats gehad vóór de openstelling van het stuk autoweg Welten-Voerendaal.

De categorieën motoren/scooters en bijzondere voertuigen omvatten slechts een fractie van het totale verkeer, alhoewel ook hier wat de gepasseerde aantallen betreft, dezelfde verhouding tussen de 4 telposten wordt aangetroffen als bij de categorieën personenauto's en overige motorvoertuigen op 4 of meer wielen. De bromfietsberijders en wielrijders werden het meest gesignaleerd bij de telpost aan de Valkenburgerweg (viadukt). Deze post vormt een belangrijke verbinding tussen Welten en het centrum van Heerlen. De meeste voetgangers zijn geteld bij de Welterkerkstraat ter hoogte van de Weltermolen; doch dit geeft niet het juiste beeld weer van de normale situatie. Tijdens de teldag is een 272-tal scholieren tijdens een wandeltocht de telpost gepasseerd. Ook het aantal voetgangers dat geteld is bij de Welterlaan is geflatteerd, omdat ook hier een groot aantal kleuters (111 kinderen) tijdens een wandeling de telpost is gepasseerd. In een normale situatie zou de telpost bij de Valkenburgerweg (viadukt) het hoogste aantal voetgangers geregistreerd hebben.

In het volgende staatje worden de motorvoertuigen op 4 of meer wielen per post verdeeld naar soorten verkeer.

Onder doorgaand verkeer wordt verstaan het verkeer dat door het plangebied is gereden zonder zich daar op te houden. Bij doorgaand doelverkeer is er wél een kort oponthoud geweest maar daarna is men verder gereden. Het bestemmingsverkeer komt van buiten het plangebied binnen en heeft een uiteindelijke bestemming in het plangebied. Oorsprongsverkeer heeft zijn begin juist binnen het plangebied.

Soort verkeer	Welterlaan	Valkenburgerweg (Allee)	Valkenburger- weg (viadukt)	De Doom	Totaal motor- voert. op 4 of meer wielen
Doorgaand verkeer	659 (28,6%)	1413 (60,8%)	690 (44,8%)	107 (32,2%)	2869 (44,1%)
Doorgaand doelverkeer	53 (2,3%)	48 (2,1%)	38 (2,5%)	20 (6,0%)	159 (2,4%)
Overige verkeer (bestem- mings- en oorsprongsver- keer)	1592 (69,1%)	862 (37,1%)	811 (52,7%)	206 (61,8%)	3471 (53,5%)
Totaal	2304 (100%)	2323 (100%)	1539 (100%)	333 (100%)	6499 (100%)

Uit de cijfers blijkt het doorgaande verkeer in het plangebied de grootste betekenis te hebben. Van alle motorvoertuigen op 4 of meer wielen is 44,1% het gebied alleen maar doorgereden.

Dat het doorgaande verkeer zo'n grote betekenis heeft vindt zijn oorzaak in de aanwezigheid van 2 grote doorgaande routes in het plangebied n.l. de Valkenburgerweg en de J. F. Kennedylaan - Welterlaan. De post waar ongetwijfeld het meeste doorgaande verkeer werd geteld was de Valkenburgerweg (Allee). Dit valt te verklaren uit het feit dat de betreffende telpost juist gelegen heeft op het punt waar beide doorgaande verbindingen samen komen. Het doorgaande verkeer was op alle 4 de telposten het voornaamste element al had dit verkeer op de Welterlaan duidelijk minder te betekenen dan op de 3 overige posten. Vermeld moet tenslotte worden dat tijdens de bandrekordertelling op het kruispunt John F. Kennedylaan/ Welterlaan, bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd aan een brug die de nieuwe autoweg Heerlen-Maastricht moet overspannen. Door deze werkzaamheden is de verkeersintensiteit beïnvloed geworden.

B. Parkeerakkommodatie.

Uit de parkeercijfers van het plangebied Welten-Kommert blijkt het onderhavige gebied vooral een woonfunctie te bezitten. Het aantal parkeringen in de avonduren is groter dan overdag. Natuurlijk zijn er ook in Welten straten waar bedrijven en instellingen gevestigd zijn die overdag verkeer aantrekken. Dergelijke straten geven dan ook een ander beeld te zien dan de typische woonstraten. Dit kan gedemonstreerd worden aan de hand van ommestaande tabel.

Parkeertelling gehouden op 11 november 1969.

S t r a t e n :	u r e n :							Totaal
	10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00	24.00	
<u>Straten met verkeersaantr. objecten</u>								
Frankenlaan (v. Pijnsweg t. Dr. Holwerdastr.)	24	18	13	14	8	3	-	80
J. F. Kennedyl n (v. Valkenb. w. t. Welterlaan)	8	8	10	7	2	1	-	36
P. Peetersstraat	3	3	3	4	4	4	1	22
Pijnsweg	33	31	33	27	25	31	24	204
Smidserweg	3	2	2	-	2	3	-	12
Valkenburgerweg	33	28	27	30	23	20	13	174
Welterkerkstraat	2	-	-	1	-	-	-	3
Welterlaan (v. J. F. Kennedyl n t. Pijnsweg)	37	37	35	29	17	25	14	194
Weltertuintstraat	23	31	38	39	38	43	36	248
Tot. straten m. verkeersaantr. objecten	166 17, 2 %	158 16, 2 %	161 16, 5 %	151 15, 5 %	119 12, 2 %	130 13, 4 %	88 9, 0 %	973 100 %
<u>Woonstraten</u>								
Ir. Bungestraat	10	14	14	17	25	25	32	137
Ir. Dingerstraat	-	-	-	-	-	-	-	-
Prof. Dumontstraat	4	4	4	5	11	12	17	57
Frankenln (v. Dr. Holwerdastr. tot Mergelsw.)	26	25	27	24	44	53	63	262
Dr. Froweinstraat	5	7	8	5	12	14	16	67
Dr. Goossensstraat	18	17	18	18	27	31	36	165
Dr. Habetsstraat	2	2	2	3	7	12	16	44
Dr. Holwerdastraat	2	3	2	1	2	6	6	22
Prof. van Itersonstraat	17	17	25	19	29	43	54	204
J. F. Kennedyl n (v. Weltertuintstr. t. Welterln)	14	13	21	11	23	29	29	140
Klaverstraat	5	2	6	6	7	8	8	42
Korenstraat	2	4	2	2	3	3	5	21
Prof. Lambertsstraat	7	3	10	8	16	12	15	71
Ir. Lelystraat	19	21	23	22	39	50	61	235
Sintermeertenshofke	6	4	5	5	6	4	3	33
Mergelsweg	2	1	2	2	4	2	1	14
Zuster Xavier Nolenslaan	2	5	3	3	-	-	-	13
Pater Romboutslaen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ir. Ross van Lennepstraat	1	2	2	3	6	7	8	29
W. Schweitzerlaan	1	2	1	-	1	2	-	7
Totaal woonstraten	143 9, 1 %	146 9, 3 %	175 11, 2 %	154 9, 9 %	262 16, 8 %	313 20, 0 %	370 23, 7 %	1563 100 %
Algemeen totaal	309 12, 2 %	304 12, 0 %	336 13, 2 %	305 12, 0 %	381 15, 0 %	443 17, 5 %	458 18, 1 %	2536 100 %

In de groep straten met verkeersaantrekkende bedrijven of instellingen bevinden zich enkele wegen waar het woonkarakter toch sterk overheerst zoals de Pijnsweg, de Valkenburgerweg en de Weltertuinstraat. Dit komt ook in de gegeven cijfers tot uitdrukking.

In de woonstraten is het normale dagpatroon van mensen die werken op kantoren, in winkels, op fabrieken enz. duidelijk te onderkennen. Een laag aantal parkeringen om 10.00, 12.00 en 16.00 uur. Een verhoogd aantal parkeringen rond 14.00 uur en een oplopend aantal parkeringen tussen 18.00 en 24.00 uur. De parkeerkapaciteit in de open lucht van het onderhavige plangebied is zeer groot. Er is bij de berekening van de parkeerkapaciteit onderscheid gemaakt tussen de parkeermogelijkheden op officieel aangelegde parkeerstroken en -pleinen en de parkeerkapaciteit langs de straten.

Bij de berekening van de capaciteit van parkeerpleinen en -stroken zijn de volgende normen aangehouden:

bij langsparkeren: voor parkeer- en manoeuvreerruimte 5,5 m.

bij gestoken parkeren: een breedte van 2 m. per auto

bij parkeren op pleinen: het aantal belijnde parkeervakken.

De totale parkeerkapaciteit van officiële pleinen en stroken bedraagt in het plangebied 455 p. a. e.'s, waarvan 275 parkeerplaatsen gelegen zijn in de typische woonstraten. De overige parkeermogelijkheden bevinden zich langs de wegen waar mede verkeersaantrekkende bedrijven en/of instellingen gelegen zijn. Bij het becijferen van het aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg is tevens rekening gehouden met het verbod om te parkeren voor uitritten en binnen een afstand van 5 m. van straathoeken.

Op deze basis zijn in de woonstraten van het plangebied ongeveer 750 parkeerplaatsen mogelijk en in de straten waar tevens verkeersaantrekkende bedrijven en/of instellingen gevestigd zijn + 450 plaatsen.

Het aantal autoboxen in het plangebied is gering en bedraagt 22 stuks, terwijl ongeveer 130 bewoners een eigen autogarage bij het huis bezitten.

1.8. Korte typering van de buurt.

Welten-Kommert heeft zich in enige decennia tijds structureel veranderd van een agrarische gemeenschap met eigen parochiekerk tot een meer stedelijke woonbuurt. Momenteel zijn nog slechts 8 agrarische bedrijven in het gebied gevestigd. In 1960 waren nog 12 bedrijfshoofden in de landbouw werkzaam, terwijl in 1922 dit aantal 27 bedroeg.

Deze structurele verandering komt tevens tot uitdrukking in de bevolkingsontwikkeling welke het plangebied in nog geen 10 jaar tijds te zien heeft gegeven. In de periode van 1960 t/m 1968 heeft de bevolking zich nagenoeg verdubbeld.

De aflopende werkgelegenheid in de mijnindustrie weerspiegelt zich mede in de beroepsstructuur. Bedroeg het aandeel van het mijnpersoneel in de totale beroepsbevolking in 1960 nog nagenoeg 9%, in 1968 was dit percentage gedaald tot nauwelijks 5%. Deze daling ging gepaard met een stijging van de categorieën hoofd-arbeiders en personen werkzaam in de geneeskundige sektor.

Welten-Kommert is dan ook te kwalificeren als een typische hoofdarbeidersbuurt en vertoont dientengevolge veel overeenkomst met o. a. een buurt als Douve Weien, Aarveld en Bakkerveld.

Naar opleidingsniveau gezien ligt Welten-Kommert voor wat betreft de beroepsbevolking beduidend hoger dan Heerlen-totaal.

Met betrekking tot de woningen kan opgemerkt worden dat Welten-Kommert slechts een gering percentage uitgesproken slechte woningen telt. Van de totale woningvoorraad, omvattende 809 woningen, kunnen slechts 42 woningen als zodanig aangemerkt worden.

Uit onderlinge vergelijking met tot nu toe onderzochte plangebieden blijkt dat in Welten-Kommert de woningen in het algemeen een hoge huurwaarde hebben, het hoogste percentage woningen wordt aangetroffen in de fiscale huurwaarde-klasse van meer dan f. 900, --.

Ook het percentage woningen gebouwd vóór 1906 is in Welten-Kommert laag: 5,6% van de totale woningvoorraad dateert van vóór dit jaar.

Welten-Kommert is qua woongebied duidelijk te onderscheiden in twee woonkernen n.l. het meest oostelijk gelegen oud-Welten en het noordwestelijk gelegen nieuw-Welten.

Ondanks het feit dat Welten-Kommert op vrij korte tijd geïnjecteerd is geworden met gezinnen waartussen nauwelijks of nagenoeg geen enkele relatie bestond, zijn onder de nieuwkomers verschijnselen waarneembaar welke duiden op een groeiende groepsvorming. Eenzelfde integratie-verschijnsel is waarneembaar tussen de twee bevolkingskernen oud- en nieuw-Welten.

Op een enkele uitzondering na gaat het voorzieningenpeil in het plangebied het buurtverzorgend karakter niet te boven. Voor de meer dan dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners van Welten veelal aangewezen op het winkelcentrum in 't Loon, danwel op Heerlen-centrum.

Het bejaardenprobleem heeft in Welten-Kommert nog niet die omvang aangenomen zoals elders in de gemeente. Aangezien Welten-Kommert een zeer jonge bevolking telt, is het percentage 65-jarigen en ouder gering te noemen.

Bij de in het plangebied onder de bewoners gehouden enquête zijn o. a. de volgende opvattingen gebleken. De bestaande bewinkeling wordt niet hoog gewaardeerd vooral vanwege gebrek aan keuze en hoger prijsniveau dan in het centrum van Heerlen. De bewoners gaan gemakkelijk naar het grote winkelcentrum in Heerlen ook voor de z. g. dagelijkse inkopen.

Vaak werd als opmerking gehoord het gebrek aan voldoende autoboxen. Het is inderdaad een feit dat in het plangebied de bouw van autoboxen geen gelijke tred heeft gehouden met de woningbouw. Evenwel getuigt op de ruime mogelijkheid voor parallelparkeren in de straten, moet gevreesd worden dat bij een groter aanbod van autoboxen de daadwerkelijke belangstelling toch gering zal blijken te zijn.

Ook de aanwezige speelgelegenheid voor de jongere en oudere jeugd werd als onvoldoende gekwalificeerd. Als behoefte werd vooral naar voren gebracht een terrein met wat speelakkommodatie en een ravot- en trapveldje terwijl ook vaak gewezen werd op het onvoldoende aanwezig zijn van hobbyruimten.

Opvallend was het verkregen beeld van de opvattingen t. a. v. eventuele behoefte aan gemeenschapsruimte en akkommodaties voor verenigingen en organisaties. Bijna de helft van de ondervraagden had geen mening in deze, terwijl slechts een kleine minderheid nog een ongedekte behoefte in deze meende te bespeuren. Opgemerkt zij dat in Welten een gemeenschapshuis aanwezig is dat ook nog enige uitbreiding kan ondergaan.

De duidelijk gesignaleerde behoefte aan een restaurant is inmiddels ook gerealiseerd.

Verder werden als duidelijke behoeften nog waargenomen het onvoldoende aanwezig zijn van openbare telefooncellen, brievenbussen en overdekte bushaltes, terwijl ook de behoefte aan een apotheek zich begon af te tekenen.

II. TOELICHTENDE BESCHRIJVING.

II.1. De bedoeling van het plan.

Zoals bij het planologisch vooronderzoek reeds werd gemeld heeft in de zestiger jaren een grote uitbreiding van het woningbestand in Welten plaats gevonden. Deze uitbreiding omvatte nagenoeg geen voorzieningen, omdat men de voorkeur gaf aan een uitbreiding en modernisering van het bestaande voorzieningepakket in Welten-dorp. De gerealiseerde evenals de geplande nieuwbouw is danook als een schaal westelijk rond de dorpskern van Welten gesitueerd.

Het onderhavige plan is o. a. te zien als een bedoeling de uitbouw van de dorpskern van Welten mogelijk te maken om op deze wijze een betere planologische verbinding te verkrijgen tussen oud- en nieuw-Welten.

In het kader van deze uitbouw past ook de nodige sanering van de wegenstructuur in oud-Welten en het projekteren van de nodige verbindingswegen tussen oud- en nieuw-Welten.

Bij de geprojecteerde wegenstructuur is het de bedoeling dat de oude dorpskern zoveel mogelijk gevrijwaard wordt van doorgaand verkeer.

Het onderhavige plan is tevens te zien als een legalisering van de nieuwbouw welke in de zestiger jaren gerealiseerd is krachtens art. 20 Wederopbouwwet.

De derde bedoeling bij het bestemmingsplan Welten-Kommert is om een afronding van dit plangebied te verkrijgen door de strook, genaamd Kommert, gelegen tussen de momentele bebouwing van Welten en het zuidelijk gelegen recreatiegebied Geleendal, te bestemmen voor woningbouw. Afgezien van een kleine uitbreiding van het woongebied a. g. v. een mogelijke grenskorrektie met Voerendaal is met het onderhavige bestemmingsplan het woongebied Welten-Kommert afgerond.

II.2. De determinanten.

Als belangrijke determinanten waarmee rekening gehouden moest worden bij de opzet van het onderhavige plan kunnen genoemd worden:

1. In het plangebied zijn 2 elkaar ongelijkvloers kruisende wegen voor doorgaand verkeer opgenomen moeten worden, te weten de nieuwe west-oost lopende autoweg Maastricht-Heerlen, op de kaart als Zwart-8 aangegeven en de noord-zuid lopende John F. Kennedylaan welke met zijn 8 m. brede middenberm een totale profielbreedte van 30 m. heeft.
Beide wegen welke noordelijk en westelijk langs het buurtcentrum lopen vormen een zware doorsnijding van het plangebied, met name geldt dit voor de in te graven autoweg Zwart-8.
De konsekwentie van deze situering is dat voor de verbinding van de verschillende buurtgedeelten onderling en met het buurtcentrum ongelijkvloerse kruisingen met beide wegen nodig werden.
2. De situering van de dorpskern Welten welke bedoeld is als verzorgingskern voor het plangebied.
De voorzieningen voor het oude Welten waren nagenoeg geheel gekoncentreerd langs de Weltertuintstraat welke als een westelijke rondweg rond de kerk loopt. Aangezien de nieuwbouw in een boog westelijk rond het oude Welten gesitueerd is, ontstond de noodzaak vanuit de nieuwbouw verbindingen te maken naar dit gedeelte Weltertuintstraat. Deze situering heeft in het plan zijn neerslag gevonden door de tracering van de Frankenlaan welke in een boog parallel aan de Weltertuintstraat is gelegen. De strook gelegen tussen deze gedeelten Weltertuintstraat en Frankenlaan is voornamelijk bestemd voor uitbreiding van het voorzieningenpakket.
3. Het plangebied wordt noordelijk, oostelijk en zuidelijk omsloten door het recreatiegebied van het Geleendal. Met name was het niet mogelijk oostelijk van Welten-dorp woningbouw te plegen, zodat het voorzieningenpakket in Welten-dorp niet centraal in het plangebied kon gesitueerd worden.
4. De terreinaccidentatie in Kommert, het zuidwestelijk deel van het plangebied, is van dien aard dat de hier geplande woningbouw alleen in vrijstaande blokken mogelijk was, terwijl de zuidhelling langs de zuidwestelijke rand van het plangebied gepredisponneerd lag voor patio-woningen.
5. Als gevolg van de geprojecteerde autoweg Maastricht-Heerlen, welke op de kaart van het plangebied aangegeven staat met Zwart-8, was het niet mogelijk vanaf deze weg toegangen naar de woningen aan te leggen. Daarvandaan dat voor de woningen welke tussen de John F. Kennedylaan en de Frankenlaan langs deze autoweg zijn geprojecteerd, de Pater Romboutslaan als toegangsweg is opgenomen. Als gevolg van de functie van deze autoweg welke het plangebied doorsnijdt, was het niet mogelijk het langzame verkeer van het plangebied hierop aan te sluiten. Daarvandaan zijn de bij de Pijnsweg geprojecteerde aansluitingen met de autoweg tevens bedoeld als verbindingen naar de verder oostwaarts langs deze autoweg geplande parallelwegen.
6. Als gevolg van het grensverloop ter plaatse was het juridisch niet mogelijk een afronding van de bebouwing te realiseren tussen de Prof. van Itersonstraat en Frankenlaan. Om de gedachte te bepalen zijn op de kaart beide wegen op Voerendaals gebied doorgetrokken, alwaar zij beide verbonden zouden kunnen worden met de Mergelsweg.

II.3. De wegenstructuur.

Bij de geplande wegenstructuur dient vooral gewezen te worden op 3 elementen.

Op de eerste plaats de beide geprojecteerde en voor een gedeelte reeds gerealiseerde wegen voor het door-
gaande verkeer waaraan de overige wegenstructuur is aangepast moeten worden.

In verband met zijn ingraving vormt de autoweg (Zwart-8), welke aansluiting geeft op de westelijke randweg, geen gevaarlijke situaties voor het kruisende verkeer, dit in tegenstelling tot de gelijkvloers lopende John F. Kennedylaan, welke een verbinding vormt tussen het Heerlense centrum 't Loon, de autoweg Maastricht - Heerlen en het medisch centrum in Welten.

Teneinde een hogere verkeersveiligheid te bereiken zijn bij de John F. Kennedylaan geen gelijkvloerse weg-
kruisingen geprojecteerd, terwijl de bestaande zijn gewijzigd in éézijdige aansluitingen. In dit kader is de
Weltertuintstraat westelijk van de John F. Kennedylaan omgebogen naar de op de kaart aangegeven WK-4,
terwijl de uitmonding van de Dr. Goossensstraat op de John F. Kennedylaan tegenover de Prof. v. Iterson-
straat komt te vervallen. Doortrekking van de John F. Kennedylaan in noordelijke richting naar het stads-
centrum 't Loon zou tot gevolg hebben dat een wegkruising met de Valkenburgerweg ontstond. Mede in ver-
band met de verkeersveiligheid is het gedeelte Valkenburgerweg ten oosten van de John F. Kennedylaan naar
het noorden omgebogen, zodat twee éézijdige aansluitingen ontstaan. Een ander groot voordeel van deze ge-
plande situatie is, dat het verkeer naar het centrum van Heerlen en komende van de John F. Kennedylaan uit
de richting Welten of komende van de Valkenburgerweg uit de richting Voerendaal, uitgenodigd wordt via de
geplande verlegging van de John F. Kennedylaan naar het centrum ('t Loon) te rijden, waardoor de Valkenbur-
gerweg verder stadswaarts en het kruispunt Valkenburgerweg - Geerstraat ontlast worden.

Het tweede element in de geprojecteerde wegenstructuur vormt de onderlinge verbinding van de onderschei-
den buurtgedeelten. Deze functie wordt vervuld door het tracé Pijnsweg - Frankenlaan, dat een ongelijkvloer-
se kruising krijgt met de autoweg (Zwart-8) en de John F. Kennedylaan. Bij de kruising met de Zwart-8 zijn
tevens aansluitingen op deze autoweg in oostelijke richting voorzien, terwijl bij de kruising met de John F.
Kennedylaan geen aansluitingen zijn gepland.

Dit tracé vormt een veilige verbinding tussen de noordelijke, de westelijke en zuid-westelijke buurtgedeelten
met de centraal geplande voorzieningen in oud-Welten.

Vooraf i. v. m. de schoolgaande kinderen uit Kommert is bij de kruising met de John F. Kennedylaan tevens
gedacht aan een ongelijkvloerse voetgangersakkommodatie zowel onder de John F. Kennedylaan door als over
de Frankenlaan heen. Verder zijn langs de John F. Kennedylaan voetpaden geprojecteerd welke naar deze ak-
kommodatie leiden.

Verder kan de ontworpen wegenstructuur gezien worden als een mogelijkheid het doorgaande verkeer uit de
dorpskern Welten te weren. Thans maakt het doorgaande verkeer nog gebruik van de route Weltertuintstraat-
De Doom - Kloosterkensweg. De John F. Kennedylaan welke via een doortrekken van de Tichelbeekstraat (op
de kaart aangegeven als WK-6) nog een verbinding krijgt met de Kloosterkensweg, zal deze functie voor het
doorgaande verkeer geheel moeten overnemen.

Tot slot dient nog gewezen te worden op het feit dat de bestaande verbinding voor landbouwverkeer, welke verbinding in het verlengde van de Weltertuijnstraat naar Voerendaal leidt i. v. m. de noodzaak van ongelijkvloerse kruising met de hier geprojecteerde Rijksweg 76, niet ter plaatse kan blijven liggen. Deze verbinding voor het landbouwverkeer is i. v. m. de geaccidenteerdheid van het terrein naar het zuiden verlegd en geprojecteerd met een brug over de Rijksweg 76.

II.4. De ruimtelijke structuur.

Wat de ruimtelijke structuur betreft kunnen 3 delen onderscheiden worden welke gelegen zijn rondom de oude dorpskern Welten. Het meest noordelijk deel, noordelijk van de autoweg (Zwart-8) wordt voornamelijk gevormd door villa's, bungalows en patiowoningen. In dit gedeelte ligt ook het ongeveer 3,3 ha. grote landgoed dat als zodanige bestemming in het plan is overgenomen. Het middengedeelte van het plangebied wordt gevormd door het grote kompleks z. g. Vasco-woningen, gedeeltelijk betaande uit meer dan twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen in twee lagen en gedeeltelijk uit meergezinshuizen in twee lagen. Door hun type vormen deze Vasco-woningen een aparte eenheid. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt gevormd door het nog te bouwen gedeelte Kommert. Mede in verband met de sterkere accidentering en het type woning dat hier gedacht wordt, is vooral in het zuidwestelijk deel een andere wijze van verkavelen gevolgd, waardoor ook hier een eigen ruimtelijke deelstructuur ontstaat.

II.5. De woonstructuur

Vanwege de omgrenzing door het recreatiegebied van het Geleendal en de gemeentegrens met Voerendaal, waar tevens de autoweg Rijksweg 76 is gepland vormt het plangebied een zekere beslotenheid. Bij de planning van de woningen is rekening gehouden met een zekere accentuering rondom de oude kern Welten. Hier zijn enkele meergezinshuizen met 2 en 3 woonlagen geprojecteerd, terwijl elders in het plan alleen eengezinswoningen zijn opgevoerd. Door deze planning wordt geheel aangesloten bij de bestaande situatie in Welten waar de hoogbouw geheel ontbreekt. Te meer is dit toe te juichen gelet op de resultaten van enkele reeds in Nederland gehouden woningmarktonderzoekingen, waarbij de woonwensen in hoofdzaak bleken uit te gaan naar de eengezinswoning. In totaal zijn in het plangebied ongeveer 550 woningen gepland welke naar bebouwingsklasse als volgt te verdelen zijn:

vrijstaande eengezinswoningen	69
twee-aaneen gebouwde eengezinswoningen	16
meer-dan twee-aaneengebouwde eengezinswoningen	364
woningen in meergezinshuizen in 2 en 3 woonlagen	86
gemengde bebouwing	13

Geraamd totaal 548

Bij het planologisch vooronderzoek einde 1969 in het plangebied gehouden, was het aantal bestaande woningen 809, waaronder ook bedrijfspanden met woningen.

Voor de realisering van het plan zullen bij benadering 40 woningen gesloopt dienen te worden, zodat het plangebied een uiteindelijke capaciteit krijgt van rond 1320 woningen.

Bij het berekenen van de woningdichtheid per ha. dienen de bestemmingen welke geen functie voor het plangebied hebben buiten beschouwing te blijven. Zo kan gesteld worden dat de geprojecteerde autoweg Zwart-8 en de toeleidingsweg naar de brug over de geprojecteerde Rijksweg 76 geheel buiten beschouwing moeten blijven, terwijl de John F. Kennedylaan - Rood 28 slechts voor de helft een functie voor het plangebied zal krijgen.

De totale oppervlakte van het plangebied, zijnde afgerond 85 ha., dient dan verminderd te worden met resp. $4,1 + 0,7 + 1,8$ ha. = 6,6 ha., waardoor voor de berekening van de bruto-woningdichtheid 78,4 ha. overblijft. Deze woningdichtheid bedraagt voor het plangebied Welten-Kommert dan 17 won./ha., hetgeen overeenkomt met de norm van 15 won./ha. welke in de Tweede Nota inzake de Ruimtelijke Ordening wordt gehanteerd voor een ruimtelijke eenheid van ca. 5000 inwoners. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3,1 bewoners per woning, zal het plangebied in totaal rond 4000 bewoners gaan omvatten. Bij het grote aantal meer-dan-twee-aaneengebouwde-eengezinswoningen welke in het zuidwestelijk deel van het plangebied zijn geprojecteerd, is uitgegaan van een bepaald type woning waarop de verkavelingswijze is afgestemd. Bij een ander type woning zou wellicht ook een andere verkaveling zijn ontstaan. Daar echter momenteel nog niet vaststaat dat het geprojecteerde woningtype ook gerealiseerd wordt, is voorzichtigheidshalve dit plangedeelte opgevat als een deel dat B. & W. krachtens art. 11 Wet R.O. kan wijzigen.

Teneinde de open structuur tussen de woonblokken zoveel mogelijk te bevorderen is het de bedoeling het gemeenschappelijke groen door te laten lopen tussen de geprojecteerde meergezinshuizen, zodat hier geen bijgebouwen opgericht mogen worden.

II. 6. De voorzieningen.

A. De verkeersvoorzieningen.

In het plangebied zijn 2 kompleksen voor verkeersverzorging opgenomen en op de kaart aangegeven met de code VMA. De kompleksen zijn bestemd voor onderhoud en stalling van motorvoertuigen en voor verkoop van motorbrandstoffen. Bij het kompleks aan de hoek Frankenlaan - Pijnsweg is tevens een garagebedrijf met verkoop, show en service in meest algemene zin gevestigd. De uitbreiding bij dit bedrijf gereserveerd is bestemd voor het bouwen van o. a. autoboxen.

Behalve de stallingsmogelijkheid bij beide kompleksen zijn in het middengedeelte van het plangebied, waar de Vasco-woningen zijn gelegen, 4 openbare parkeerterreinen gesitueerd, op de kaart aangegeven met de code P. In het noordelijk plangedeelte, evenals in het nog te bouwen zuidelijk gedeelte, zijn in verband met het type woning (vrijstaande woningen, inrij-woningen e. d.), stallingsmogelijkheden op eigen terrein voorzien.

Ten behoeve van de meergezinshuizen gepland langs de P. Petersstraat en voor de patiownningen gepland aan de zuidwestrand van het plangebied, zijn evenals tussen de Ir. Lelystraat en de Weltertijnstraat boxenkompleksen geprojecteerd. Bovendien ontstaan ruime parkeermogelijkheden door de vele in het plangebied gesitueerde en geplande parkeerhavens langs de straten.

B. Winkels.

Bij het berekenen van de behoefte aan winkels is nagegaan welke functie het plangebied in deze sektor zal gaan uitoefenen, terwijl tevens rekening is gehouden met de grote aantrekkingskracht welke de binnenstad van Heerlen uitoefent ook op de bewoners in Welten. Bij de in het plangebied gehouden enquête in het kader van het planologisch vooronderzoek is duidelijk gebleken, dat de bewoners de bestaande bewinkeling in Welten-dorp niet hoog waarderen vooral i. v. m. te geringe keuzemogelijkheid en de naar hun mening hogere prijzen dan in de binnenstad.

In het algemeen wordt aan de winkels in de binnenstad de voorkeur gegeven ook voor wat betreft de z. g. "dagelijkse inkopen". Mede gelet op de in gang zijnde sanering in het winkelbedrijf is de nodige voorzichtigheid betracht bij het plannen van de winkelruimte.

Uitgaande van de norm van 0,35 m². winkelvloeroppervlakte per bewoner, zou in het plangebied in totaal nodig zijn 1400 m² waarin mede begrepen ruimten voor bankfilialen, postagentschap, café's, wasserettes en andere voorzieningen welke doorgaans geprojecteerd worden in een buurtwinkelcentrum,

In de tijd dat dit gedeelte van het vooronderzoek plaats vond, einde 1969, was aan vloeroppervlakte voor bedoelde buurtvoorzieningen, inclusief het bankfiliaal, aanwezig 2000 m². Inmiddels is deze oppervlakte wegens opheffing van bedrijven teruggelopen tot omstreeks 1800 m². Gelet op een berekende behoefte aan 1400 m² is geen verdere uitbreiding voor het buurtwinkelcentrum gepland. Wel is voor een gedeelte van de Weltertuintstraat nabij de R.K. Kerk de bestemming "gemengde bebouwing" opgevoerd, waar bij gebleken behoeften, alsnog winkels of andere dergelijke buurtvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

C. Overige bedrijven.

Inmiddels is naast de nieuwe supermarkt aan de Frankenlaan een groothandel in woningtextiel gebouwd, terwijl hiernaast in uitvoering is een service-afdeling van de technische dienst van Philips. Beide percelen zijn in het plan overgenomen onder de respectieve bestemmingen winkelgebouw en bedrijfsgebouw.

Verder zijn nog 2 kompleksen voor nijverheid in het plan geprojecteerd, te weten het bestaande kompleks voor handel in en reparatie en verhuur van landbouwmachines (kompleks Dabekausen) aan de hoek Valkenburgerweg en Zr. Xavier Nolenslaan, terwijl ook het bestaande bedrijf aan de Weltertuijnstraat bij de uitmonding van de P. Petersstraat in het plan is overgenomen met daarbij een uitbreidingsmogelijkheid voor dit bedrijf.

In de kompleksen met bestemming handel, nijverheid, industrie mogen geen detailhandelsfuncties worden uitgeoefend, met uitzondering van ambachtsbedrijven, in zoverre deze detailhandelsfunctie noodzakelijkerwijze verband houdt met de ambachtsuitoefening en tevens niét als hoofdactiviteit kan worden aangemerkt.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor detailhandelsfuncties, niét verband houdende met ambachtsuitoefening, mits het karakter van het plan niet wezenlijk wordt aangetast. De eventueel reeds in deze kompleksen gelegen bedrijven met detailhandelsfunctie kunnen via overgangsbepalingen gehandhaafd worden.

D. Scholen.

Behalve de kleuter- en lagere scholen bestemd voor de eigen buurtbehoefte, omvat het plan Welten-Kommert nog 2 andere scholen n.l. een B. L. O. -school gelegen aan de Smidserweg en een kompleks voor voortgezet onderwijs aan de hoek van de John F. Kennedylan met de autoweg Maastricht-Heerlen.

Het kompleks voor voortgezet onderwijs dat gesitueerd is in een gebied met bestemming landgoed, is niet meer in het plan overgenomen.

Te zijner tijd zal dit kompleks beter gesitueerd kunnen worden even buiten het plangebied ten noorden van de Valkenburgerweg op het gebied met bestemming dienstverlening.

Bij de berekening van de toekomstige benodigde kleuterscholen is uitgegaan van de norm van 0,2 kind per woning bij een deelnemingscoëfficiënt van 90%. Op basis hiervan ontstaat een raming van 238 kleuterschoolleerlingen. Bij een bestaande schoolgrootte van 120 - 136 leerlingen, betekent dit een behoefte aan twee kleuterscholen. De raming van het aantal leerlingen voor basisonderwijs is geschied aan de hand van een norm van 0,6 kind per woning, eveneens bij een deelnemingscoëfficiënt van 90%. Dit resulteert in een aantal van 714 G. L. O. -leerlingen. Uitgaande van een klassedeler van 30 leerlingen betekent dit een behoefte aan 25 klassen.

Daar de bestaande scholen qua bouw erg verouderd zijn en niet gunstig gelegen ten opzichte van de nieuwbouw in Welten, zijn in het centrale gedeelte van het plangebied nabij het geprojecteerde plein nieuwe ruimten opgenomen voor scholenbouw.

De benodigde 25 klassen zullen verdeeld worden over 2 kompleksen, te weten een dubbele lagere school en een kleuterschool in het nieuwe voor scholen bestemde gebied centraal in het plan, terwijl het bestaande scholenkompleks aan De Doom dient te voorzien in de behoefte aan de tweede dubbele lagere school annex kleuterschool.

E. Rekreatie.

Daar het plangebied praktisch geheel uit eengezinswoningen bestaat is bij de projektering van de rekreatie-ruimten er van uitgegaan dat de speelgelegenheid voor de kleinere jeugd in belangrijke mate gerealiseerd dient te worden op eigen terrein. Met name geldt dit bij de vrijstaande eengezinswoningen in het noordelijk plangedeelte.

In het middengedeelte en vooral in het nieuw geplande zuidwestelijk deel is een ruime voorziening in openbaar en gemeenschappelijk groen geprojecteerd. In het groen zijn 3 kompleksen expliciet bestemd voor speelplaatsen, te weten een bestaand kompleks groot ongeveer 2700 m². langs de Frankenlaan, en twee geplande kompleksen respectievelijk 3700 m² en 4800 m² in het zuidwestelijk deel.

Daarenboven kunnen bij verdere behoeften nog meer speelhoeken worden aangelegd in het overige openbare en gemeenschappelijke groen.

Ook is het de bedoeling dat de speelplaatsen van de buurtscholen een rekreatiefunctie krijgen buiten de schooltijd, terwijl het grote verharde plein dat in het centrale deel van het plangebied is geprojecteerd, zeker ook een rekreatieruimte voor de jeugd zal worden.

Voor de meer passieve rekreatie en de sportrekreatie zijn de bewoners aangewezen op de ruime voorzieningen in deze, welke aanwezig of gepland zijn in de aangrenzende gebieden. Hierbij dient met name gewezen te worden op het grote recreatiegebied van het Geleendal welk het plangebied aan 3 zijden omsluit.

Ten einde over voldoende toegangsruimten naar dit recreatiegebied te kunnen beschikken is op de kaart van het plangebied te zien dat langs de oostkant 3 stroken gevrijwaard zijn van bebouwing, te weten langs de Pijnsweg nabij de Valkenburgerweg en verder noordelijk van het bestaande scholenkompleks en langs De Doom zuidelijk van het bestaande scholenkompleks.

F. Overige voorzieningen.

Behalve de meer uitvoerig beschreven objecten zijn in het plan nog de volgende voorzieningen opgenomen. Het bijna 2,5 ha. groot gebied rondom de monumentale boerenhoeve De Doom in de zuidoosthoek van het plangebied gelegen, zal krachtens art. 11 wet R.O. nader door het college van B. & W. dienen uitgewerkt te worden. Deze uitwerking zal gerealiseerd dienen te worden binnen de sectoren welzijnsverzorging en/of woningbouw. Indien de uitwerking in de sektor woningbouw plaats heeft, dient deze woningbouw in relatie te staan met de reeds gerealiseerde of geplande voorzieningen in het kader van de gezondheidszorg en gelegen in het gebied zuidelijk aansluitend aan het bestemmingsplan. Momenteel is in de hoeve De Doom een architectenbureau gevestigd, dat zijn bedrijf via overgangsbepalingen kan blijven voortzetten.

Aan de hoek van de Weltertuinstraat en de John F. Kennedylaan is een marechaussee-kazerne met dienstruimten gepland en op de kaart aangegeven met de code ODK. Thans is deze kazerne welke een functie vervult t. a. v. de grensbewaking en de AFCENT, gelegen in het te saneren centrumgebied ten noorden van de spoorlijn. Indien de overplaatsing van deze kazerne naar Welten om de een of andere reden niet zou doorgaan, dient de op de kaart aangegeven strook een andere bestemming te krijgen. Daarvandaan is ook dit plangedeelte opgevat als gebied dat op grond van art. 11 Wet R.O. gewijzigd moet kunnen worden.

Tegenover het aanwezige tankstation is aan de hoek van de Frankenlaan en de John F. Kennedylaan het stookhuis van de Stadsverwarming gelegen, op de kaart aangegeven met de code ODO.

Zoals reeds eerder even aan de orde kwam, is in het centrale plangedeelte een groot plein geprojecteerd. Dit plein dat i. v. m. de terreingesteldheid terrasvormig gerealiseerd zal worden, is gesitueerd en bedoeld als een verbindingselement tussen oud- en nieuw-Welten en kan afhankelijk van de behoeften nader aangekleed worden met straatmeubilair e. d. Het sluit aan bij het aanwezige gemeenschapshuis waarvoor in een verdere uitbreiding in het plan is voorzien.

Tot slot dient nog gewezen te worden op het thans nog kleine verzorgingstehuis voor bejaarden aan De Doom dat geëxploiteerd wordt door de hier gevestigde zusters. Het is niet uitgesloten dat dit bejaardentehuis in de komende jaren een grotere uitbreiding zal ondergaan dan in het plan voorzien is. In dit geval zal overgegaan dienen te worden tot een planwijziging.

In het in Uw bezit zijnde rapport "Bestemmingsplan Welten-
Kommert 1971 ^{*}" gelieve U de oude pagina 41 te vervangen door
de hierbij gaande nieuwe pagina 41.

De Directeur,

G. OVERLEG.

Omtrent het ontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in art. 8 van het besluit Ruimtelijke Ordening overleg gepleegd met:

- a. de Provinciale Planologische Commissie.
- b. het Waterschap van de Geleen- en Molenbeek met Zijtakken te Sittard
- c. het gemeentebestuur van Voerendaal.

De Provinciale Planologische Commissie heeft bij brief van 8 september 1971 N 1487 / D2N enige bezwaren gemaakt, waarmede bij de herziening van het ontwerp-plan rekening is gehouden. Zowel van het bestuur van het Waterschap als van het gemeentebestuur van Voerendaal is bericht ontvangen, dat het ontwerp-plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Burgemeester en Wethouders van Heerlen.

NASCHRIFT.

Aanvullend op hetgeen op pagina 34 een na laatste alinea is opgemerkt inzake de wijzigingsmogelijkheid krachtens art. 11 Wet R.O. voor een bepaald plangedeelte, kan thans opgemerkt worden dat inmiddels meer zekerheid is ontstaan omtrent het woningtype bestemd voor dit betreffende gebied.

Aanvankelijk werd gedacht aan 316 meer-dan-twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen w. o. 40 patio's en verder aan 46 autoboxen. Thans bij de wijziging van dit plangedeelte wordt gedacht aan 352 meer-dan-twee-aaneen-gebouwde eengezinswoningen, verdeeld in:

22 woningen in 1 of 2 lagen

157 woningen in 2 of 3 lagen

112 woningen in 3 lagen

57 patio-woningen in 1 laag

Als gevolg van een andere verkaveling heeft verder in dit gewijzigde plangedeelte een uitbreiding van de boxen-komplexen van 46 naar 62 boxen plaats gehad; evenals een grotere concentratie van de gronden met bestemming openbaar en gemeenschappelijk groen, hetgeen een grotere doelmatigheid betekent voor aanleg en onderhoud van voetpaden en (speel)-plantsoenen.

G. Overleg.

Omtrent het ontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in art. 8 van het besluit Ruimtelijke Ordening overleg gepleegd met:

- a. de Provinciale Planologische Commissie;
- b. het Waterschap van de Geleen- en Molenbeek met zijtakken te Sittard;
- c. het gemeentebestuur van Voerendaal.

De Provinciale Planologische Commissie heeft bij brief van 8 september 1971 N 1487/D2N enige bezwaren gemaakt, waarmede bij de herziening van het ontwerp-plan rekening is gehouden. Zowel van het bestuur van het Waterschap als van het gemeentebestuur van Voerendaal is bericht ontvangen, dat het ontwerp-plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Burgemeester en Wethouders van Heerlen.

bestemmingsplan

WELTEN - KOMMERT



1971

gemeente heerlen

Vastgesteld
d.d. 20/11/1971
Goedgekeurd
d.d. 20/11/1971
K.B. D.D.

