

**GEMEENTE
MAASTRICHT
BESTEMMINGSPLAN
HEER-ONDER DE KERK
TOELICHTING**

FASE:	DATUM	OPMERKINGEN:
Ter visie ontw.	30-4-1992	
Vastgesteld	15-9-1992	
Ter visie vastg.	24-9-1992	
Toezening G.S.	8-10-92	
Bestissing G.S.	20-4-93	
nummer	200/92 53/18449 k	
Ter visie goedge.		
Kroonbesluit		
Kon. besluit		
nummer		
Ter visie onherr.		

Maastricht, 15 september 1992

Buro voor Urbane Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogbrugstraat 68, 6221 CS Maastricht
Tel./fax: 043-253223

INHOUD

TOELICHTING:

[Hoofdstuk 1. Inleiding](#)
[Hoofdstuk 2. Programma](#)
[Beschrijving plangebied](#)
[Winkelstructuur](#)
[Verkeersstructuur](#)
[Meerjarenplan Volkshuisvesting](#)
[\(Woning\)bouwlocaties](#)
[Bedrijven en kantoren](#)
[Mobiliteit](#)
[Educatieve voorzieningen](#)
[Groen- en speelvoorzieningen](#)
[Verbetering relaties](#)
[Milieu-aspecten](#)
[Veiligheid](#)
[Bedrijven](#)

[Hoofdstuk 3. Het bestemmingsplan](#)
[Keuze planvorm](#)
[Juridische regeling](#)
[Toelichting op de artikelen](#)

[Hoofdstuk 4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid](#)

[Overleg](#)

[Inspraak](#)

[Economische uitvoerbaarheid](#)

[Kaart 1 Planbegrenzing](#)

[Kaart 2 Concentratiegebied wijkwinkelcentrum](#)

[Kaart 3 Toekomstige verkeersstructuur](#)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Het plangebied Heer-Onder de Kerk maakt deel uit van de voormalige gemeente Heer. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied is in het verleden een aantal "uitbreidingsplannen" ontwikkeld, die weinig samenhang met elkaar vertonen en die, zowel in planologisch als in juridisch opzicht, als verouderd moeten worden beschouwd.

De belangrijkste motieven voor de opstelling van een bestemmingsplan voor het oude gedeelte van Heer zijn:

- de behoefte aan een modern toetsingskader voor particuliere (bouw) initiatieven;
- het scheppen van een juridisch-planologisch kader voor de realisering van een wijkwinkelcentrum in dit gebied;
- de noodzaak tot aanpassing van de bestaande verkeersstructuur aan het sterk gegroeide verkeersaanbod;
- nieuwe inzichten met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden op enkele locaties.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Adelbert van Scharnlaan in het noorden;
- de Laan in den Drinck, de Wethouder Vrankenstraat en de bebouwing ten oosten van de Dorpstraat in het oosten;
- de Kruisstraat en de Joseph Bechlaan in het zuiden, en
- de autosnelweg A2 en het Europaplein in het westen.

Op kaart 1 is de exacte plangrens aangegeven.

HOOFDSTUK 2. PROGRAMMA

[Beschrijving plangebied.](#)

Tot 1970 heeft de gemeente Heer zich zelfstandig ontwikkeld. Het plangebied omvat de oude dorpskern van Heer met diverse voorzieningen en het oudste deel van het woongebied rond deze dorpskern.

In het gebied zijn globaal genomen de volgende zones te onderscheiden:

- winkels en andere voorzieningen langs de Akersteenweg, Dorpstraat en Burgemeester Cortenstraat;
- een zone met overwegend wonen tussen de Akersteenweg en de Adelbert van Scharnlaan, waarin verspreid kleinschalige bedrijven zijn gevestigd;
- een vergelijkbare zone ten zuiden van de Akersteenweg tussen de Dorpstraat en de Demertstraat;
- een zone met bedrijven tussen de Sibemaweg/Philipsweg en de Mockstraat/1 Juliweg/Demertstraat;
- het deels braakliggende terrein ten noorden van de Nijverheidsweg (het zogenaamde Nijverheidsterrein);
- het terrein aan de Akersteenweg tussen de Dorpstraat en de flat aan de Wethouder Vrankenstraat (het zogenaamde Rekkoterrein);
- het terrein tussen de Demertstraat en de Joseph Bechlaan waar sportvelden zijn gevestigd.

In het onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de diverse aspecten gedetailleerd geanalyseerd. Dit onderzoek is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voor de bestaande bebouwing is het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard; dat wil zeggen dat over het algemeen de huidige situatie - met een bepaalde flexibiliteit - in het plan is vastgelegd. In de volgende paragrafen is aangegeven voor welke zaken het plan wijzigingen van de huidige situatie mogelijk maakt.

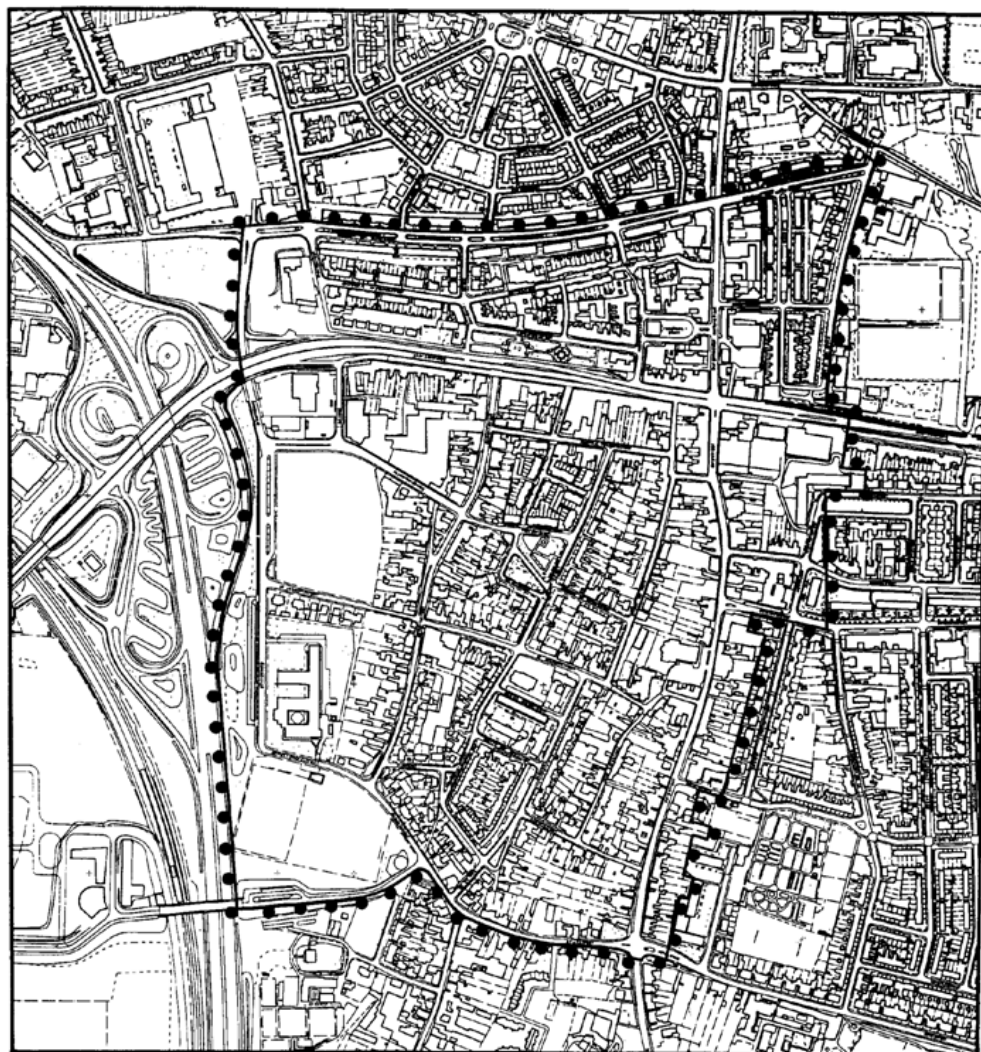
[Winkelstructuur.](#)

Het beleid is erop gericht te bewerkstelligen dat het winkelareaal in Heer - gelegen rond het kruispunt Akersteenweg/Dorpstraat/Burgemeester Cortenstraat - zich concentreert en ontwikkelt tot een volwaardig centrum op wijkniveau.

Voorwaarden voor het functioneren van een wijkwinkelcentrum zijn:

- de aanwezigheid van een aantal zogenaamde trekkers;
- zoveel mogelijk concentratie van de winkels en andere voorzieningen binnen het centrumgebied;
- de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen en
- een aantrekkelijk winkelklimaat.

Teneinde hieraan gestalte te kunnen geven, zijn in het bestemmingsplan met betrekking tot de winkelstructuur de volgende regelingen opgenomen.



HEER ONDER DE KERK.

situering

●●●●● plangrens

KAART 1



schaal 1:5000

- a. Als centrumgebied van het wijkwinkelcentrum Heer is aangewezen de panden langs:
- de Burg. Cortenstraat, tussen Dampstraat en Akersteenweg (beide zijden);
 - de Dorpstraat, tussen de Steegstraat en de Akersteenweg (beide zijden);
 - de Akersteenweg, tussen de Uiverstraat (zuidzijde) en Raadhuisstraat (noordzijde) enerzijds tot en met de hoekbebouwing op het kruispunt met de Dorpstraat/Burg. Cortenstraat anderzijds;
 - het Raadhuisplein;
 - de Raadhuisstraat, huisnummers 1 t/m 5 en de hoekbebouwing van de Concordiastraat;

Binnen dit gebied (zie kaart 2) is de begane grond overal bestemd voor centrumdoeleinden. Op plaatsen waar op dit moment geen winkel gevestigd is, mag een winkel zich vestigen mits de vestiging een verplaatsing inhoudt van een bestaande winkel in Heer.

Teneinde aan het concentratiebeleid gestalte te kunnen geven, is op de bestaande winkels buiten het concentratiegebied een combinatie van bestemmingen gelegd. Verandering naar de woonbestemming is, bij beëindiging van het gebruik als winkel, zonder meer mogelijk. Via de ontwikkelingsregeling kan de detailhandelsbestemming worden geschrapt.

Dit laatste wordt niet overwogen ten aanzien van de winkels aan de Einsteinstraat. Deze functioneren zeer goed ten behoeve van de buurt en kunnen daarom worden gehandhaafd. Voor het plan Heer-Onder de Kerk heeft dit geen gevolgen. Het betekent alleen, dat het bestemmingsplan Heer-Achter de Kerk niet wordt aangepast op de mogelijkheid van het schrappen van de detailhandelsbestemming aan de Einsteinstraat.

- b. Het zogenaamde Rekkoterrein ligt binnen het concentratiegebied. Op het terrein is via een voorlopige voorziening de EDAG gevestigd. Dit terrein biedt de mogelijkheid ruimte te geven voor de vestiging van enkele zogenaamde "trekkers" ten behoeve van het gehele wijkwinkelcentrum aangevuld met kleinere winkelvestigingen. Teneinde enerzijds voldoende ruimte te geven voor de "trekkers" maar anderzijds de concentratie ten opzichte van bestaande detaillisten in Heer en ten opzichte van de winkelcentra in nabijgelegen wijken niet te groot te maken, is door de gemeenteraad gekozen voor de realisatie van maximaal 2.800 m² b.v.o. op het Rekkoterrein, met daarin maximaal 1.200 m² b.v.o. voor een "trekker" in de foodsector en daarnaast van circa 500 m² b.v.o. aan andere commerciële ruimten. Voor de beschrijving van de gewenste ontwikkelingen wordt verwezen naar het Ondernemersplan Heer. ^[1] Bij de vulling van de nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat bestaande ondernemingen in Heer prioriteit krijgen. Het plafond voor de omvang van het wijkwinkelcentrum Heer is gelegd op 19.030 m² b.v.o. Het Rekkoterrein is globaal bestemd met regels, waaraan men gehouden is bij uitwerking van bouwplannen. Deze regels hebben onder andere betrekking op de maximale omvang van de bebouwing, de ontsluiting van het terrein, het aantal parkeerplaatsen, de functies die toelaatbaar zijn en enkele vormgevings- en belevingsaspecten.

Verkeersstructuur.

Op 7 december 1978 heeft de gemeenteraad een principe-beslissing genomen over diverse maatregelen ter verbetering van de verkeersstructuur in Heer. Dit hield in dat rond het centrum van Heer een aantal verbindingen tot stand zouden worden gebracht, waarbij met name de Dorpstraat en de Burg. Cortenstraat worden ontlast.

Het betrof toen:

- aansluiting van de Mockstraat op de Akersteenweg;
- doortrekking van de Nijverheidsweg tot aan de Dorpstraat;
- doortrekking van de Burg. Kessensingel tot aan de Akersteenweg;
- de aansluiting van de Adelbert van Scharnlaan op de aan te leggen Vijverdalseweg.

Tegen het onderdeel "doortrekking van de Nijverheidsweg tot aan de Dorpstraat" zijn van veel kanten bezwaren naar voren gebracht. Daarom is dit in heroverweging genomen.

In de nota "Heer in het verkeer"^[2] is aangegeven welke consequenties de diverse mogelijkheden voor de verkeersstructuur hebben voor de verkeersintensiteit op de diverse wegvakken. De modellen C, in combinatie met het beperken van de aansluiting van de Demertstraat aan de Akersteenweg tot de parallelweg, en F kwamen daaruit als alternatieven naar voren. Deze verkeersstructuren zijn aangegeven op kaart 3. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen straten die bestemd zijn voor verkeersdoeleinden en straten die overwegend een verblijfsfunctie hebben.

Als ontsluitingswegen worden in die nota binnen het plangebied aangewezen:

in model C:

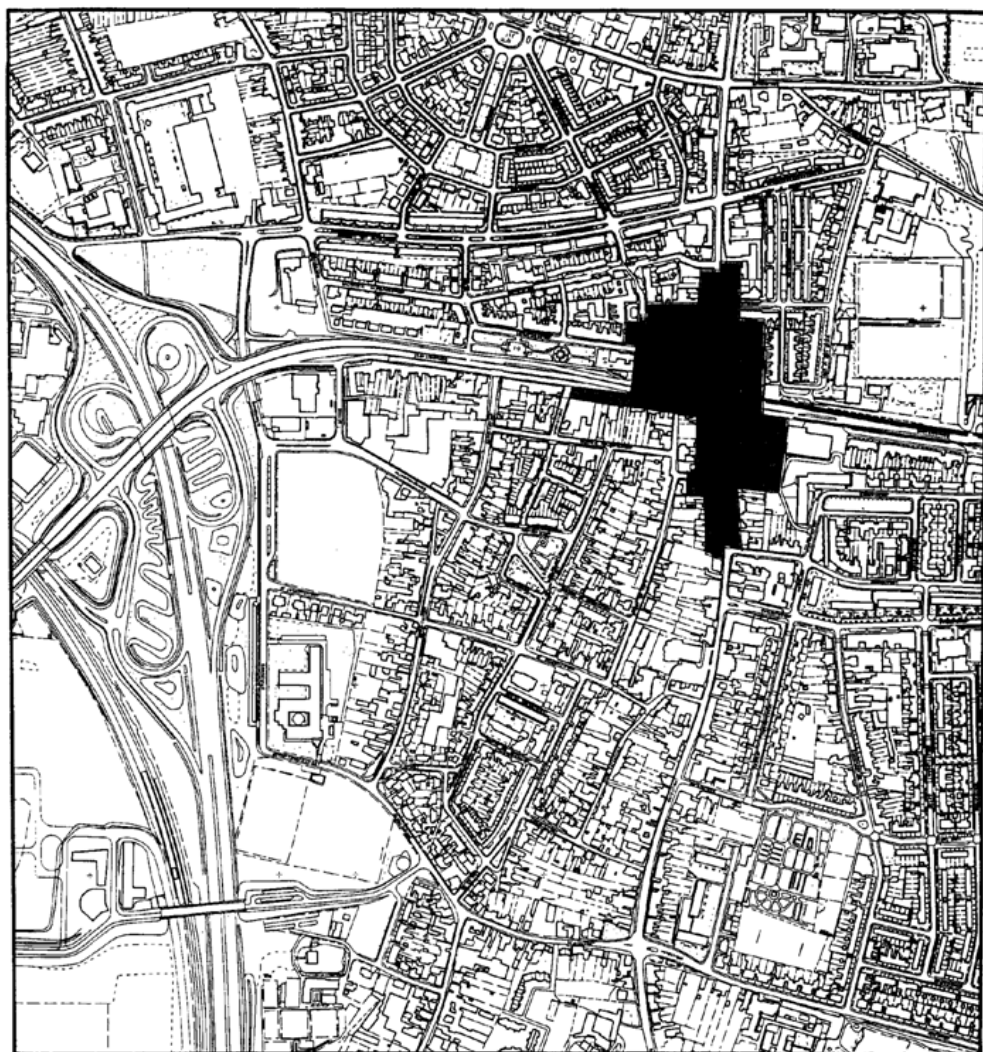
- Adelbert van Scharnlaan
- Sibemaweg/Mockstraat
- 1 Juliweg/Nijverheidsweg-West
- Philipsweg
- Kruisstraat en
- Dorpstraat

in model F:

- Adelbert van Scharnlaan
- Sibemaweg/Mockstraat
- 1 Juliweg
- Nijverheidsweg/Heerderbroek/
doortrekking
- Dorpstraat

Zowel model C, als model F zouden echter leiden tot afbraak van woningen om ruimte te scheppen voor een wegverbinding met voldoende capaciteit die de ontsluiting van Heer-Zuidwest kan opvangen. In model C zou het gaan om de sloop van woningen ten noorden of ten zuiden van de Kruisstraat; in model F om de sloop van woningen aan de Demertstraat, 7 Januaristraat, Onder de Kerk en de Dorpstraat ten behoeve van de doortrekking van de Nijverheidsweg, via de Heerderbroek naar de Einsteinstraat.

In verband hiermee is gezocht naar een oplossing, waarmee zoveel mogelijk door middel van het treffen van verkeersmaatregelen en wegreconstructies een vergelijkbare oplossing wordt verkregen. Er is een model ontwikkeld (0⁺-oplossing) als variant op model C.



HEER ONDER DE KERK.

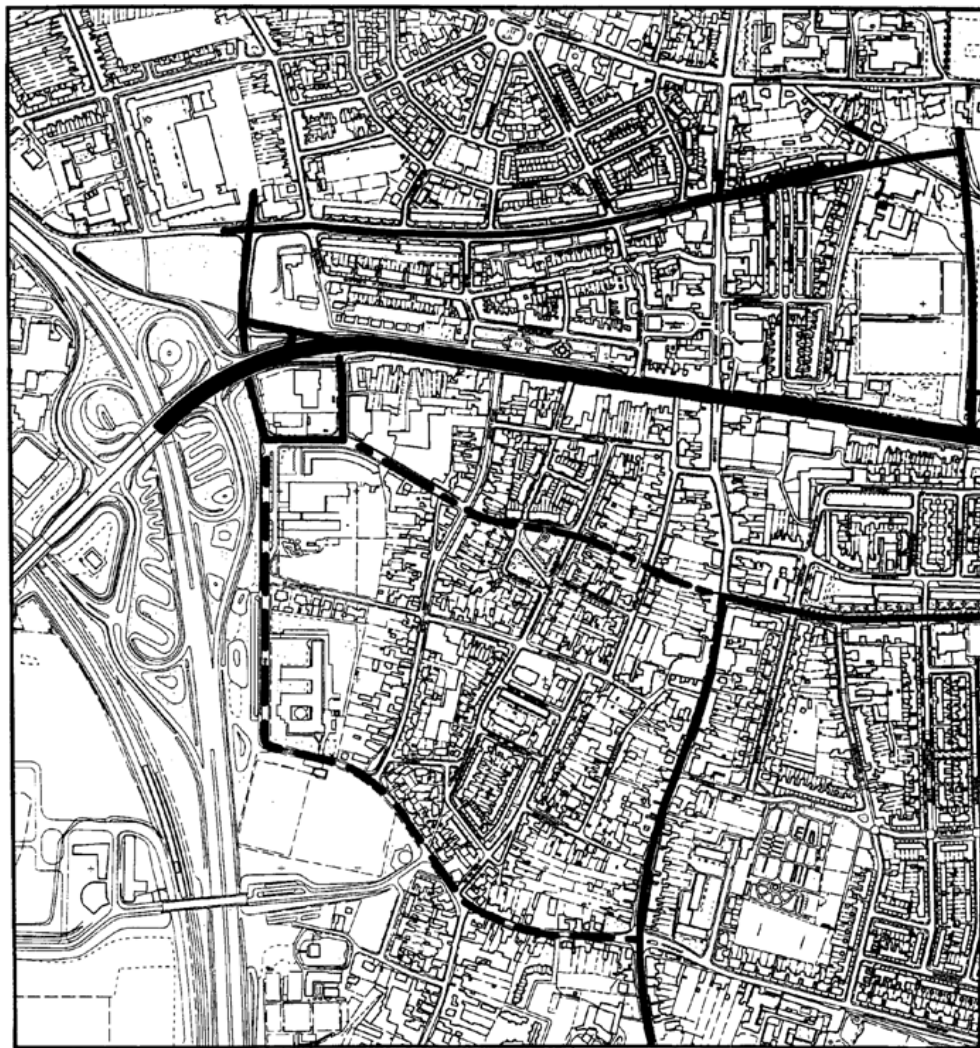
situatie centrum

 centrumgebied

KAART 2



schaal 1:5000



HEER ONDER DE KERK.

toekomstige verkeersstructuur

-  stedelijke hoofdweg
-  buurtontsluitingsweg
-  buurtontsluitingsweg variant c en o+
-  buurtontsluitingsweg variant f

KAART 3



Daarbij zal de Kruisstraat voor autoverkeer eenrichtingverkeer verkrijgen in oostelijke richting. Langzaam verkeer en stadsbus zullen de straat in twee richtingen mogen berijden. Het autoverkeer richting binnenstad zal moeten verlopen via de Oeslingerbaan en de A2. Alle andere maatregelen die model C (maar ook de andere modellen) inhouden, blijven dezelfde. Daarop wordt slechts één uitzondering gemaakt. De aansluiting van Scharn-West aan de Akersteenweg zal niet meer geschieden via de Mockstraat, maar via een korte verbinding over het terrein Darley-Vliegen.

De verkeersontsluiting via de O⁺-variant op model C moet worden gezien als een voorlopige oplossing. Nadat alle reconstructies zijn uitgevoerd en de nodige maatregelen zijn getroffen, zal in de praktijk worden getoetst of deze situatie kan worden gehandhaafd of dat toch zal moeten worden overgegaan naar model F met alsnog een doortrekking van de Nijverheidsweg naar de Einsteinstraat. Gezien de tijd, die hiervoor nodig zal zijn, wordt een dergelijke beslissing tegen het einde van de planperiode verwacht. In de tussentijd zal de bestaande toestand in het tracé van de doortrekking worden bevroren.

Meerjarenplan Volkshuisvesting

In het concept Meerjarenplan Volkshuisvesting 1992-1995 worden de grote veranderingen op het gebied van de volkshuisvesting geschetst die van invloed zullen zijn op de woningbouwprogramma's in de komende jaren.

Door de ingrijpende veranderingen in het rijksbeleid zal de woningbouw in toenemende mate betrekking hebben op ongesubsidieerde woningen. Om toch in de behoefte aan goedkope huurwoningen te kunnen voorzien, zal moeten worden gewerkt aan het in gang zetten van een doorstromingsproces, waardoor deze woningen vrijkomen. De woningbehoefte wordt in de komende jaren geschat op jaarlijks 750 woningen. In de komende 4 jaren zal met name een tekort optreden van locaties voor grondgebonden woningen. Daaraan zal in hoofdzaak tegemoet worden gekomen door de ontwikkeling van grote bouwlocaties. Invullingen in het bestaande stedelijk gebied zijn te sterk afhankelijk van de bestaande stedenbouwkundige structuur om in dergelijke situaties al bij voorbaat uit te gaan van grondgebonden woningen.

Vanwege het grote aantal centrumlocaties in het gebied kan dit bestemmingsplan slechts een geringe bijdragen leveren aan de bouw van grondgebonden woningen. Daar waar dat het geval is, is dit expliciet aangegeven bij de onderstaande behandeling van de diverse bouwlocaties. Het plan kan wel een bijdrage leveren aan het doorstromingsproces door juist op de centrumlocaties kwalitatief goede woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer te voorzien. Omdat de bestaande woningen in het plangebied veelal ouder zijn, is het vergrijzingsproces hier relatief ver voortgeschreden en kunnen goedkopere, oudere woningen vrijkomen door het aanbod van kleinere woningen voor ouderen op centrumlocaties.

(Woning) bouwlocaties.

In het plangebied zijn diverse locaties aanwezig die benut kunnen worden voor aanvullende woningbouw. Deze aanvullende woningbouw is belangrijk om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in Heer. Tevens is het daardoor mogelijk bepaalde braakliggende of slecht gebruikte terreinen een betere functie te geven en/of de stedenbouwkundige vormgeving/structuur te verbeteren.

De invulling van de woningbouwlocaties qua programma wordt in de meeste gevallen met name bepaald door de stedenbouwkundige mogelijkheden ter plaatse.

Voor zover dat, met inachtneming van het bovenstaande, mogelijk is, zal vooral in het centrum aandacht worden gegeven aan de realisering van kleinere woningen ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens (waaronder van bejaarden, ouderen en studenten).

In het plangebied gaat het om de volgende locaties.

a. Terrein Darley-Vliegen (tussen Sibemaweg en Mockstraat).

Bebouwing van dit terrein vereist de nodige massa, waarbij met name langs de Akersteenweg representativiteit belangrijk is.

Op het noordelijk deel van het terrein is een bebouwing gewenst, die de Sibemaweg, Adelbert van Scharnlaan en Mockstraat begeleidt. Daar kan gestapelde woningbouw plaatsvinden met een hoogte van drie bouwlagen, aan de Sibemaweg oplopend tot 4 à 5 bouwlagen. Als afsluiting aan de zuidkant van deze driezijdige bebouwing is kantoorbebouwing gedacht, ter afscherming van het verkeerslawaaï van de Akersteenweg voor het binnenterrein. Toen het Groene Kruis zich als eindgebruiker voor een kantoor voor de regio Heuvelland aandienende en andere niet geluidgevoelige functies op deze locatie binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet realiseerbaar geacht werden, is het plan ontwikkeld zoals het thans voorligt. Voor het Groene Kruis was het een randvoorwaarde dat het kantoor aan de oostzijde van de stad werd geprojecteerd waarbij een goede bereikbaarheid vanuit het heuvelland noodzakelijk was. Indien dit niet kon worden geboden zou voor een locatie buiten het stedelijk gebied van Maastricht worden gekozen.

In dit plan is sprake van 4.500 m² kantoren waarvan 1.500 m² direct afgenomen worden door het Groene Kruis en 1.500 m² op termijn nodig zijn als gevolg van een fusie met de gezinszorg. Voor de resterende 1.500 m² is nog geen eindgebruiker bekend. Deze 1.500 m² zijn echter nodig ter verkrijging van voldoende akoestische afscherming van de geprogrammeerde woningen. De functie kantoren voor deze locatie is dientengevolge als kantoorlocatie opgenomen in de nota Economische ontwikkelingen en regionaal beleid. Deze nota is als discussiestuk samen met de structuurvisie Maastricht 1990-2000 in de P.P.C. besproken en heeft niet tot specifieke opmerkingen geleid. Tezamen komt het programma voor dit terrein neer op circa 65 studentenwoningen, 110 gezinsappartementen en 4.500 m² kantoren.

Het parkeren moet in gebouwde vorm worden opgelost. Er worden 235 parkeerplaatsen voorzien. Indien de parkeernorm gebaseerd wordt op een locatie met een B-profiel dan zouden aangelegd mogen worden:

119 woningen x 1,45	= 172,55
10 woningen x 1,05	= 10,50
4.500 m ² kantoren	= 150 à 200 personen
20 pp per 100 werknemers	= 30 à 40
totaal	= 213 à 223 pp

Gelet op de in het kader van de inspraak en de bezwarenprocedure gemaakte opmerkingen ten aanzien van de parkeerdruk in het gebied en gelet op het feit dat de norm van 20 pp per 100 werknemers eigenlijk is toegespitst op de randstad achten wij het geprojecteerde aantal parkeerplaatsen geplaatst tegen de achtergrond van een B-profiel alleszins acceptabel.

Bovendien bestaat - als uiterste middel - nog de mogelijkheid om de 17 parkeerplaatsen welke in de openbare ruimte worden aangelegd en welke zijn meegeteld bij het totale aantal van 235 te zijner tijd bij een goed functioneren van de mobiliteitsbeheersing op te heffen dan wel bij de uitvoering van de tweede fase (toekomstige toren) een extra reductie toe te passen. Het binnenterrein is bedoeld als speelterrein, ook voor de omliggende straten.

Op het zuidelijk deel van het terrein, daarvan afgescheiden door een op- en afrit van de Sibemaweg naar de Akersteenweg wordt voor de verdere toekomst gedacht aan kantoorbebouwing en wonen in een toren, die als "landmark" kan dienen aan het Europaplein. De realisering van een dergelijke bebouwing voor woningbouw is eerst mogelijk als de Akersteenweg daadwerkelijk zal functioneren als een "stedelijke" weg in de zin van de Wet Geluidhinder. In het kader van de reconstructies, bedoeld in de paragraaf "Verkeersstructuur", zal deze toestand bereikt kunnen worden. De realisering van kantoorbebouwing wordt hier binnen de planperiode niet verwacht, gezien de mogelijkheden voor kantoorbebouwing in de gebieden Randwyck en Céramique. Eerdere bebouwing met kantoorruimte wordt slechts voorzien als een gegadigde de totale capaciteit afneemt (maximaal 8.000-10.000 m²) en niet in een van de beide genoemde gebieden kan of wenst te worden gehuisvest.

Voorlopig zal dit deel van het terrein voor parkeren worden gebruikt.

b. Nijverheidsterrein (tussen 1 Juliweg, Nijverheidsweg en Demertstraat).

Op 5 oktober 1982 heeft de gemeenteraad besloten dat in het bestemmingsplangebied ruimte moest worden gereserveerd voor een locatie voor woonwagens. Ondanks protesten hiertegen is dit besluit nader uitgewerkt in het kader van het spreidingsplan woonwagens en meer recent in het Woonwagenvanplan Maastricht 1990-1993. Als locatie is gekozen het Nijverheidsterrein.

Op het terrein zullen maximaal 9 plaatsen voor woonwagens en maximaal 9 grondgebonden woningen voor (ex)woonwagengebwoners worden gerealiseerd. De woonwagenlocatie is in de vorm van een uit te werken bestemming in het facet-bestemmingsplan woonwagenlocaties opgenomen.

De woningen zijn in dit plan voorzien. Aan de 1 Juliweg is inmiddels de Formido-bouwmarkt gevestigd, die is verplaatst van het onder a. genoemde terrein.

c. Rekkoterrein e.o. (tussen Dorpstraat, Akersteenweg en Wethouder Vrankenstraat).

In de paragraaf "winkelstructuur" is reeds ingegaan op de realisering van winkelvoorzieningen op het Rekkoterrein. Behalve de daar genoemde economische uitgangspunten zal voor dit terrein worden uitgegaan van het volgende.

De centrumbebouwing moet worden gegroepeerd rond een symmetrisch plein met een maat van ongeveer 34 x 45 meter. Zij moet een voetgangersverbinding hebben met de Wethouder Vrankenstraat, die begint bij een solitaire winkel aan de oostzijde van het plein. De doorgangen naar dit plein aan de oost- en westzijde moeten minimaal 10 meter breed zijn. De centrumbebouwing mag in één bouwlaag met plat dak worden gebouwd, waarbij de volgende uitzonderingen gelden:

- de afsluiting aan de noordoosthoek zal moeten plaatsvinden door een gebouw van 2 à 3 bouwlagen;
- boven de winkels aan de Dorpstraat moeten woningen worden gebouwd;
- aan de zijde van de Akersteenweg is een gevelopbouw (screen) noodzakelijk, die een grotere hoogte dan één bouwlaag suggereert.

Er zullen minimaal 105 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De ontsluiting geschiedt zowel aan de Akersteenweg, met een inrit vanuit de westelijke en een uitrit naar de oostelijke richting, als aan de Dorpstraat, tegenover Onder de Kerk.

d. Akersteenweg (aan de noordzijde ter hoogte van Burgemeester Lespinassestraat).

In het plan is het inmiddels door middel van anticipatie gerealiseerde bouwplan opgenomen.

e. Majellastraat/hoek Burg. Cortenstraat.

In het plan is het inmiddels door middel van anticipatie gerealiseerde bouwplan opgenomen.

f. Mathijs Heugenstraat (aan noordzijde tussen Uiverstraat en Onder de Kerk).

Ter afbouw van deze straat is aan de noordzijde in het plan de mogelijkheid opgenomen voor grondgebonden woningbouw (twee à drie lagen plus kap). Gestapelde bouwvormen zijn mogelijk. Er wordt van uitgegaan, dat deze bouwmogelijkheden door de particuliere eigenaren zullen worden gerealiseerd.

g. Sportterreinen v.v. Heer.

Dit terrein is buiten woningbouw, ook bedoeld voor kantoren, bedrijven, bijzondere doeleinden en recreatief groen. Benutting van dit terrein zal plaatsvinden als de sportvelden zijn verplaatst. Vanwege de geluidhinder ter plaatse ten gevolge van het verkeer op de A2 zal de woningbouw met name plaatsvinden in aansluiting op de bestaande woningen aan de Demertdwardsstraat op het oostelijk deel van het terrein. Langs de A2 is een ruime zone voor economische functies bestemd (zie paragraaf: bedrijven en kantoren). Bij de bebouwing van dit terrein is een hoge architectonische kwaliteit op basis van een integraal plan een stringente voorwaarde. Gestreefd wordt naar de realisering van een stedenbouwkundig accent in de zuid-westhoek van het terrein.

h. Dravimaterrein Dorpstraat/Kerkhofweg

Het bedrijf Dravima streeft naar verplaatsing, zulks in verband met uitbreidingsmogelijkheden die op deze plaats niet kunnen worden gerealiseerd. Na bedrijfsbeëindiging verdient woningbouw ter plaatse de voorkeur, zulks met behoud van de bestaande, karakteristieke villa. De ontwikkelingsregeling schept hiervoor mogelijkheden.

i. Bronweg

Het terrein en het gebouw van de voormalige kleuterschool zijn vrijgekomen. Het terrein kan worden gebruikt voor de bouw van een achttal grondgebonden woningen. In verband met bodemverontreiniging is het terrein op het Provinciaal Bodemsaneringsprogramma geplaatst.

Voor het overige zijn in het plangebied slechts enkele kleine woningbouwlocaties aanwezig op plaatsen waar open ruimte in de bestaande bebouwing kan worden gebruikt voor de bouw van (voornamelijk) grondgebonden woningen.

Bedrijven en kantoren.

In overeenstemming met het huidige gebruik en de geldende bestemming zijn de terreinen ten oosten van de Sibemaweg en de Philipsweg bestemd voor de vestiging van bedrijven. Voor het Campinaterrein voorziet het plan in een gesloten bebouwing langs de Sibemaweg en een transparante bebouwing langs de St. Josephstraat. Deze laatste moet qua massa en bouwhoogte worden aangepast aan de woonbebouwing aan de zuidzijde van de straat. Tussen de te vestigen bedrijven en de woonbebouwing aan de Demertstraat zal een goed gestructureerde groenzone van minimaal 20 meter breed moeten worden aangehouden. De bestaande schoorsteen verdient handhaving als oriëntatiepunt. De bestaande parallelweg kan bij het terrein worden getrokken. De ontsluiting moet geschieden vanaf de Nijverheidsweg/1 Juliweg, waarbij het parkeren op een centrale plaats op het binnenterrein kan plaatsvinden.

Het ten zuiden van de St. Josephstraat gelegen terrein van Pie Medical langs de Philipsweg is bedoeld voor milieuvriendelijke bedrijven (categorieën 1 en 2 en onder voorwaarden 3) en mag worden bebouwd met bedrijfsbebouwing van minimaal 3 en maximaal 4 lagen hoog. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Op het achterterrein is bedrijfsbebouwing van maximaal 6 meter hoog toelaatbaar met een maximale omvang van 60% van het bebouwingsoppervlak. Het parkeren zal op eigen terrein moeten plaatsvinden.

Een deel van het terrein tussen de Demertdwardsstraat en de Joseph Bechlaan, waar nu sportvelden gelegen zijn, is in de toekomst bedoeld voor bedrijfsdoeleinden en kantoren. Benutting van dit terrein voor deze doeleinden komt aan de orde als voor de sportvelden vervangende ruimte is gecreëerd. De bedrijven en kantoren zullen gesitueerd worden langs de A2, op het westelijk deel van het terrein. Het oostelijk deel is bestemd voor woon- en bijzondere doeleinden (zie paragrafen "(woning)bouwlocaties" en "educatieve voorzieningen").

Voor de gehele bedrijfvenzone langs de A2 zullen hoge eisen van de architectonische vormgeving moeten worden gesteld. Het gaat om een zichtlocatie aan de zuidelijke stadsentree.

Het binnenterrein tussen de Demertstraat en de Langwaterstraat is bestemd voor bedrijven conform de bestaande situatie. Het terrein is te smal om te worden herbestemd tot woondoeleinden. De ligging van dit terrein ten opzichte van de omliggende woningen is zodanig, dat het terrein slechts benut kan worden door milieuvriendelijke bedrijven, of door bedrijven waaraan strenge eisen worden gesteld op het gebied van de milieuhygiëne. Voor het geval toch, door toepassing van een bijzonder woningtype, op dit terrein tot woonbebouwing kan worden overgegaan en het bedrijf kan worden gesaneerd, wordt dit mogelijk gemaakt via de ontwikkelingsregeling. Dezelfde beleidslijn wordt gehanteerd voor de vestiging van Omnidrank Nederland b.v. aan de Akersteenweg en van Dravima op de hoek van Kerkhofweg en Dorpstraat. Ook daar kan woningbouw plaatsvinden, zodra die vestiging wordt opgeheven.

Mobiliteit

De sterk groeiende automobiliteit vormt steeds meer een bedreiging van de leefbaarheid in en het functioneren van de stedelijke gebieden. Het overheidsbeleid is gericht op het terugdringen van de automobiliteit en het verbeteren van de mogelijkheden voor het gebruik van openbaar vervoer en fiets.

In verband hiermee wordt een gericht locatiebeleid gevoerd ten aanzien van bedrijven en voorzieningen. Met name arbeids- en

bezoekersintensieve bedrijvigheid moet worden geweerd op locaties die niet goed zijn of kunnen worden ontsloten door het openbaar vervoer. In dat kader wordt onderscheid gemaakt in A-, B en C-locaties. De A-locaties zijn goed ontsloten door het openbaar vervoer; de B-locaties zowel door het openbaar vervoer als over de weg en de C-locaties voornamelijk over de weg.

In het onderhavige bestemmingsplan is een tweetal gebieden gelegen die zijn bestemd voor bedrijven en/of voorzieningen, het wijkwinkelcentrum en de, grotendeels bestaande, bedrijvengebieden langs de A2. Het wijkwinkelcentrum is gelegen in het hart van het oostelijk stadsdeel en is met het openbaar vervoer bereikbaar via enkele stadsbuslijnen en enkele regionale buslijnen naar de gebieden ten oosten en zuidoosten van Maastricht. Gezien de functie van het winkelcentrum kan deze bereikbaarheid met openbaar vervoer als voldoende worden aangemerkt. De bedrijvengebieden langs de A2 zijn voor het autoverkeer goed ontsloten. Het noordelijkste deelgebied (Darley-Vliegenderrein) ligt op een afstand van ca. 1 km van het N.S.-station Maastricht en wordt verder ontsloten door een stadsbuslijn en op een afstand van 500 meter door diverse regionale buslijnen.

Het zuidelijke deelgebied ligt op maximaal 600 meter afstand van N.S.-station Maastricht-Randwyck.

De bedrijvengebieden kunnen daarom als B-locatie worden aangemerkt, waarbij voor het noordelijk deel verbetering van de bereikbaarheid, met name via het regionale buslijnenennet, de aandacht verdient. Met name het gebied, waarop momenteel nog de sportterreinen van de V.V. Heer zijn gelegen, is, vanwege de ligging bij het station Maastricht-Randwyck, zeer geschikt voor de concentratie van arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven of voorzieningen.

Een verbetering van het openbaar vervoer, de bereikbaarheid per fiets van voorzieningen binnen het stedelijk gebied en het terugdringen van de automobilist in Maastricht zal worden nagestreefd via het in voorbereiding zijnde Raamplan voor de Mobiliteitsbeheersing. In dat plan wordt onder andere voorzien in een hertracering van het regionale openbaar vervoer in Maastricht-Zuidoost, waardoor o.a. het A.Z.M. en het M.E.C.C. in Randwyck directer bereikbaar zullen zijn. De nieuwe lijnvoering zal tevens betekenen dat de onderhavige bedrijvengebieden directer door het regionale openbaar vervoer zullen worden ontsloten. Daardoor zal een verbetering kunnen optreden in de modal-split tussen openbaar en particulier autovervoer. Dan zal over de gehele linie van een duidelijke B-locatie sprake zijn. De daarbij uiteindelijk te hanteren parkeernorm ligt op een maximum van 20 plaatsen per honderd werknemers. Een dergelijke maximale parkeernorm zal bij de bestaande bedrijven pas in de loop van de tijd worden bereikt, als door intensivering van het grondgebruik meer van de bestaande, ruim aanwezige eigen parkeerruimte wordt opgebruikt. Ook voor de nieuwe bedrijven zal voorlopig een parkeernorm van maximaal 40 plaatsen per honderd werknemers kunnen worden gehanteerd die, afhankelijk van de verbetering van de modal-split na hertracering van het openbaar vervoer, kan worden gewijzigd.

Educatieve voorzieningen

Het is mogelijk dat nieuwbouw noodzakelijk is voor het basisonderwijs. Mogelijkheden daarvoor zijn gereserveerd op het Petrus Bandenplein en op het terrein van de S.V. Heer. Eén van beide mogelijkheden kan worden gebruikt.

Verder is ruimte noodzakelijk voor de verplaatsing van het Sigma-college uit het gebied Oostermaas-Zuid, dat in het noorden aan dit plangebied grenst. De nieuwe vestigingsplaats mag niet te ver verwijderd zijn van de huidige. In dit plangebied kan die ruimte worden gevonden op het oostelijk deel van het Campinaterrein. Omdat verplaatsing naar deze locatie nog niet vaststaat, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid daartoe opgenomen.

Groen- en speelvoorzieningen

Als groen- en speelvoorzieningen in het gebied verdienen de volgende locaties speciale aandacht:

- het parkje aan de Akersteenweg is bestemd voor groenvoorzieningen;
- de plaats van de speelvoorziening aan de 7 Januaristraat/Heerderbroek is afhankelijk van de keuze bij de verkeersstructuur; bij doortrekking van de Nijverheidsweg/Heerderbroek zal verplaatsing naar het zuiden van de Verzetstraat moeten plaatsvinden;
- de open terreinen tussen de Josephstraat en het St. Petrus Bandenplein zijn deels bestemd als groenvoorziening. Dit maakt het mogelijk het terrein te herinrichten en beplanten;
- in de uit te werken bestemming ter plaatse van de huidige sportvelden tussen de Demerdtwarsstraat en de Joseph Bechlaan is rekening gehouden met groen- en speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 4000 m².

Verbetering relaties

Het verbeteren van de relaties tussen de diverse delen van Heer/Scharn, zoals die uit het onderzoek naar voren komen, is geen zelfstandig na te streven doel. Het moet worden gezien als een randvoorwaarde bij ontwikkelingen die zich voordoen in de gebieden waar het leggen van nieuwe relaties gewenst is. In de diverse betrokken bestemmingen, dan wel in de ontwikkelingsregeling zijn daarvoor bepalingen opgenomen.

Milieu-aspecten

Geluidhinder

In het plan wordt voor de planperiode de keuze gemaakt voor een wegenstructuur conform de 0⁺-variant: in feite de verkeersstructuur conform model C, met beperkingen ten aanzien van de Kruisstraat. Dat betekent dat hogere grenswaarden noodzakelijk zijn, zoals in hoofdstuk 4 van het onderzoek zijn aangegeven. In het kader van de aanwijzing tot D-gemeente is de gemeenteraad daartoe bevoegd. Voor de Kruisstraat is de reconstructie bij de minister van V.R.O.M. gemeld. Het saneringsprogramma is in voorbereiding.

In aansluiting op het verzoek hogere grenswaarden is de aanduiding (-g), geluidongevoelig toegevoegd aan nieuw te bouwen woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) aan de gevel. Daar, waar door nieuwbouw een afscherming van geluidbelasting kan worden bereikt voor daarachter gelegen woningen of andere geluidgevoelige bebouwing, is de aanduiding (-gg), geluidongevoelig en geluidafschermend toegevoegd.

Bij alle bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied is de vestiging van A-inrichtingen uitgesloten. Een zonering als bedoeld in de Wet Geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Bodem

Uit de diverse uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd, dat in het hooggelegen deel van het plangebied geen problemen behoeven te worden verwacht. Met name in het laaggelegen en vroeger drassige deel hebben opvullingen plaatsgevonden met afval van de in het verleden hier gevestigde betonwarenfabriek.

Het onderhavige bestemmingsplan zal van kracht worden na het in werking treden van de wijziging van de Woningwet, die bodemonderzoek op nieuwbouwlocaties voorschrijft. Een dergelijke voorschrift heeft daarom niet in dit plan te worden opgenomen. Wel zal moeten worden nagegaan of bodemvervuiling op nieuwbouwlocaties het plan niet onuitvoerbaar maakt. De grotere locaties zijn onderzocht (zie bijlage 1 bij het onderzoek t.b.v. dit bestemmingsplan). Daar waar dat noodzakelijk is, kan sanering in het kader van de nieuwbouw worden meegenomen. De verontreiniging van het Nijverheidsterrein is aangemeld voor het Provinciaal Bodemsaneringsprogramma.

Incidentele bouwlocaties op particuliere bouwterreinen zijn in het algemeen gelegen in het hogere deel van het plangebied. Het betreft meestal tuinen, gelegen aan de straat. Deze zijn niet onderzocht, maar de realisering wordt overgelaten aan de betreffende eigenaar. Daarmee is de realisering facultatief. Het niet realiseren of kunnen realiseren doet niets af aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als geheel.

Veiligheid

Ten aanzien van het gasdrukregel- en meetstation en de l.p.g.-installatie worden de gewenste bebouwingsvrije afstanden aangehouden. Voor de l.p.g.installatie in relatie tot het bedrijventerrein aan de zuidzijde is de afstand voor bestaande situaties van toepassing (20 meter van het vulpunt), omdat zowel het vulpunt, als de bedrijfsbestemming aanwezig zijn. De noordelijke bebouwingsgrens van het bedrijventerrein ligt op 30 meter van het vulpunt.

Bedrijven

Minder milieuvriendelijke bedrijven in het plangebied kunnen door middel van de ontwikkelingsregeling worden vervangen door woningbouw. Dat geldt ook voor het agrarisch bedrijf aan de Kruisstraat. Als dat bedrijf beëindigd wordt, is ook de mogelijkheid aanwezig om, eveneens met toepassing van de ontwikkelingsregeling, op de hoek Dorpstraat/Kruisstraat nieuwbouw te plegen. Een rechtstreekse bouwmogelijkheid wordt verhinderd door de stankcirkel rondom dat bedrijf.

HOOFDSTUK 3. HET BESTEMMINGSPLAN

Keuze planvorm

Sinds de wijziging van de wet op de ruimtelijke ordening (W.R.O.) en de algehele herziening van het besluit op de ruimtelijke ordening (B.R.O.) heeft de gemeente de gelegenheid om de planvorm af te stemmen op het gebied waarvoor het plan wordt gemaakt. De keuze wordt niet alleen bepaald door de aard van het plangebied, maar vooral door de tegenstelde behoefte aan rechtszekerheid en flexibiliteit. In dit bestemmingsplan is getracht daartussen een evenwicht te vinden via het zogenaamde mengkraanmodel voor het bestaande gebied en de toepassing van globale, niet uit te werken bestemmingen voor grotere te ontwikkelen terreinen. Voor het bestaande gebied houdt dit in dat de bestaande toestand gedetailleerd is bestemd waardoor een relatief grote rechtszekerheid wordt gegeven (materiële rechtszekerheid). Aan nieuwe ontwikkelingen of gewenste activiteiten kan tegemoet worden gekomen door een stelsel van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen. Daardoor ontstaat er flexibiliteit en vindt er ten aanzien van de rechtsbescherming een accentverschuiving plaats van rechtszekerheid in het plan naar procedurele rechtszekerheid.

Er is gekozen voor een systeem waarbij:

- a. voorzienbare ontwikkelingen, waartegen geen enkel bezwaar bestaat zijn geregeld door middel van een rechtstreekse, eventueel gecombineerde bestemming (artikel 10 W.R.O.);
- b. andere ontwikkelingen dan in het plan voorzien, afhankelijk van de zwaarte, kunnen worden toegelaten door middel van een vrijstellings(artikel 15 W.R.O.) of wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 W.R.O.).

De grotere te ontwikkelen terreinen kunnen worden aangepakt op basis van de gegeven beleidsuitgangspunten en bebouwingsvoorschriften.

Juridische regeling

Alvorens in te gaan op de inhoud van het plan, lijkt het zinvol de gehanteerde systematiek van de voorschriften nader uiteen te zetten. De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken:^[3]

- I. inleidende bepalingen;
- II. bepalingen in verband met de bestemmingen;
- III. afwijkingsbevoegdheden;
- IV. overgangs- en strafbepalingen.

Ad I De inleidende bepalingen bevatten meer algemene zaken zoals de omschrijving van begrippen, aanwijzingen over de manier van meten en over de manier van de bepaling van hoogten en dergelijke.

Ad II De bepalingen in verband met de bestemmingen vormen de kern van de voorschriften. Er zijn diverse soorten bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn zowel in de voorschriften als op de plankaart met hoofdletters aangegeven (bijvoorbeeld de bestemming woondoelinden: W). Uitzondering hierop is de bestemming tuin die op een grafische manier is aangegeven (...). Indien verschillende bestemmingen naast elkaar voorkomen, is dit aangegeven met verschillende hoofdletters. Dit zijn zogenaamde combinaties van bestemmingen. Indien de bestemming per bouwlaag verschillend is, zijn deze bestemmingen onder elkaar aangegeven in een zogenaamde matrix. Subbestemmingen worden op de plankaart aangegeven met kleine letters. Deze dienen om - waar nodig - de bestemmingen nader te specificeren (bijvoorbeeld: bedrijfsdoelinden-ambachtelijke bedrijven wordt aangegeven als Ba). De maximaal toegestane goothoogte van gebouwen (in meters) is op de plankaart aangegeven met een cijfer (bijvoorbeeld W6 houdt in: woondoelinden, goothoogte maximaal 6,00 meter). Het verschil tussen de goothoogte en de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter. Nadere aanwijzingen met betrekking tot het bouwen zijn aangegeven met een kleine letter die tussen haakjes is geplaatst (bijvoorbeeld E(o) houdt in: erf, onbebouwd).

De globale, niet uit te werken bestemmingen zijn meer gebiedgericht. Zij kennen, naast de doeleindenomschrijving, een beschrijving in hoofdlijnen, waarin een aantal beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling is opgenomen en bebouwingsvoorschriften. Vaak zijn er specifiek op deze bestemming gerichte vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De samengestelde bestemmingen komen altijd voor samen met een andere bestemming. Voor de duidelijkheid zijn de samengestelde bestemmingen op een aparte bestemmingsplankaart aangegeven. In feite voegt de samengestelde bestemming extra bepalingen toe.

Welke bestemming bij eventuele strijdigheid ten gevolge van de extra bepalingen prioriteit verkrijgt is, voor zover nodig, aangegeven in de voorschriften van de betreffende samengestelde bestemming.

Ook de voorschriftenkaarten zijn onderdeel van de voorschriften. Deze dienen om redactioneel moeilijk te omschrijven zaken inzichtelijk te maken en om de plankaart niet overvol te laten raken met informatie.

Ad III Het hoofdstuk "wijzigingsbevoegdheden" houdt een algemene vrijstellingsbevoegdheid en een ontwikkelingsregeling in. De vrijstellingsbevoegdheid is bedoeld voor aanpassingen in het terrein en voor geringe afwijkingen van de opgenomen maten. Teneinde aan het plan de benodigde flexibiliteit te geven, is een ontwikkelingsregeling opgenomen. Deze regeling is een samenstel van vrijstellings- wijzigingsbevoegdheden, gebonden aan een toetsingskader per zone binnen het plangebied, ook wel "mengkraanmodel" genoemd. Hiermee kan worden ingespeeld op ontwikkelingen waartegen geen bezwaren bestaan, maar waarin in het bestemmingsplan niet expliciet is of kan worden voorzien.

Ad IV In hoofdstuk IV zijn de overgangs- en strafbepalingen opgenomen.

[Toelichting op de artikelen](#)

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting op de afzonderlijke artikelen van de planvoorschriften gegeven. Dit met name wanneer uit het gevoerde overleg met externe instanties of uit de Kroonjurisprudentie is gebleken, dat een verschil van mening kan ontstaan omtrent de wet- of doelmatigheid van het voorschrift. In die gevallen wordt op de betekenis en formulering van het artikel dieper ingegaan.

Inleidende bepalingen (artikelen 1 tot en met 7)

In artikel 1 worden de begrippen die in de voorschriften worden gehanteerd gedefinieerd. Dit om verschil van interpretatie zoveel mogelijk te vermijden.

In de definitie van detailhandel valt onder het te koop aanbieden tevens het ten verkoop uitstellen van goederen. Daarom is het ten verkoop uitstellen niet in de omschrijving opgenomen. Anderzijds heeft het uitstellen (showrooms) een engere betekenis en kan toelaatbaar worden geacht in situaties waarin detailhandel niet gewenst is. Voor het overige is de formulering uit het rapport "Bestemmen met beleid" gebruikt.

In artikel 2, wijze van meten, is de inhoud van een bouwwerk gerelateerd aan het begrip "peil", omdat dit relatiepunt in de begripsomschrijving is vastgelegd en derhalve als objectief criterium kan worden aangemerkt. In samenhang met de hoogtematen welke eveneens aan het begrip "peil" zijn gerelateerd, kan de inhoud objectief worden vastgesteld. Ook bij de omschrijving van de inhoud van een equivalente woning is het begrip "peil" gehanteerd. Daarmee is in de meetbepalingen een consistentie bereikt ten aanzien van het relatiepunt. Om genoemde redenen is afgezien van de introductie van "begane grondvloer" in plaats van "peil".

Bepalingen in verband met de bestemmingen (artikelen 8 tot en met 23)

Artikel 8 bevat (voor zover noodzakelijk) een regeling omtrent de onderlinge verhouding van de combinaties Van bestemmingen en van de eventuele samengestelde bestemmingen met de (andere) bestemmingen.

Daar waar (combinaties van) bestemmingen en uit te werken bestemmingen te zamen met samengestelde bestemmingen voorkomen, is waar nodig in de samengestelde bestemming de voorrangregel opgenomen. Artikel 9 legt de gewenste parkeernormen vast.

Bij alle bestemmingen, omschreven in paragraaf A (artikelen 10 tot en met 23), is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (andere bouwwerken) mogen worden opgericht, welke qua aard bij het toegestane gebruik passen.

De maximale hoogte is bepaald op 3 meter, uitgezonderd bij verkeersdoeleinden om lantaarnpalen en bewegwijzeringsborden mogelijk te houden en bij agrarische doeleinden, in verband met de nodige silo's.

De bestemming woondoeleinden laat het gebruik van een gedeelte van de woning voor de uitoefening van een beroep aan huis mogelijk. Met dien verstande dat het gedeelte dat voor de uitoefening van het beroep wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van het pand. Dit om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

Aan (vrijwel) alle panden binnen het concentratiegebied van het wijkwinkelcentrum is voor de begane grond de bestemming centrumvoorzieningen gegeven. Voor de panden die nu niet in gebruik zijn als winkel is daarbij detailhandel uitgesloten. Via de ontwikkelingsregeling is het mogelijk gemaakt hiervan af te wijken ten behoeve van uitbreiding en/of verplaatsing van bestaande winkels in Heer.

Bestaande - niet storende - bedrijven zijn in het plan gehandhaafd. Verwijzing naar de bedrijfsfuncties, voorkomend in of overeenkomend met

de hindercategorieën van de lijst van bedrijven, opgesteld door de vereniging van Nederlandse Gemeenten ^[4] binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden betekent, dat deze bedrijven zonder meer toelaatbaar zijn. De lijst is in de planvoorschriften opgenomen.

De zinsnede "dan wel qua aard en invloed op de omgeving hiermee overeenkomend" biedt de mogelijkheid, de acceptabele functies die niet uitdrukkelijk zijn opgesomd, te herleiden tot de toelaatbare milieucategorieën. Voor een dergelijke afwijking van de staat van inrichtingen is het horen van de hoofdgroep Verkeer, Waterstaat en Milieu van de provincie noodzakelijk.

De bedrijven in de overgangszone en de woonzone en de zwaardere, tevens problematische bestaande bedrijven worden, zoals voorheen, door middel van de subbestemming gespecificeerd en vastgelegd op de bestaande situatie. De subbestemming -h, handelsbedrijf is gegeven aan groothandelsbedrijven. Omdat deze bedrijven over het algemeen een klein gedeelte van de goederen ook aan particulieren verkopen, waartegen overigens geen bezwaren bestaan, wordt detailhandel toegelaten zolang het als ondergeschikt bedrijfsdeel kan worden beschouwd.

Het toelaten van bedrijven of het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar categorie 3 is mogelijk via de ontwikkelingsregeling, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat zij geen onevenredige hinder mogen veroorzaken voor het woon- en leefmilieu. Een en ander zal moeten blijken

uit een advies van de inspecteur belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

De bestemming recreatieve doeleinden geeft de voorlopige bestemming van de terreinen van de V.V. Heer aan.

De bestemming tuin ligt op terreinen die thans reeds als zodanig zijn ingericht en bovendien een bepaalde groenkwaliteit bezitten. Bebouwing of verharding van deze terreinen is strijdig met deze kwaliteit.

De bestemming erf regelt de bebouwde en/of onbebouwde ruimten bij de hoofdbebouwing. De gebruiksmogelijkheden zijn zodanig dat zij aansluiten op het gebruik van de hoofdbebouwing.

Ten einde te voorkomen dat hele binnenterreinen achter woningen worden volgebouwd, is bepaald, dat de bebouwingdichtheid van de gronden met de bestemming "erf" de 40% niet mag overschrijden. Achter bedrijfspanden mag dat 100% zijn, behalve op de grote percelen in de overgangszone waar 60% als maximum wordt gehanteerd.

De bij de bestemming erf opgenomen vrijstellingsbevoegdheid om de afstand tussen een vrijstaand gebouw en een ander gebouw te verkleinen van 3 tot 0 meter houdt een voldoende objectief begrensd criterium in. Bovendien is aangegeven dat de bepaling slechts van toepassing is in situaties waarin een vrijstaand gebouw niet achter een ander gebouw is gelegen.

Bepalingen omtrent de globale, niet uit te werken en de uit te werken bestemmingen (artikelen 24 t/m 28)

De nieuwe wetgeving biedt ruimte voor het globaal houden van bestemmingen, om daarmee een zo groot mogelijke flexibiliteit te verkrijgen bij de concrete invulling. Deze mogelijkheid is hier toegepast bij de in te vullen terreinen Darley-Vliegen, Rekko, Campina/Pie Medical en bij de terreinen van de V.V. Heer. De invulling van het laatstgenoemde terrein is afhankelijk gesteld van een uitwerkingsplan van burgemeester en wethouders, omdat door de grote multifunctionaliteit van de gelegde ruimteclaims een nadere afweging noodzakelijk is. Eerder in deze toelichting op al op stedbouwkundige randvoorwaarden voor de diverse terreinen ingegaan. Deze hebben de basis gevormd voor de ontworpen regeling. Voor het terrein Darley-Vliegen is een verdergaande kantoorontwikkeling afhankelijk gemaakt van de ontwikkelingen op het Céramique-terrein en in Randwyck (behoefte-aspect) en daarnaast van verbetering van de bereikbaarheid met het regionale openbaar vervoer (mobiliteitsaspect). Woonontwikkelingen op het zuidelijk deel van dat terrein zijn afhankelijk van het daadwerkelijk in het leven roepen van een stedelijke situatie als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

De parkeernorm voor het noordelijk deel van het terrein is in het kader van de beperking van de automobiliteit gemaximeerd. In eerste instantie kan immers nog worden geparkeerd op het open blijvende zuidelijk deel van het terrein. Intensivering op die plek kan pas plaatsvinden, nadat de bereikbaarheid per openbaar vervoer is verbeterd. Dan is de parkeernorm voor het noordelijk deel voldoende en voor het zuidelijk deel is voorzien in een norm die voldoet aan de mobiliteitsscenario's uit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer.

Bij de bestaande bedrijventerreinen Campina/Pie Medical wordt uitgegaan van een maximum parkeernorm van 40 plaatsen per 100 werknemers, die na verbetering van het openbaar vervoer kan worden gewijzigd in 20 plaatsen per 100 werknemers.

Bepalingen omtrent samengestelde bestemmingen (artikel 29)

In het zuidelijk plandeel komt de samengestelde bestemming leidingenstrook voor ter bescherming van enkele langs de A2 aanwezige leidingen.

Algemene bepalingen omtrent het gebruik (artikel 30)

Van de verbodsbepalingen om gronden en opstallen te gebruiken strijdig met het toegestane gebruik kan ontheffing worden verleend door toepassing van de "toeverformule", verwoord in lid 2.

Afwijkingsbevoegdheden (artikelen 31 en 32)

Voor de toepassing van de ontwikkelingsregeling is het plangebied in zones ingedeeld. Deze zones hebben ieder hun eigen functionele en karakteristieke structuur, die als algemeen toetsingskader dient. In verband hiermee is voor elke zone een beschrijving in hoofdlijnen opgesteld. Deze hoofdlijnen specificeren en nuanceren het algemeen toetsingskader en geven samen met de bijzondere beleidsdoelstellingen de begrenzingen of voorwaarden aan voor het verlenen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders. Na de toetsing kan de toe te passen procedure worden afgelezen van het bij het artikel behorend schema.

De procedurele waarborgen worden hierin gerelateerd aan de omvang van de afwijking (uitgedrukt in kubieke meters bouwmasa) en in de zwaarte van de functieverandering. Daarbij is voorts onderscheiden of er uitsluitend sprake is van:

- een functiewijziging van bestaande bebouwing of terreinen of
- een verbouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing of
- volledige nieuwbouw, al dan niet met functiewijziging.

Er zijn drie procedures die naar zwaarte kunnen worden onderscheiden, indien er geen strijdigheid is met de doelstellingen van de betreffende zone:

- a. vrijstelling kan worden verleend door burgemeester en wethouders, na voorafgaande publicatie en tervisielegging gedurende 14 dagen (X);
- b. burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen; het wijzigingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 14 dagen ter visie gelegd; als er geen bezwaren inkomen wordt een vrijstelling verleend (*);
- c. burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen; het wijzigingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 14 dagen ter visie gelegd (0).

In alle drie de gevallen moeten burgemeester en wethouders beslissen binnen één maand na het verstrijken van de termijn van tervisielegging. Een weigering tot het verlenen van vrijstelling of het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan, in het kader van de wet A.R.O.B., zo nodig door de afdeling rechtspraak van de Raad van State worden getoetst.

Uitgangspunt voor het toepassen van de ontwikkelingsregeling is de bestaande situatie van het pand (qua omvang en functiesamenstelling) zoals vastgelegd op de bestemmingsplankaart.

HOOFDSTUK 4. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overleg

De voorontwerp-bestemmingsplannen Heer-Kern en Heer-Onder de Kerk, die tezamen de voorlopers vormen voor dit bestemmingsplan, zijn in maart 1986 aan de Provinciale Planologische Commissie voorgelegd. De opmerkingen van de commissie zijn zoveel mogelijk verwerkt. Gezien de verstreken tijd en de veranderingen in het plan heeft een hernieuwde behandeling in de P.P.C. subcommissie Gemeentelijke Plannen plaatsgevonden op 1 oktober 1991. Het advies en de reacties van de overige instanties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder wordt op de afzonderlijke punten van het advies ingegaan.

1. Algemene beleidsaspecten

Inzake de mobiliteitsaspecten van het plan is in hoofdstuk 2 een aparte paragraaf toegevoegd, na de paragraaf inzake bedrijven en kantoren.

2. Planopzet/methodiek

Met de stedenbouwkundige opzet en de planmethodiek heeft de P.P.C. kunnen instemmen.

3. Volkshuisvesting

In hoofdstuk 2 is een aparte paragraaf opgenomen over het concept Meerjarenplan Volkshuisvesting 1992-1995 en is de relatie met de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan opent, gelegd.

4. (Detail)handel en bedrijven

In verband met de realisering van 70.000 m² kantoorruimte op het Sphinx-Céramique-terrein is een contract afgesloten, waarbij de gemeente zich heeft verplicht om elders in de stad kantoorontwikkelingen tegen te gaan. Van die verplichting zijn enkele locaties uitgesloten, omdat ten aanzien daarvan als sinds jaren randvoorwaarden bekend zijn, dan wel in bestemmingen vastgelegd, dat op die locaties kantoorontwikkelingen mogelijk zijn. Tot deze locaties behoort ook het Darley-Vliegenderrein. Toch is in overleg met de eigenaar het grootste gedeelte van de geplande kantoorontwikkeling (10.000 m²) op dit terrein afhankelijk gemaakt van de ontwikkelingen op de beide grote kantorenlocaties Randwyck en Céramique. Voor de overige kantoren (4.500 m²) is het Groene Kruis als concrete gegadigde bekend. Hierover heeft met de provincie ambtelijk overleg plaatsgevonden in november 1990. De mogelijkheid voor niet-bedrijfsgebonden kantoren op het Campinaterrein is geschrapt. De ontwikkeling van het sportterreinencomplex zal nog jaren op zich laten wachten, nu besloten is het huidige gebruik voorlopig te handhaven. Door middel van een voorlopige recreatieve bestemming tot het jaar 2000 is een bedrijfsontwikkeling op deze terreinen op dit moment niet aan de orde. De verplichtingen ten aanzien van het C ramiqueterrein zijn dan beëindigd. Inzake de mobiliteitsaspecten en het daarmee samenhangende parkeerbeleid wordt verwezen naar de gelijknamige paragraaf in hoofdstuk 2.

Ten aanzien van de detailhandelsontwikkelingen is gekozen voor een concentratiebeleid. Er wordt naar gestreefd om de in de wijken Scharn en Heer verspreid voorkomende winkels zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van Heer. Omdat echter een te omvangrijk wijkwinkelcentrum in Heer ernstige gevolgen zou hebben voor de voorzieningen in Wyck en in de omringende buurtcentra (D.P.O. 1982) is, in overleg met de Heerder Ondernemersvereniging, gekozen voor het beheersen van het concentratieproces door middel van een planologische regeling. Daarvan maken deel uit:

- de aanwijzing van een centrumgebied (concentratiegebied);
- een plafond voor de totale omvang aan winkelruimte;
- een zo eerlijk mogelijke verdeling van de uitbreidingsruimte voor bestaande bedrijven via een glijdende schaal;
- een beperkte uitbreiding van het winkelareaal op het "Rekko"terrein, waarin opgenomen een supermarkt (trekker) van maximaal 1.200 m².

Deze regeling is in de afgelopen jaren, waarin het bestemmingsplan in het voorbereidingsstadium verkeerde, meermalen toegepast. Met name bij de uitbreiding van de supermarktvestiging aan de Burg. Cortenstraat bleek duidelijk, dat de ondernemers in Heer een dergelijke regeling als essentieel beschouwen. Via het bedrijvenregistratiesysteem van de gemeente Maastricht is een permanente toetsing mogelijk. In het Periodiek Overleg Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting zal hierop een mondelinge toelichting worden gegeven.

Als uitvloeisel van deze vorenbedoelde bestuurlijke afspraken is gekozen voor een juridische vertaling, waarbij de bestaande winkels in het centrumgebied zijn bestemd tot centrumvoorzieningen en de panden waarin geen winkels zijn gevestigd tot centrumvoorzieningen, subbestemming -z (zonder winkels). Deze uitsluiting kan worden opgeheven als wordt gebleven binnen de gestelde randvoorwaarden van verplaatsing of uitbreiding. Dit is het juridische instrument voor de begeleiding van het proces. Het begrip "supermarkt" is uit de bestemming centrumgebied geschrapt. Het betreffende sublid van artikel 24 gaat nu uit van één winkeleenheid van maximaal 1.200 m². Daarmee is het branche-element vervallen en is uitsluitend sprake van een ruimtelijke norm.

5. Infrastructuur

De straalverbinding Wolder-Eys loopt over het zuidelijk gedeelte van het plan. De bebouwingsmogelijkheden in de hoogte die dit bestemmingsplan biedt ter plaatse van het straalpad zijn zodanig, dat daarvan geen hinder voor de straalverbinding behoeft te worden gevreesd. Een aparte regeling voor het bouwen in het straalpad is daardoor overbodig.

De rioolwaterpersleiding langs de Philipsweg-Sibemaweg ligt ten westen van de weg. De bouwmogelijkheden zijn aan de oostkant van de weg gelegen, zodat daarvan geen nadeel voor de veiligheid van de leiding behoeft te worden gevreesd. Toch is een leidingenstrook opgenomen om de gevaren van werken en werkzaamheden te kunnen weren.

Inzake het rooilijnenbeleid ten aanzien van de rijkswegen heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Op een tweetal plaatsen in het plangebied reiken bebouwingsvlakken tot binnen 50 meter van de A2, te weten op het Campinaterrein en het Darley-Vliegenderrein. Met deze afwijkingen kan Rijkswaterstaat instemmen, mits in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen, dat binnen een zone van 50 meter van de A2 (met de genoemde afwijkingen) geen bebouwing mag worden opgericht en dat bij het oprichten van bebouwing in de zone tussen 50 en 100 meter van de A2 de Rijkswaterstaat wordt gehoord. Een dergelijke regeling is opgenomen in artikel 4 van de planvoorschriften.

6. Milieu-aspecten

Hoofdstuk 2 van deze toelichting is aangevuld met een paragraaf over de milieu-aspecten. Daar wordt ook ingegaan op de te hanteren afstand ten opzichte van het l.p.g.-station.

De gegevens ten aanzien van de bodemvervuiling in het onderzoek zijn geactualiseerd. In de toegevoegde milieuparagraaf wordt hierop nader ingegaan. Opnemings van een bepaling, dat pas mag worden gebouwd als de grond "schoon" is, is overbodig gezien het feit dat op 1 juli 1992 een soortgelijke bepaling in de gewijzigde Woningwet van kracht wordt. In het kader van de goedkeuring van het uitwerkingsplan kan door het provinciaal bestuur worden getoetst of aan dit criterium wordt voldaan.

In het kader van de deregulering zal de aanvraag hogere grenswaarden door de gemeenteraad van Maastricht worden afgehandeld. De melding van de reconstructie van de Kruisstraat, als bedoeld in artikel 99 van de Wet Geluidhinder aan de minister van V.R.O.M. is gedaan. Het saneringsprogramma als bedoeld in dat artikel is in voorbereiding.

Langs de Akersteenweg-West mogen, zolang de buitenstedelijke situatie op grond van de Wet Geluidhinder nog voortduurt, geen nieuwe woningen worden gebouwd, omdat de geluidbelasting vanwege de weg hoger ligt dan de maximaal verkrijgbare hogere waarde. In verband hiermee zijn de nieuwbouwmogelijkheden met directe bouwttitel geschrapt en zijn deze opgenomen in de ontwikkelingsregeling en daar afhankelijk gemaakt van de verandering van de buitenstedelijke in een stedelijke situatie. In die zone resteert dan nog de mogelijkheid om van een tweetal winkels met bovenwoning de winkelfunctie te schrappen in het kader van het winkelconcentratiebeleid. Dan zou de bestaande woning ook op de begane grond kunnen worden gevestigd. Daarbij is geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen.

Het bestemmingsplan is aangepast aan de aanvraag hogere grenswaarde.

Daar waar de geluidbelasting hoger ligt dan 55 dB(A) is de aanduiding (-g), geluidongevoelig toegevoegd. In de gevallen waarin door nieuwbouw een afscherming van geluidbelasting kan worden bereikt, is de aanduiding (gg), geluidongevoelig en geluidafschermend toegevoegd.

De bebouwing van de hoek Dorpstraat-Kruisstraat en van de bestaande bedrijfshal aan de Akersteenweg is mogelijk via de ontwikkelingsregeling. In de aanvraag hogere grenswaarde is dat eveneens aangegeven.

7. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de ontsluiting van het Darley-Vliegenderrein aan de Akersteenweg maken deel uit van de kosten die in de paragraaf economische uitvoerbaarheid zijn opgenomen voor de aanleg van de nieuwe verkeersstructuur (zie verkeersmaatregelen ad 2.3.). Ten aanzien daarvan heeft het gemeentebestuur zich uitgesproken voor opnemings in de gemeentelijke begroting. Een gedeelte wordt bijgedragen door de ontwikkelaar van het terrein.

De bodemsanering van het terrein aan de Nijverheidsweg is opgenomen in het Provinciaal Bodemsaneringsprogramma. De kosten van circa f. 1.500.000,- worden daardoor en door de gemeentelijke bijdrage via de gemeentebegroting afgedekt.

8. Planvoorschriften

1. De kleurstelling van de bestemmingen Centrumgebied en Woon- en kantoreng gebied is aangepast. De kleur van de bestemmingen woondoeleinden (W), detailhandel (D), dienstverlening (DD) en centrumvoorzieningen (C) is gebaseerd op het rapport "Kleuren en tekens" van het N.I.R.O.V., dat in de gemeente Maastricht (met enkele kleine wijzigingen) als standaard wordt gehanteerd. Dat laatste werkt duidelijkheid en herkenbaarheid in de hand.
2. Door toevoeging van de bestemming "leidingenstrook" is er inmiddels wel sprake van een samengestelde bestemming.
3. De bepalingen in artikel 23, lid 4, onder I.a. en b. zijn voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en behoren daarom in de bepalingen omtrent de toepassing van deze bevoegdheid te worden opgenomen.
4. Aan alle overige opmerkingen zijn de planvoorschriften aangepast.

Inspraak

De voorontwerp-bestemmingsplannen Heer-Kern en Heer-Onder de Kerk, die tezamen de voorlopers vormen voor dit bestemmingsplan, zijn op 2 en 3 juli 1984 onderwerp geweest van inspraakavonden. Gezien de verstreken tijd en de ontwikkelingen sindsdien zijn vele van de gemaakte opmerkingen niet meer relevant en is een hernieuwde inspraakprocedure doorlopen.

Op 10 juni 1991 is een informatie/inspraakavond gehouden, waarop het voorontwerp bestemmingsplan is besproken. Verder zijn in de periode van 4 t/m 18 juni 1991 schriftelijke reacties ingediend, met enkele nagekomen reacties op 28 augustus en 2 september 1991.

De diverse ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn slechts kort aan de orde geweest in de informatieve zin. De inspraakreacties hebben zich geconcentreerd op de nieuwe verkeersstructuur in Heer. In het algemeen kan worden gesteld, dat de nieuwe voorstellen voor de verkeersafwikkeling positief zijn ontvangen. Voor de problemen, die bewoners van het plangebied voorzien na invoering van de nieuwe verkeersstructuur kunnen oplossingen worden gevonden door het treffen van aanvullende verkeersmaatregelen (b.v. eenrichtingsverkeer, dan wel ontheffing daarvan in concrete gevallen, verkeerskundig goede en duidelijke vormgeving van de wegen etc.) Deze maatregelen hebben geen ruimtelijke consequenties. De toename van verkeer voor de bewoners van Demerdtswaarsstraat en Kruisstraat is in de gekozen oplossing zo gering mogelijk gehouden. Deze toename is echter een onvermijdelijk gevolg van de gekozen oplossing. De afweging in totaliteit valt echter positief uit omdat de ernstige verkeersproblematiek op het kruispunt Akersteenweg, Dorpstraat, Burg. Cortenstraat en in de beide laatstgenoemde straten sterk wordt verminderd.

Tenslotte is er door diverse sprekers op aangedrongen om de nu voorgestelde maatregelen op zo kort mogelijke termijn uit te voeren.

De belangrijkste samengevatte reacties, van de sprekers zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan, tesamen met de antwoorden die daarop zijn gegeven in het kader van de inspraakevaluatie eind augustus 1991.

De nagekomen schriftelijke reacties konden daarin niet worden verwerkt. De reactie van de winkeliers aan de Akersteenweg was echter al eerder door afzonderlijke bedrijven naar voren gebracht, zodat die reactie onder punt 6 kan worden gerangschikt. De reactie van Relax Sportshop is toegevoegd.

Omtrent de nieuwbouw voor scholen in het plangebied zijn nog geen definitieve beslissingen genomen. De behoefte blijft aanwezig, zodat de

aangegeven ruimtereserveringen gehandhaafd blijven.

Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de in het bestemmingsplan Heer-Onder de Kerk uit te voeren bouwplannen respectievelijk verkeermaatregelen zijn de financiële consequenties in beeld gebracht. Een recapitulatie hiervan wordt in de bijlage gegeven.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de plannen respectievelijk de te treffen voorzieningen:

1. bouwgrondexploitatieplannen:

1. 1. terrein Darley-Vliegen (realisering wordt voorbereid door Coppelmans en Groene Kruis;
1. 2. Nijverheidsterrein (het plan is in voorbereiding, uitvoering 1991/1992);
1. 3. Rekkoterrein (initiatief Ruyters);
1. 4. Burg. Lespinassestraat (het plan is momenteel in uitvoering);
1. 5. Majellastraat (het plan is in 1990 uitgevoerd);
1. 6. afbouw Dorpstraat/Einsteinstraat (uitvoering afhankelijk van het al of niet realiseren van de verlengde Nijverheidsweg);
1. 7. verlengde Nijverheidsweg (afhankelijk van de keuze van verkeersstructuur);
1. 8. Mathijs Heugenstraat (particulier initiatief);
1. 9. Sportterrein V.V. Heer;
- 1.10. Sibematerrein;
- 1.11. Demertstraat/Langwaterstraat (GEHA-terrein);
- 1.12. Kruisstraat (uitvoering is afhankelijk van de keuze van de verkeersstructuur);
- 1.13. terrein Bronweg;

2. verkeersmaatregelen:

2. 1. hoofdverkeersstructuur met Vijverdalseweg, met steriel kruispunt Heer en met eenrichtingverkeer op de Kruisstraat;
2. 2. aansluiting van de 1 Juliweg op de Akersteenweg;
2. 3. aansluiting van de Sibemaweg op de Akersteenweg;
2. 4. doortrekking van de Burg. Kessensingel tot aan de Akersteenweg (deze aansluiting is reeds gerealiseerd);

3. Akoestische voorzieningen

- 3.1. akoestische isolatie bestaande woningen Kruisstraat;

Toelichting bij de bouwgrondexploitatieplannen

Ad 1. 1. Terrein Darley-Vliegen

Dit terrein wordt in twee fasen door Coppelmans ontwikkeld. De eerste fase voorziet in de realisering 4.500 m² kantoorruimte, 110 gezinsappartementen, 65 studentenappartementen en parkeergelegenheid. De tweede fase voorziet op middellange termijn in realisering van een kantoorstoren.

Uitvoering van dit, op basis van particulier initiatief te ontwikkelen plan kan voor de gemeente budgettair neutraal geschieden.

Aan de kosten van de aansluiting van de Sibemaweg op de Akersteenweg zal een bijdrage worden geleverd door de projectontwikkelaar.

Ad 1. 2. Nijverheidsterrein

In het kader van het woonwagenspreidingsplan worden 9 eengezinswoningen in de sociale huursector gerealiseerd ten laste van het contingent 1990 en worden 9 standplaatsen voor woonwagenbewoners aangelegd.

De eengezinswoningen worden gerealiseerd door Woningvereniging Maasvallei.

In de dekking van het plantekort ad f. 825.000,-- is voorzien in het Meerjareninvesteringsplan 1991-1995 (woonwagenplan f. 575.000,-- en in het meerjarenplan stadsvernieuwing f. 250.000,-- reeds gedeclareerd).

Ad 1. 3. Rekkoterrein

Het terrein ligt binnen het concentratiegebied van het winkwinkelcentrum. Het te realiseren programma bedraagt maximaal 2.800 m² b.v.o., met daarbinnen maximaal 1.200 m² b.v.o. voor een "trekker" in de foodsector.

Het uitgangspunt in het kader van de bouwgrondexploitatie is budgettaire neutraliteit. Te verwachten is echter een bijdrage van circa f. 100.000,-- in de aanleg van hellingbanen ten laste van stadsvernieuwingfonds.

Ad 1. 4. Burg. Lespinassestraat

Voor deze vlek is door Woningvereniging St. Mathias een bouwplan ontwikkeld voor 47 woningen/wooneenheden in de sociale huursector ten laste van het woningbouwcontingent 1990.

Het financiële kader van de bouwgrondexploitatie (met een batig saldo van f. 22.000,--) is door de Raad vastgesteld bij raadsbesluit van 12 december 1989 (raadsstuk 1989, volgnr. 261).

Ad 1. 5. Majellastraat

Door het Gemeentelijk Woningbedrijf is een tweetal bouwplannen ontwikkeld en gerealiseerd voor, in totaal, 44 woningen/wooneenheden in de sociale huursector ten laste van het woningbouwcontingent 1989.

Het financiële kader van de bouwgrondexploitatie (met een batig saldo van f. 3.000,--) is door de Raad vastgesteld bij raadsbesluit van 3 oktober 1989 (raadsstuk 1989, volgnr. 224).

Ad 1. 8. Mathijs Heugenstraat

De terreinen zijn particuliere eigendom, de afbouwmogelijkheden van deze straat zullen aan particulier initiatief worden overgelaten.

Ad 1. 9. Sportterrein V.V. Heer

Op dit moment is op dit terrein een tweetal sportvelden gelegen welke in gebruik zijn van enkele sportverenigingen in Heer. Op termijn wordt gedacht aan verplaatsing van deze terreinen en mogelijkheden voor high-tech-bedrijven. Ook hier geldt dat een en ander financieel neutraal voor de gemeente zal en kan verlopen.

Ad 1.10. Campinaterrein en Pie Medicalterrein

Deze terreinen zijn particuliere eigendom. Het plan voorziet in de vestiging van bedrijven.

- Ad 1.13. Terrein Bronweg
 Voorzien wordt in 8 gezinswoningen, te realiseren door het particulier initiatief.
 Bodemverontreiniging gesignaleerd.

Toelichting bij de verkeersmaatregelen

Ad 2. 1.	- Vijverdalseweg (opgenomen in jarenplanning MJIP voor 1992, 1993 en 1994)	f. 7.400.000,-
	- Kruispunt Akersteenweg, Dorpstraat en Burg. Cortenstraat	f. 2.100.000,-
	- Reconstructie van de Dorpstraat vanaf de Akersteenweg tot de Einsteinstraat (1e fase)	f. 1.300.000,-
	- Reconstructie van de Burg. Cortenstraat vanaf de Akersteenweg tot en met de aansluiting aan de Adelbert van Scharnlaan	f. 1.400.000,-
	- Totaal	f. 12.200.000,-
Ad 2. 2.	Aansluiting van de 1 Juliweg op de Akersteenweg	f. 400.000,-
Ad 2. 3.	Aansluiting van de Sibemaweg op de Akersteenweg	f. 700.000,-
Ad 3. 1.	Akoestische isolatie bestaande woningen Kruisstraat (opgenomen in jarenplanning M.J.I.P. post sanering geluid)	f. 365.000,-

Met betrekking tot de kosten van de nieuwe verkeersstructuur (inclusief akoestische voorzieningen) heeft het gemeentebestuur zich in een strategiediscussie uitgesproken voor votering vanuit de gemeentelijke begroting. Een en ander is opgenomen in het concept Meerjaren-investeringsplan 1993/1996.

Economische uitvoerbaarheid bouwgrondexploitatie bestemmingsplan Heer-Onder de Kerk

	Terrein Darley- Vliegen	Nijverheids- terrein totaal	Afbouw Rekko- terrein	Burg. Lespi- nassestraat	Majellastraat	Mathijs Heugenstraat	Terrein V.V. Heer	Campina/Pie Medicalterrein Bronweg
Plankosten:	-	-	-	-				
Verwervingskosten	-	f. 544.000,=	-	f. 190.000,=	f. 314.000,=		f. 700.000,=	P.M.
Milieu	-	-	-	-				
Bouwrijpmaken	-	f. 484.000,=	-	f. 282.000,=	f. 161.000,=		f. 1.600.000,=	
Rentekosten	-	f. 92.000,=	-	f. 18.000,=			f. 200.000,=	
Niet terugv. b.t.w.	-	f. 64.000,=	-		f. 7.000,=			
Totaal	P.M.	f. 1.184.000,=	P.M.	f. 490.000,=	f. 482.000,=	P.M.	f. 2.500.000,=	P.M.
Dekkingsmiddelen:	-	-	-	-				
Opbrengst bouwterreinen	-	f. 359.000,=	-	f. 512.000,=	f. 485.000,=		f. 2.500.000,=	
Overige	-	-	-	-				
Totaal	P.M.	f. 359.000,=	P.M.	f. 512.000,=	f. 485.000,=	P.M.	f. 2.500.000,=	P.M.
Dekkingsplan:	-	-	-	-				
Plankosten	-	f. 1.184.000,=	-	f. 490.000,=	f. 482.000,=		f. 2.500.000,=	
Dekkingsmiddelen	-	f. 359.000,=	-	f. 512.000,=	f. 485.000,=		f. 2.500.000,=	
Exploitatiesaldo	P.M.	-/- f. 825.000,=	P.M.	+/- f. 22.000,=	f. +/+3.000,=	P.M.	f. --,=	P.M.

[1] Ondernemersplan Heer, eindrapportage; Heidemij/B.R.O. van Heesewijk, mei 1986.

[2] Heer in 't verkeer, een studie naar een nieuwe ontsluiting voor de wijk Heer; gemeente Maastricht, dienst Publieke Werken, afdeling Verkeer, Parkeren en Marktzaken, mei 1989.

^[3] Zie voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Heer-Onder de Kerk.

^[4] Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Groene Reeks nr. 80, oktober 1985.



GEMEENTE MAASTRICHT

BESTEMMINGSPLAN

HEER-ONDER DE KERK

BIJLAGEN

1. Onderzoek
2. Reacties vooroverleg
3. Evaluatie-inspraak

FASE:	DATUM	OPMERKINGEN:
Ter visie ontw.	30-4-1992	
Vastgesteld	15-9-1992	
Ter visie vastg.	24-9-1992	
Toezening G.S.	8-10-92	
Bestissing G.S.	20-4-93	
nummer	200/92 93/184496	
Ter visie goedg.		
Kroonberoep		
Kon. besluit		
nummer		
Ter visie onherr.		

Maastricht, 15 september 1992

Buro voor Urbane Ruimtelijke Ontwikkeling



INHOUD

ONDERZOEK

Hoofdstuk 1. Historische en ruimtelijke analyse

Historische ontwikkeling

Ruimtelijke karakteristiek

Conclusies en aanbevelingen

Hoofdstuk 2. Functionele analyse

Bevolking en wonen

Bedrijvigheid

Educatieve, sociaal-culturele en medische voorzieningen

Recreatieve en groenvoorzieningen

Conclusies en aanbevelingen

Hoofdstuk 3. Verkeersanalyse

Het gemotoriseerd verkeer

Langzaam verkeer

Openbaar vervoer

Parkeren

Conclusies en aanbevelingen

Hoofdstuk 4. Milieuhygiënische analyse

Verkeerslawaaï

Milieubelasting ten gevolge van bedrijven

Bodem

Lucht

Water

Recreatie-inrichtingen

[Horeca-inrichtingen](#)
[Winkels](#)
[Transport gevaarlijke stoffen](#)
[Gasdrukregel- en meetstation](#)
[L.p.g. \(Liquefied Petroleum Gas\)](#)
[Grofvuilcontainer](#)
[Conclusies en aanbevelingen](#)

[Hoofdstuk 5. Synthese](#)

[Aspect: beleving](#)
[Aspect: ruimte](#)
[Aspect: gebruik](#)
[Aspect: beweging](#)

[Bijlage 1 Overzicht bodemlocaties Heer-Onder de Kerk](#)

[P.P.C. – Advies](#)

[Evaluatie-Inspraak](#)

[HOOFDSTUK 1. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE ANALYSE](#)

[Historische ontwikkeling](#) ^[1]

Ofschoon geen vondsten aanwezig zijn om dit te bewijzen, mag gevoeglijk worden aangenomen dat Heer in de voorhistorische tijd bewoond is geweest. Met zijn vruchtbare lössgrond was Heer zeer zeker geschikt voor bewoning. In de nabijheid stroomt de Maas, die als verkeersader en visrijke rivier als vestigingsfactor voor bewoning van belang was, terwijl ook de aanwezigheid van hellingen als vluchtmogelijkheid bij hoog water en als producent van hout en wild bewoning moet hebben gestimuleerd.

De terrasopbouw loopt in noord-zuidrichting evenwijdig aan de rivier de Maas van Meerssen naar Eijsden.

In de Romeinse tijd behoorde Heer tot de provincie Belgica.

In deze tijd werden de grote heirbanen aangelegd en de Romeinen bouwden langs deze wegen, die de grote steden en handelscentra met elkaar verbonden, hun villa's en buitenhuizen. Zo is bekend, dat in Heer de villa Bakkerbos moet hebben gelegen.

De grote Romeinse heirbaan, die van de zeehaven Boulogne over Bavai-Tongeren-Maastricht-Heerlen-Gulick naar Aken en Keulen liep, passeerde ook het huidige Heer (Scharn).

In de latere tijd werd deze weg gekruist door de Marktweg van de Karolingische paltz Meerssen naar Visé. Het is zonder meer aannemelijk, dat langs deze beide wegen en met name nabij het kruispunt permanente bewoning aanwezig moet zijn geweest vanaf de Romeinse tijd.

Historische gegevens over Heer in de vroege Middeleeuwen ontbreken geheel. Aangenomen mag worden, dat de nederzetting Heer veel vroeger bestond dan in het jaar 1224, toen het voor het eerst in een oorkonde werd genoemd. Reeds in eerdere historische stukken wordt melding gemaakt van Adelbert van Scharn, die in 1245 een domein bezat, en van Gosewinus van Heer, die in 1202 wordt vermeld en die grote bezittingen in Heer moet

hebben bezeten.

Heer, zoals wij dit nu kennen, heeft lange tijd bestaan uit twee afzonderlijke agglomeraties: Heer en Scharn.

Heer bestond hoofdzakelijk uit bebouwing langs de Dorpstraat, met een concentratie in de omgeving van de kerk, terwijl Scharn voor een groot deel werd gevormd door bebouwing langs de drukke landweg Maastricht-Aken, ongeveer ter hoogte van de huidige Wethouder van Caldenborghlaan, met een concentratie bij het kruispunt met de huidige Burgemeester Cortenstraat.

Over de herkomst van de naam Heer lopen de meningen uiteen. Zo zou hij "legerkamp" betekenen maar volgens sommige geschiedschrijvers is hij afgeleid van het Keltische woord "Corio" dat is leger. Volgens de laatste onderzoeken van professor Carnoy te Leuven zou "Heer" evenwel hetzelfde betekenen als "Haren". Dit is afgeleid van het Frankische woord "hâra" dat hoogte betekent. In plaatsnamen betekent "hare" hoogte of droogplateau.

In 1825 werd de huidige weg Maastricht-Aken aangelegd.

Aankankelijk verliep deze weg langs de noordrand van het dorp Heer, maar

langzamerhand werd de bebouwing van Heer langs en later ten noorden van deze weg uitgebreid. Door de aanleg van de weg ontstond er een nieuw kruispunt met de Dorpstraat en de Schoolstraat, de latere Burgemeester Cortenstraat.

De toestand rond de eeuwwisseling (kaart 1) is zodanig, dat de bebouwing rond de Dorpstraat is geïntensiveerd en dat bebouwing is ontstaan aan Onder de Kerk en de Oude Kerkstraat. Ook de Demertstraat ontwikkelde zich in deze periode. Het tussen deze straten gelegen gebied (gemeentebroek) bleef lange tijd onbebouwd, aangezien het nat en drassig was. Tot aan de tweede wereldoorlog bleef de ontwikkeling van Heer en Scharn beperkt. Rondom de vorengenoemde straten wordt de bebouwing geïntensiveerd en er ontstaat een aantal oost-westgerichte straten, zoals de St. Josephstraat (hoewel deze als landweg reeds veel langer bestond), de Mathijs Heugen-straat en de Kruisstraat in het zuidelijk en de Secretaris Wijnandsstraat en de Concordiastraat in het noordelijk deel van Heer. Heer is lange tijd een agrarisch dorp geweest. Pas in de twintigste eeuw heeft Heer zich als gevolg van het ter beschikking komen van "moderne" verkeersmiddelen ontwikkeld als forenzendorp van Maastricht.

De groei van de bevolking, het toenemende gebruik van verkeersmiddelen en de kruising van twee belangrijke verkeersaders, moeten als de belangrijkste ontstaansoorzaken worden gezien van de winkelvestigingen rondom het kruispunt Akersteenweg-Dorpstraat. Dat het zwaartepunt van deze winkelconcentratie langs de Akersteenweg is terecht gekomen, moet worden verklaard uit de omstandigheid, dat zich langs deze weg het overgrote deel van het verkeer vanuit Maastricht naar Heer afwikkelde. De belangrijkste groei voltrok zich na de tweede wereldoorlog, toen achtereenvolgens het "gemeentebroek" werd bebouwd, rond de betonfabriek de Nijverheid een aantal woningen werd gesticht en de woonbuurt Scharn werd gebouwd. De nog resterende terreinen werden ontsloten ten behoeve van de bouw van woningwetwoningen door de gemeente. Tussen 1949 en 1969 bouwde de gemeente hier in totaal 242 woningen. In de tweede helft van de jaren zestig wordt het plan "Achter de Kerk" gerealiseerd waardoor de woningvoorraad van Heer in enkele jaren met ongeveer 1.100 woningen stijgt.

Heer is tot 1970 een zelfstandige gemeente gebleven. In dat jaar werd het toegevoegd aan de gemeente Maastricht, die in het gebied Heer nog het plan Keerderstraatje ontwikkelde, dat voorziet in de bouw van circa 230 woningen.

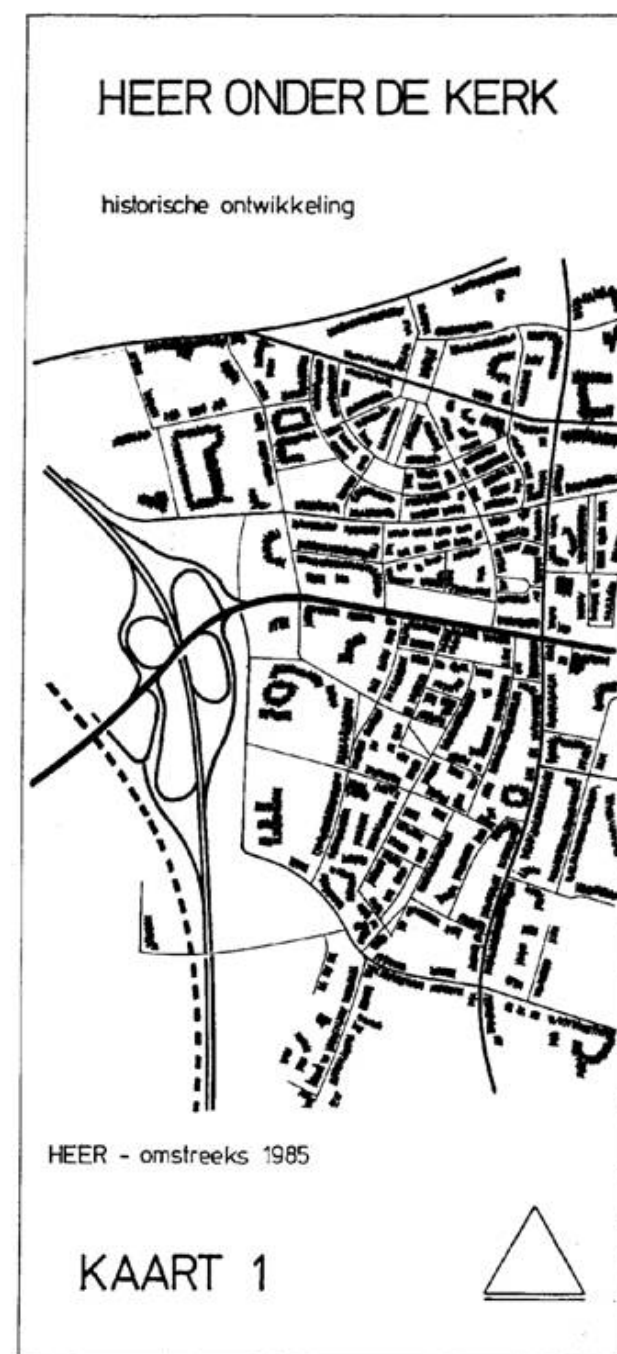
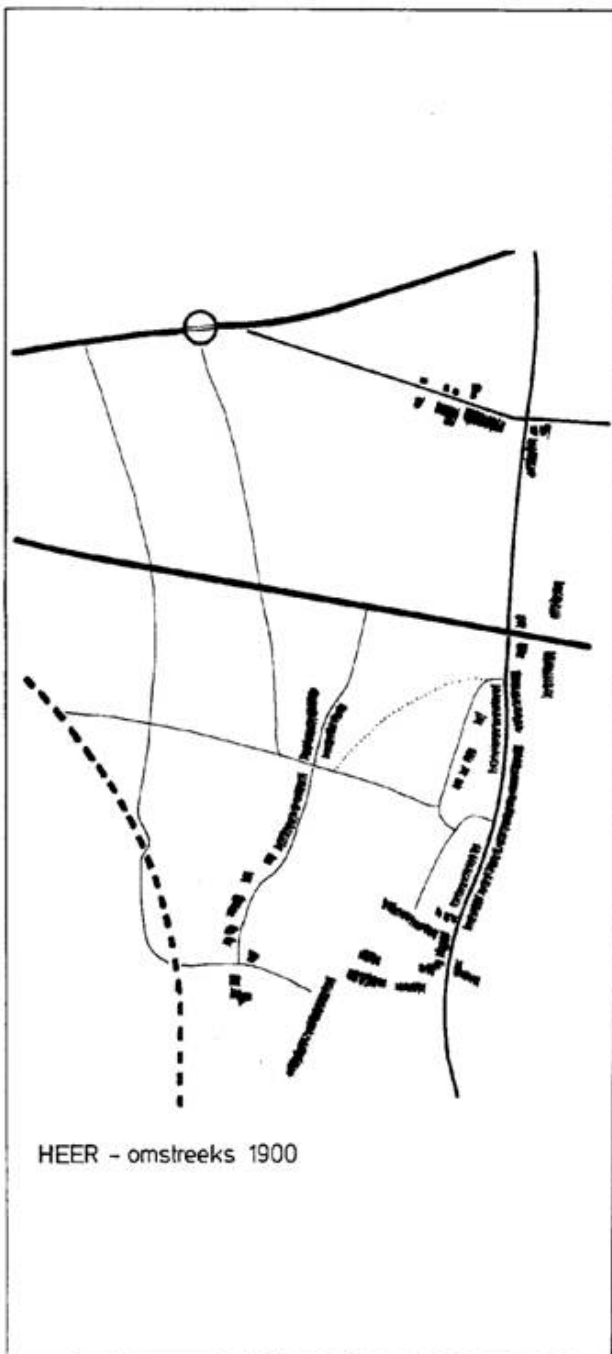
Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied omvat de oudste delen van Heer en kan worden gekarakteriseerd als een woongebied met een enigszins dorps karakter. Het gebied is gelegen op de overgang van het middenterras naar het laagterras van de Maas. Dit verklaart het vrij grote hoogteverschil tussen het oostelijk deel, de Dorpstraat (+ 58.00 meter N.A.P.) en het westelijk deel, de Sibemaweg (+ 45.00 meter N.A.P.). Als gevolg daarvan is sprake van een in oorsprong

hoofdzakelijke noord-zuid-gerichtheid van de hoofdstructuur, blijkend uit het verloop van hoofdstraten als de Dorpstraat en de Demertstraat. De oost-westverlopende

straten in het gebied zijn veelal van latere datum.

De huidige stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt in hoofdzaak bepaald door het kruispunt Akersteenweg-Burgemeester Cortenstraat/Dorpstraat. De Wethouder van Caldenborghlaan en de Demertstraat zijn te beschouwen als twee aanvullende hoofdstructuurlijnen. Als belangrijkste oriëntatiepunten in Heer zijn te noemen: de Antonius van Paduakerk, de schoorsteen van de voormalige zuivelfabriek Sibema en landgoed De Burght (kaart 2). Door het dorpse karakter ontbreekt een goede ordening van en relatie tussen de verschillende functies.



De spontane groeiwijze van incidentele en niet planmatige toevoegingen van gebouwen en functies is in de eerste jaren na de tweede wereldoorlog enigermate doorbroken door de toevoeging van enkele complexen van woningen. Als gevolg van deze min of meer spontane groei vindt men verspreid in het plangebied een aantal functies, die in moderne woongebieden in feite niet thuishoren. Te noemen zijn in dit verband een aantal kleine industriële-, bouw- en ambachtsbedrijven, verspreid liggende winkels en enkele horecabedrijven. Zij zijn nochtans in stedenbouwkundig opzicht niet van zodanige aard en omvang, dat amovering of uitplaatsing noodzakelijk moet worden geacht. Een uitzondering moet worden gemaakt voor het tussen de Demertstraat en de Langwaterstraat gelegen bedrijfsterrein met (thans buiten gebruik gestelde) bedrijfsbebouwing, dat vanwege zijn omvang en inpandige ligging storend werkt in dit woongebied.

Het oorspronkelijke dorpsachtige karakter is nog bewaard gebleven in de aanwezigheid van enkele bedrijven en boerenwoningen en in het gebruik van enkele grote binnenterreinen als groententuin of huisweide.

Binnen het plangebied zijn bovendien nog enkele schoolgebouwen gelegen en een aantal industriële bedrijven op het industrieterrein langs de Sibemaweg en de Philipsweg. Deze laatstbedoelde bebouwing vertoont, zowel functioneel als ruimtelijk, weinig relatie met de overige bebouwing van het gebied, dat in hoofdzaak als woongebied kan worden gekarakteriseerd.

In het oosten sluit het plangebied aan bij de in het algemeen van na de tweede wereldoorlog daterende uitbreidingen van Heer. De relatie tussen het plangebied en dit nieuwe uitbreidingsgebied is slecht. De Dorpstraat kent in de richting van het nieuwe Heer nauwelijks enige onderbreking.

In het zuiden grenst het gebied aan Eyldergaard, een woongebied dat zeer recent is ontwikkeld. De relatie met dit woongebied laat als gevolg van een tekort aan onderbrekingen in de noordelijke bebouwing van de Kruisstraat te wensen over. Aansluitend aan de Demertstraat en Demertdwarsstraat bevindt zich een groengebied (gedeeltelijk behorend tot "De Burght") dat gedeeltelijk in gebruik is voor sportdoeleinden (voetbalvelden) en agrarische doeleinden.

Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de A2 en de spoorlijn Maastricht-Luik. Een over deze beide barrières aangelegd viaduct is de enige verbinding met het aangrenzende gebied Randwyck.

Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied Heer is een aantal afzonderlijke gebieden met een planmatig ontworpen eigen karakteristiek.

- Het plan Scharn is sterk centraal gericht. Het stratenpatroon vertoont gelijkenis met een spinneweb, waarbij de radiaal gerichte straten uitkomen op het plein voor de kerk.
Aan de Adelbert van Scharnlaan en de Dr. Willemsstraat zijn complexen van etagewoningen geconcentreerd.
- Het plan Achter de Kerk wordt gekenmerkt door een structuur waarbij de straten haaks op elkaar staan. Het is een stedelijk uitbreidingsplan in een dorpse omgeving. De overgang tussen de oude bebouwing van Heer en de nieuwe doet enigszins abrupt aan.
Het etagegebouw aan de Atoomstraat vertoont weinig of geen relatie met de lage bebouwing aan de Dorpstraat.
- Het plan Keerderstraatje heeft het karakter van een parkplan, waarin veel aandacht is besteed aan het behoud van bestaande groenstructuren.
- De bebouwingsplannen rondom de 7 Januaristraat moeten worden gezien als een geleidelijke completering van de bestaande structuur. Zij vertonen dan ook niet het beeld van een eenduidige en duidelijke stedenbouwkundige conceptie.

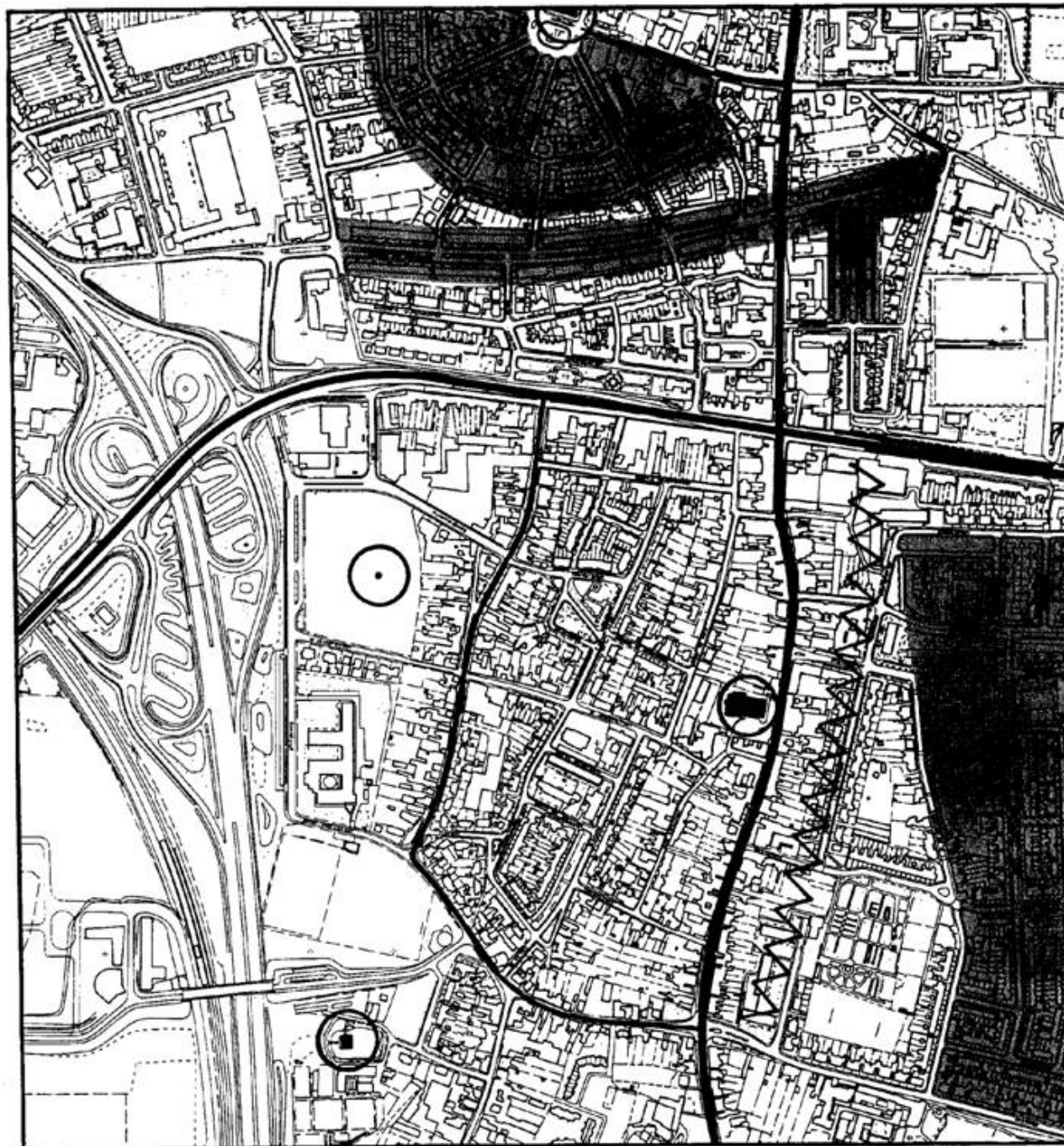
Vanwege het ontbreken van homogeniteit in de verschijningsvorm van de bebouwing is ter karakterisering van het gebied een algemene beschrijving niet goed mogelijk. Derhalve zal in het hierna volgende moeten worden volstaan met een korte typering een aantal belangrijke straten (kaart 3).

- De Akersteenweg heeft een tweeledige functie: vestigingsplaats voor een aantal winkels en andere voorzieningen op buurt- en wijkniveau en verkeersader voor het regionale verkeer.
De profilering en verkeersbelasting veroorzaken een sterke scheidende werking tussen de verschillende onderdelen van Heer en beïnvloeden het winkel- en verblijfsklimaat op zeer nadelige wijze. De bebouwing langs deze weg is in het algemeen van een betrekkelijke kwaliteit, zowel in architectonische als in structurele zin; zowel aan de oost- als aan de westzijde van de toegang tot de woonbuurt ontbreekt een duidelijk

begrenzende en bepalende bebouwing; de toegangen tot de kern zijn van enigszins inferieure kwaliteit. Dit laatste geldt met name voor de gebieden, die nu nog worden geöccupeerd door deels verlaten, deels nog in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing (terrein Darly-Vliegen en het Rekkoterrein). De bebouwing van enigszins goede kwaliteit en met duidelijke kernfuncties is beperkt tot de directe omgeving van het kruispunt met de Burgemeester Cortenstraat en Dorpstraat.

Als functioneel positief moet worden gewaardeerd het tussen de Akersteenweg en de Concordiastraat gelegen groengebied, dat de allure heeft van een parkgebied.

- De Dorpstraat kent een afwisselende bebouwing met een vrij grote diversiteit aan architectonische vormen. Dit beeld en de afwisselende functies geven deze straat een positieve belevingswaarde. De straat heeft op zichzelf genomen weliswaar een aantrekkelijk profiel, doch de trottoirs zijn hier en daar te smal, zodat het verblijfsklimaat te wensen overlaat. Het verkeer drukt een zodanig zware stempel op deze straat, dat aan het woon- en leefklimaat en aan de positieve belevingswaarde afbreuk wordt gedaan.



HEER ONDER DE KERK.

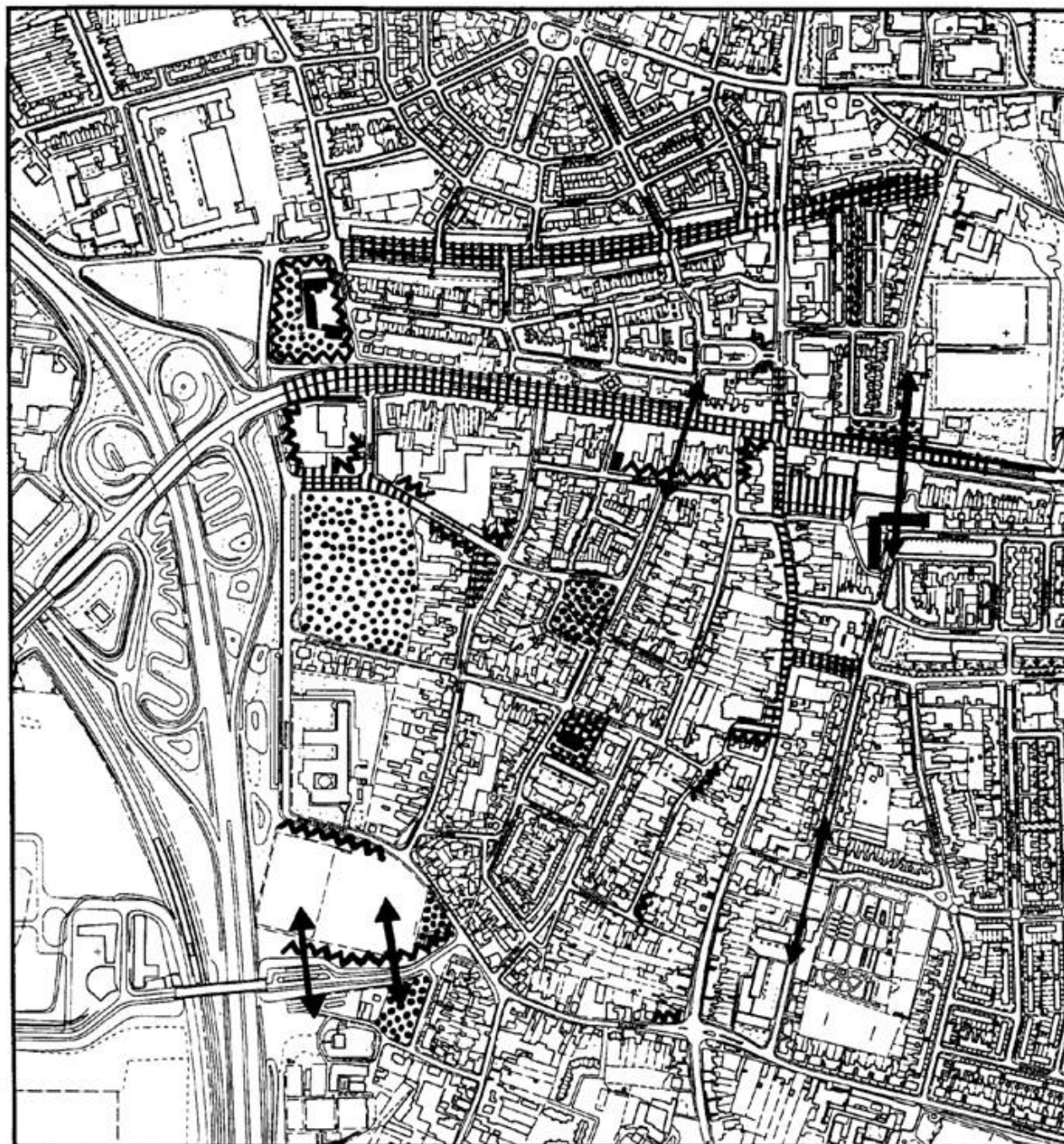
stedebouwkundige structuur

-  hoofdstructuur wegen
-  aanvullende structuur wegen
-  bestaande oriëntatiepunten
-  gebieden met een eigen stedebouwkundige structuur
-  abrupte overgang oude dorpsbebouwing / nieuwbouwwijk

KAART 2



schaal 1:5000



HEER ONDER DE KERK.

ruimte - waardering

-  storende / geen wandvorming
-  storend gebouw
-  ruimte met geringe / slechte belevings- of verblijfswaarde
-  braakliggend of slecht ingerichte terreinen
-  ontbrekende relatie

KAART 3



schaal 1:5000

Als storend moet worden genoemd de ruimte rondom de kerk, waar de ruimtelijke begrenzing onduidelijk is. Dit wordt vooral veroorzaakt door het zicht op de achterzijde van de bebouwing aan de Oude Kerkstraat. Verder is er op enkele plaatsen een discontinuïteit in de gevelwanden, die

storend is voor de belevingswaarde.

- De Demertstraat heeft een afwisselende bebouwing van in het algemeen goede kwaliteit. Storend in het algemene beeld is de verbreding nabij de Nijverheidsweg met de daarbij wat eigenaardig gelegen bebouwing.
- De Burgemeester Cortenstraat heeft een goed profiel doch maakt door haar terugliggende gevels op enkele plaatsen een rommelige indruk. Met name geldt dit voor de directe omgeving van de supermarkt Hermans. Door middel van nieuwbouw vindt profielherstel plaats, waardoor de belevingswaarde ter plaatse wordt verbeterd.
De verblijfswaarde van het gedeelte van deze straat tussen de Majellastraat en de Adelbert van Scharnlaan is positief, die van het resterende gedeelte tot de Akersteenweg negatief.
De bouwkundige kwaliteit van de bebouwing is over het algemeen goed.
Evenals in de Dorpstraat wordt het woon- en leefklimaat aangetast door de hoge verkeersintensiteit.
- Aan de Nijverheidsweg is nagenoeg alleen industrieachtige bebouwing gelegen. De verblijfs- en belevingswaarde is zeer gering. Het westelijk deel van de weg maakt deel uit van de verkeersontsluiting van het gebied.
- De St. Josephstraat is een typisch voorbeeld van een oude dorpstraat met een zeer gevarieerde en wisselende bebouwing. Enkele niet bebouwde terreinen verstoren dit beeld. Het organisch tot het straatbeeld behorende plein St. Petrusbanden is ruimtelijk gezien op onvoldoende wijze in het totale beeld van de straat opgenomen. Het plein mist intimiteit en geborgenheid. Het meest westelijke deel van de St. Josephstraat is slechts aan één zijde (de zuidzijde) bebouwd, hetgeen de belevingswaarde van de straat in zijn totaliteit nadelig beïnvloedt.
- De Kruisstraat wordt gekenmerkt door een variëteit in bebouwing, afgewisseld met enkele open ruimten, die voor bebouwing in aanmerking komen. De beleving van het kruispunt van de Kruisstraat met de Dorpstraat is niet in overeenstemming met de structuur van deze woonbuurt. Verkleining van deze ruimte door aanvullende bebouwing is gewenst.
- De Mathijs Heugenstraat heeft één nagenoeg onbebouwde zijde, hetgeen bijzonder storend is. Langs deze weg heeft men immers vrijelijk uitzicht op de achtertuinen en de bedrijfsruimten en garages van de winkels aan de Akersteenweg.
De belevingswaarde van de straat is gering, de bouwkundige kwaliteit van de bebouwing varieert.
- De verblijfswaarde van het Raadhuisplein is gering. Het plein heeft echter potentiële kwaliteiten.
- De Adelbert van Scharnlaan werd aangelegd bij de ontwikkeling van het plan Scharn. Deze weg is voor het grootste gedeelte bebouwd met portiek-etagewoningen en maakt daardoor een stedelijke indruk. De profielopbouw is onlogisch en onduidelijk. De aanhaking aan de Burg. Cortenstraat dient te worden verbeterd.
- De Joseph Bechlaan vormt de verbinding tussen Heer en het N.S.-station Randwyck. De open ruimte waardoor deze hooggelegen weg voert, vormt een barrière tussen het plangebied en Randwyck-noord.

Tenslotte moet gewezen worden op de storende werking in het totale beeld van Heer van een aantal open plekken tussen de bebouwing en de aanwezigheid van een aantal braakliggende terreinen. Met name moeten in dit opzicht worden genoemd de terreinen tussen de 1 Juliweg en de Demertstraat en terreinen langs de Nijverheidsweg. Aandacht verdienen ook de hier en daar verspreide panden met een betrekkelijke bouwkundige kwaliteit. Dit geldt vooral voor een aantal bedrijfsgebouwen in het gebied.

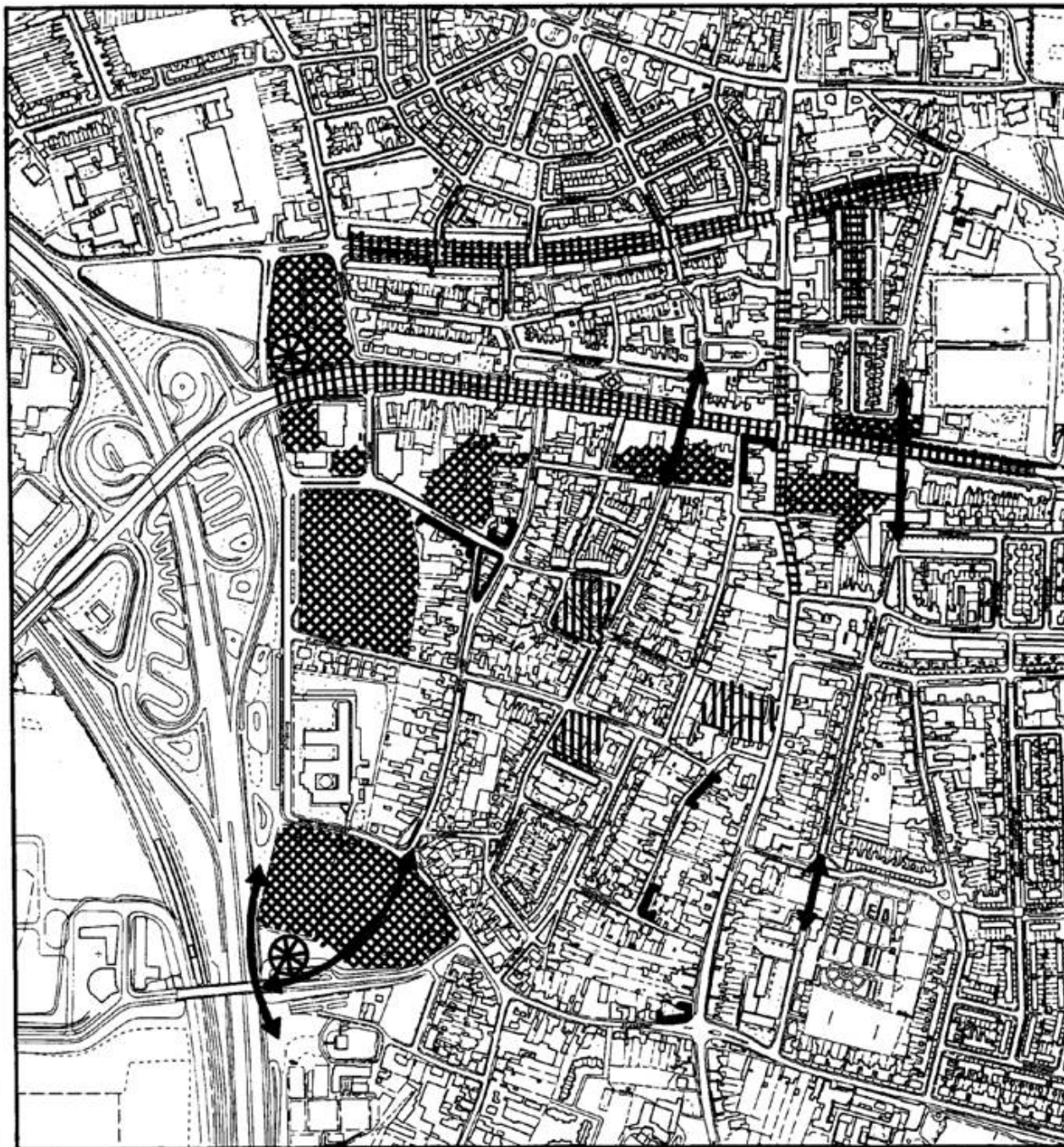
Conclusies en aanbevelingen (kaart 4)

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Heer is voor verbetering vatbaar. Als de meest belangrijke gebreken in deze hoofdstructuur zijn aan te merken:

- a. de tweeledige functie van de Akersteenweg;
- b. het ontbreken van voldoende relatie tussen de deelgebieden van Heer;
- c. het weinig gesloten karakter van de bebouwingsstructuur en het ontbreken van duidelijk de woonbuurt accentuerende en afgrenzende bebouwing.

Als middel voor verbetering kan worden aanbevolen:

- a. herinrichting van de Akersteenweg met behoud van de beide functies van deze weg;
 - b. versterking van de relaties tussen de verschillende gebieden door (met gebruikmaking van de aanwezige c.q. in Heer toe te voegen oriëntatiepunten) een tweetal relaties te creëren:
 - een verbinding tussen het station van de Nederlandse Spoorwegen in Randwyck (en het gebied van de Burght) via de Demertstraat naar het centrum en vervolgens naar de Antonius van Paduakerk en
 - een verbinding tussen het park van "Providentia", het kerkhof via de Wethouder Vrankenstraat naar het centrum en vervolgens naar het zwembad en de scholenzone-Oost;
- Op deze wijze wordt een meer duidelijke begrenzing verkregen van het gebied, waarin het centrum van Heer kan worden ontwikkeld;
- c. functionele benutting door bebouwing van onbebouwde terreinen, die de continuïteit van het straatbeeld verstoren;
 - d. versterking van de herkenbaarheid van Heer als een afgeronde stedelijke woonbuurt, dat wil zeggen een duidelijke markering van Heer door bebouwing aan de entree van Heer langs de Akersteenweg, zowel aan de oost- als aan de westzijde en een markering van het centrum.
-
- e. streven naar een algemene verbetering van de belevingswaarde van een aantal pleinen en straten; met name geldt dit voor de straten behorend tot de ontsluitingsstructuur, die moeten functioneren als de toegangswegen naar het centrum.
 - f. niet alleen ten gerieve van het langzaam verkeer - met name ten behoeve van het voetgangersverkeer - maar ook vanuit ruimtelijke overwegingen dient aan de Joseph Bechlaan te worden gebouwd.

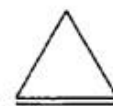


HEER ONDER DE KERK.

stedebouwkundige-/ ruimtelijke
aanbevelingen

-  nieuw in te richten plein-/
straatruimten
-  nieuw in te brengen relaties
-  nieuw oriëntatiepunt
(markant gebouw)
-  nieuw te bebouwen open
gebieden
-  straatwand-herstellen
-  slopen en herinrichten

KAART 4



schaal 1:5000

Bevolking en wonen

Het bestemmingsplangebied Heer-Onder de Kerk telde per 1 januari 1989 in totaal 1.216 inwoners, verdeeld over 453 woningen, hetgeen neerkomt op een gemiddelde woningbezetting van 2,68.

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de leeftijdsopbouw van de bevolking in het bestemmingsplangebied en van de bevolking van de gemeente Maastricht.

Tabel 1: Leeftijdsopbouw van de bevolking van Heer-Onder de Kerk en van de gemeente Maastricht per 1 januari 1989 (bron: afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Maastricht).

Leeftijds- klasse	Heer-Onder de Kerk		Maastricht in % (1-1-1988)	
	mannen	vrouwen	totaal	
			abs.	in %
0-14	85	89	174	14,3
15-19	49	41	90	7,4
20-24	43	54	97	7,9
25-49	217	194	411	33,7
50-64	121	131	252	20,8
65 en ouder	97	95	192	15,9
Totaal	612	604	1.216	100,0

Uit deze vergelijking blijkt, dat een ondervertegenwoordiging in Heer-Onder de Kerk te constateren is in de jongere leeftijdsklassen en een oververtegenwoordiging van de oudere leeftijdsklassen.

Een verklaring voor dit verschijnsel is niet een onevenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, maar veel meer de bouw- en bewoningsgeschiedenis van de woningen.

In de periode van 1949 tot 1969 werden in het gebied door de voormalige gemeente Heer in totaal 242 woningen gebouwd, dat is 53% van de huidige woningvoorraad. Het is mogelijk, dat veel van deze woningen nog bewoond worden door de eerste bewoners. Deze (jonge) eerste bewoners behoren op dit moment tot de oudere leeftijdscategorieën.

In het gebied is een verouderingsproces gaande. Dit blijkt ook uit de samenstelling van de huishoudens. Meer dan 50% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen.

Het totale gebied omvat 453 woningen; overwegend eengezinswoningen. Slechts circa 16% van de woningvoorraad wordt gevormd door etagewoningen. Tabel 2 geeft een overzicht van de soort woningen en de woningbezetting.

Tabel 2: Aantal woningen naar de bezetting per 1 januari 1989 (bron: afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Maastricht).

Aantal personen	Eengezins- huis	Woningen met bedrijf	Etage- woning	Totaal	
				Abs.	In %

1	47	5	27	79	17,4
2	116	5	26	147	32,4
3	75	9	15	99	21,9
4	69	4	2	75	16,5
5	26	1	1	28	6,2
6 e.m.	11	2	1	14	3,1
Onbewoond	8	3	-	11	2,4
Totaal	352	29	72	453	100,0

Hieruit blijkt dat bijna 50% van de woningen wordt bewoond door één of twee personen. Het overeenkomstige percentage van de etagewoningen bedraagt bijna 74% voor de eengezinshuizen ruim 45%.

Verwacht mag worden, dat door een natuurlijk verloop de onevenwichtigheid in de samenstelling van de bevolking enigszins zal worden gecorrigeerd. Toevoeging van een (beperkt) aantal kleine woningen zou de doorstroming kunnen bevorderen.

Aanleiding tot de bouw van specifieke bejaardenwoningen in het betreffende gebied geeft de geconstateerde onevenwichtigheid niet. Zou op een later tijdstip de bouw van bejaardenwoningen in Heer moeten worden overwogen, dan zou de situering van deze categorie woningen bij voorkeur moeten worden gezocht in het centrum van Heer, dat wil zeggen in de directe nabijheid van bushaltes en centrale voorzieningen.

Hetzelfde geldt - zij het in mindere mate - voor de groep van veelal tot de jongere leeftijdsgroepen behorende één- en tweepersoonshuishoudens. Woningen voor deze groeperingen dienen bij voorkeur in centrale delen van woonbuurten te worden gebouwd.

Bedrijvigheid (kaart 5)

Het bestemmingsplangebied herbergt een mengeling van functies. Behalve een industrieel bedrijf van relatief grote omvang op een tot het gebied behorend industrieterrein komt in het gebied zelf, dat toch in hoofdzaak als een woongebied moet worden gekarakteriseerd, een vrij groot aantal bedrijven voor van verschillende aard en omvang. Het op het binnenterrein aan de Langwaterstraat gelegen bedrijf is voor deze situering te groot van schaal.

Een overzicht van de in het gebied voorkomende bedrijven is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Aantal bedrijven met het aantal personeelsleden in Heer-Onder de Kerk per 1 januari 1989 (bron: afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Maastricht).

Aard bedrijven	Aantal	Personeelsleden
Nijverheid en ambacht	10	131
Bouwnijverheid	7	29
Groothandel	13	63
Kleinhandel	75	207
Horeca	24	44
Verkeersbedrijven	4	35
Openbare nutsbedrijven	1	24

Medische diensten	3	7
Zakelijke dienstverlening	20	73
Overige dienstverlening	8	14
Totaal	<u>165</u>	<u>627</u>

Bestaand winkelareaal

Een belangrijk element in het centrum van Heer vormt het aanwezige winkelareaal.

In 1988 telde Heer (exclusief De Heeg) in totaal winkels met 10.605 m² verkoopvloeroppervlakte en 29.715 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Een groot deel van de in Heer aanwezige winkels is gelegen binnen het bestemmingsplangebied. In totaal bevinden zich binnen het gebied 60 winkels met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 7.597 m², dat is circa 72% van de totaal in Heer en Scharn aanwezige verkoopvloeroppervlakte. Een overzicht van de samenstelling van het winkelareaal in het bestemmingsplangebied is in tabel 4 weergegeven.

Zowel het aantal winkels als het goederenassortiment wijzen inde richting van een winkelcentrum, waarvan de verzorgingsreikwijdte uitgaat boven de plaatselijke behoefte of anders gezegd het winkelcentrum Heer vervult op dit moment reeds een wijkfunctie.

De structuur van dit centrum is voor een groot deel het resultaat van een spontane ontwikkeling.

De centrumvoorzieningen van Heer zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan of nabij het kruispunt Akersteenweg-Dorpstraat/Burgemeester Cortenstraat.



HEER ONDER DE KERK.

bedrijvigheid

- horeca
- kleinhandel
- /// bedrijven, kantoren en andere dienstverlening

KAART 5



schaal 1:5000

Tabel 4: Aantal winkels met hun oppervlakte aan verkoopvloeroppervlakte en het aantal personeelsleden in Heer-Onder de Kerk per 1 januari 1988 (bron afdeling onderzoek en statistiek, gemeente Maastricht).

Goederenassortiment	Aantal bedrijven	Aantal m ² B.V.O.	V.V.O.	Aantal werkzame personen
Voedings- en genotmiddelen	20	3.625	2.135	73
Confectie, kleding, schoeisel	5	456	281	10
Woninginrichting	3	2.095	1.790	6
Huishoudelijke en elektronartikelen	4	770	348	13
Overige goederen	28	4.460	3.043	73
Totaal	60	11.406	7.597	175

De Akersteenweg is, als belangrijke doorgaande route door het centrum, een barrière geworden voor de aansluiting van de noordelijke en zuidelijke centrumhelften, terwijl juist langs deze weg de bewinkeling het verst is gevorderd. Hierdoor treedt het conflict tussen verkeer en verzorging zo nadrukkelijk aan het licht.

Hoewel de verkeersintensiteit op de Burgemeester Cortenstraat en de Dorpstraat duidelijk geringer is dan op de Akersteenweg, kan gesproken worden van een sterk verminderde integratie van de aan de oost-westzijde van deze noord-zuidverkeersas gelegen voorzieningen.

De parkeervoorzieningen voor de centrumgebruikers liggen verspreid in en om het centrum. Langs de Akersteenweg, de Dorpstraat en de Burgemeester Cortenstraat kan op beperkte schaal worden geparkeerd, terwijl daarnaast op enkele open terreinen stallingsmogelijkheden voorhanden zijn.

De aanwezige parkeercapaciteit is ontoereikend en niet afgestemd op de feitelijke behoefte.

De onderlinge loopafstand tussen de verschillende centrumvoorzieningen nodigt niet direct uit tot een gecombineerd bezoek aan verschillende bedrijven.

De winkel- en andere centrumvoorzieningen zijn verspreid over de door de verkeersassen (Akersteenweg en Dorpstraat/Burgemeester Cortenstraat) gescheiden kwadranten. Per kwadrant is in het algemeen geen sprake van een verbijzondering en concentratie van centrumfuncties. Hierdoor kan men spreken van een amorfe stedenbouwkundige structuur van het centrum.

Buiten het centrumgebied zijn aanwezig:

- voedings- en genotmiddelen:
3 bakkers;
2 slagers;
2 groenten- en fruithandels;

2 slijterijen/drankenshops;
1 traiteur;
- confectie, kleding, schoeisel:
2 furnituurhandels;

- woninginrichting:
steeds één vestiging in de onderdelen meubels, woningtextiel, parket, keukens en badinrichting;
- huishoudelijke en elektronartikelen:
2 elektrohandels;
- overige sectoren:
1 horlogier;
1 dierenhandel;
1 fietsenhandel;
1 technische handelonderneming.

Toekomstig wijkwinkelcentrum

Ter bepaling van de meest wenselijke omvang van het toekomstige wijkwinkelcentrum Heer zijn in het kader van het distributie planologisch onderzoek drie varianten doorerekend. De drie varianten gaan uit van het winkelareaal in Heer in juni 1982 (15.046 m² b.v.o.) met daaraan toegevoegd respectievelijk 2.400, 2.800 en 3.200 m² b.v.o. met name te realiseren op het zogenaamde Rekkoterrein. Geen van de varianten leidt tot verhoging van de vloerproductiviteit in de sector "dagelijkse activiteiten"; deze blijft ongeveer 29% boven de normvloerproductiviteit. Dit op peil blijven van de vloerproductiviteit gaat ten koste van het winkelareaal in Scharn, De Heeg, Heugem/Randwyck en in veel mindere mate Amby. De vloerproductiviteit blijft daar overigens steeds boven de norm.

In de sector "niet-dagelijkse artikelen" brengen de uitbreidingen in de verschillende varianten de verhouding met de normvloerproductiviteit op respectievelijk 267, 301 en 292. De gevolge daarvan zijn met name voelbaar in de Heeg, Heugem/Randwyck en Scharn. Ook hierbij geldt echter dat de vloerproductiviteit ruim boven de norm blijft. De verhoudingscijfers tussen de geprognoseerde vloerproductiviteit ende normvloerproductiviteit is voor de geschetste varianten weergegeven in tabel 5.

De resultaten van het distributie planologisch onderzoek geven aan dat er economisch gezien met name ruimte is voor uitbreiding van het wijkwinkelcentrum in de sector "niet dagelijkse artikelen". Door concentratie van winkels op een kleiner gebied kan de kwaliteit van het centrum worden verbeterd.

Aan de hand van het Ondernemingsplan Heer, dat op basis van het distributie-planologisch onderzoek is opgesteld, heeft de gemeenteraad in 1988 besloten tot de navolgende punten, die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

1. Voor de totale omvang van het winkelcentrum wordt uitgegaan van maximaal 2.800 m² b.v.o., met daarbinnen maximaal 1.200 m² b.v.o. ten behoeve van de Edah.
2. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen is aan de Akersteenweg alleen aanvaardbaar een inrit naar het centrum vanuit de richting Maastricht-Centrum, aangevuld met een uitrit naar Cadier en Keer.
3. Het laden en lossen wordt geconcentreerd langs de Akersteenweg.
4. Een ontsluiting van de parkeerplaats op de Weth. Vranckenstraat mag geen geluidsoverlast veroorzaken voor de bewoners van de flat aan die straat.
5. Wonen boven winkels heeft een voorkeur, maar het bereiken van voldoende hoogte langs de Dorpstraat en Akersteenweg (2 respectievelijk 3 lagen) is belangrijker als uitgangspunt.

Tabel 5: De verhoudingscijfers tussen geprognostiseerde vloerproductiviteit en normvloerproductiviteit in de diverse varianten (bron: D.P.O. juni 1982).

Dagelijkse artikelen	Varianten						
	0	1	vlg. 0-1	2	vlg. 0-2	3	vlg. 0-3
Heer	129	129	0	129	0	128	-1
De Heeg	145	140	-8	135	-9	134	-11
Heugem/Randwyck	203	196	-7	190	-13	188	-16
Amby	126	123	-3	120	-6	119	-7

Niet dagelijkse artikelen	Varianten						
	0	1	vgl. 0-1	2	vgl. 0-2	3	vgl. 0-3
Heer	219	267	+49	301	-82	292	+73
De Heeg	445	406	-39	373	-72	373	-72
Heugem/Randwyck	146	133	-12	123	-22	123	-22
Amby	169	156	-13	146	-23	146	-23

Educatieve, sociaal-culturele en medische voorzieningen (kaart 6)

Binnen het bestemmingsplangebied is een drietal schoolgebouwen gelegen:

- Oude Kerkstraat 12 met 8 lokalen (permanent);
- St. Josephstraat 7 met 4 lokalen (+ speelzaal) en
- Sterre der Zeestraat 3.

De beide eerstgenoemde scholen zijn in gebruik ten behoeve van het rooms-katholieke basisonderwijs (St. Annaschool). De laatstgenoemde wordt op dit

moment aangewend voor het Vormingswerk Jong Volwassenen ('t Vloot). De beide ten behoeve van het basisonderwijs in gebruik zijnde scholen hebben een groter bereik dan de omvang van het bestemmingsplangebied. Met de basisschool aan de Kelvinstraat, die een capaciteit heeft van 19 lokalen, voorzien zij in de totale behoefte aan schoolgebouwen in het gebied Heer ten zuiden van de Akersteenweg (met uitzondering van de woonbuurt De Heeg, die over eigen voorzieningen beschikt).

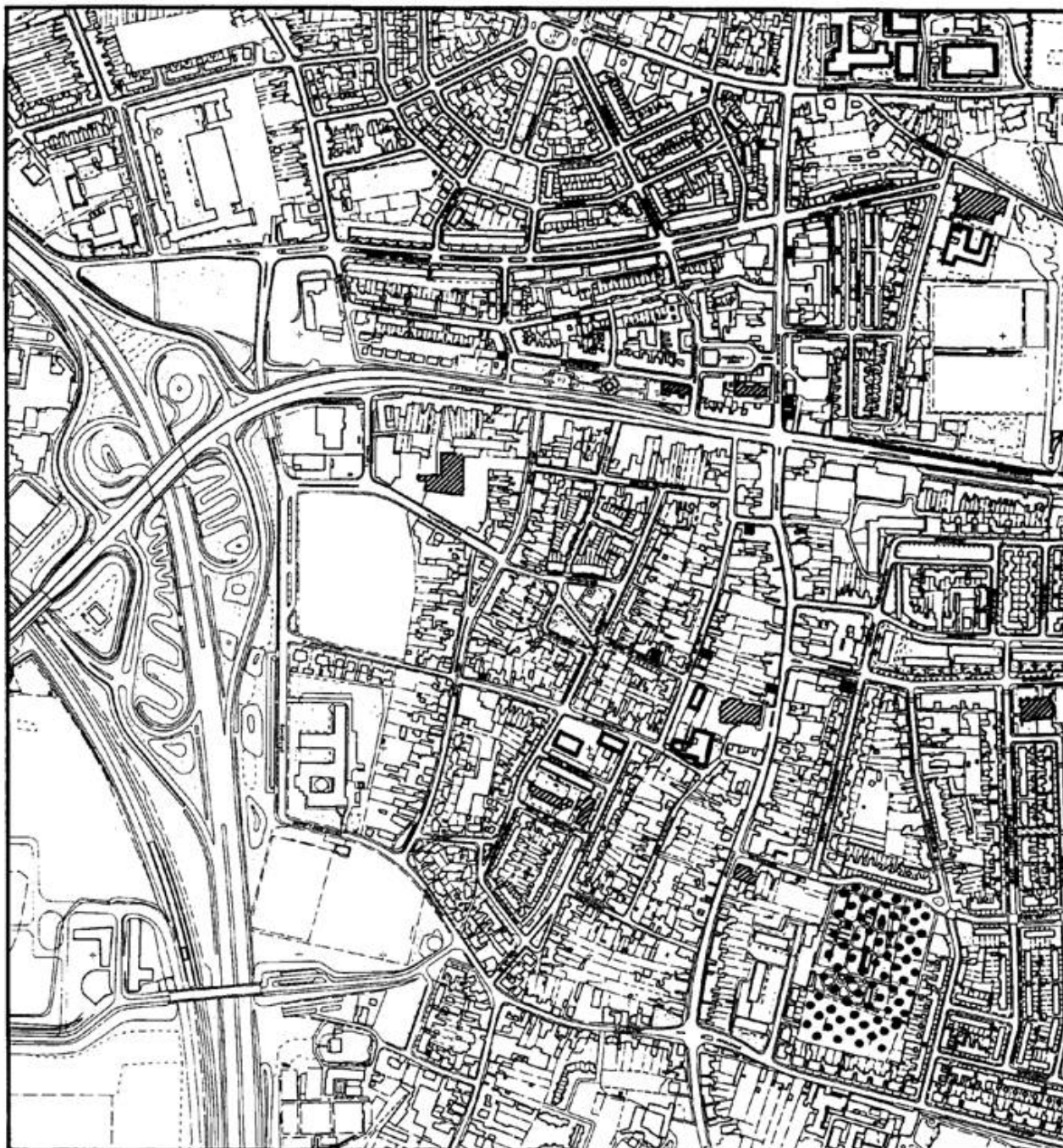
Met betrekking tot de toekomst van het basisonderwijs zijn twee zaken van belang. De St. Annaschool overweegt uitbreiding op het Petrus Bandenplein. Daarnaast heeft het in de bedoeling gelegen om in of in de nabijheid van het plangebied een nieuwe openbare school voor het basisonderwijs te stichten. Een mogelijke locatie in het plangebied zijn de terreinen van de V.V. Heer aan de Demertdwarstraat. Nu de openbare basisschool aan de Heerderrein wordt gehandhaafd, zijn deze terreinen daarvoor niet meer noodzakelijk. Door diverse onderwijsinstellingen is echter verzocht om een handhaving van de reservering ten behoeve van het onderwijs ten behoeve van huisvesting van een V.W.O.-school.

In Heer zijn de volgende accommodaties voor sociaal-culturele doeleinden aanwezig:

1. ontmoetingscentrum "Aan de Wan", bestaande uit enkele zalen, een foyer en ruimten voor jeugd- en jongerenwerk; het totale complex omvat 1.200 m²;
2. koninklijke harmoniezaal Heer (300 m²), in gebruik als oefenlokaal en feestzaal;

3. harmoniezaal "de Ridder", in gebruik als oefenlokaal, tentoonstellingsruimte en sportzaal (250 m²);
4. 't Vloot", centrum voor vorming en opleiding, in gebruik ten behoeve van onderwijs en sociaal-culturele vorming van partieel leerplichtigen;
5. het "Paviljoen", in gebruik als kegelcentrum, feestzaal en vergaderruimte (700 m²);
6. sociaal-cultureel centrum in De Heeg, in gebruik als vergaderruimte, ruimte voor sociaal-cultureel werk voor jeugd, jongeren, volwassenen en bejaarden, documentatie- en informatiecentrum met accommodaties voor de wijkverpleging en kruisvereniging;
7. ontmoetingscentrum voor de Molukse woonbuurt, in gebruik als vergaderruimte en als accommodatie voor jeugd- en jongerenwerk (300 m²);
8. dependance van de openbare bibliotheek met een oppervlakte van 268 m²;
9. kindercrèche in het voormalig schoolgebouw aan de Sterre der Zeestraat.

Met uitzondering van de onder 1, 6 en 7 genoemde zijn de accommodaties voor sociaal-culturele activiteiten gelegen binnen het plangebied. De beschikbare financiële middelen laten uitbreiding of eventuele verplaatsing van de huidige vestiging van de bibliotheek niet toe. Met deze accommodaties wordt - behoudens de voor de openbare bibliotheek beschikbare ruimte - op voldoende wijze voldaan aan de behoefte van de gemeenschap Heer.



HEER ONDER DE KERK.

educatieve, sociaal-culturele en
medische voorzieningen

-  sociaal-culturele voorzieningen
-  onderwijs
-  medische voorzieningen
-  kerkhof

KAART 6



schaal 1:5000

In het gebied Heer (exclusief De Heeg) zijn momenteel gevestigd:
- 8 huisartsen;

- 5 tandartsen;
- 2 apotheken.

Voorts beschikt Heer over een Groene Kruisgebouw, gelegen aan de Burgemeester Cortenstraat. In het totale gebied Heer zal er behoefte zijn aan: 8 huisartsen en 8 tandartsen.

De beide aanwezige apotheken en het Groene Kruisgebouw kunnen aan de toekomstige behoefte in voldoende mate tegemoet komen. Een en ander betekent dat er inde gezamenlijke plannen voor Heer rekening moet worden gehouden met een vestigingsmogelijkheid voor 3 tandartsen, bij voorkeur in of in de directe nabijheid van de bevolkingsconcentratie Eyldergaard. In het plan voor het kerngebied behoeft derhalve niet op specifieke wijze rekening te worden gehouden met de vestiging van medische diensten.

Recreatieve en groenvoorzieningen (kaart 7)

Heer (exclusief De Heeg) beschikt momenteel over 15 hectaren buitensportterreinen, voornamelijk gesitueerd in het noordelijk en westelijk deel van de bestaande woongebieden.

Daarmee kan ruimschoots aan de bestaande behoefte worden voldaan. De mogelijkheden tot concentratie c.q. verplaatsing van de sportaccommodatie moeten worden benut.

Behalve sportzalen van scholen, die als een typische buurtvoorziening kunnen worden beschouwd, zijn de binnensportaccommodaties (sportzalen en sporthallen) aangewezen op een breder draagvlak dan de woonbuurt. Gemeten naar landelijke normen zou in Maastricht-Zuidoost - naast de sporthal in De Heeg - nog van een behoefte aan een sportzaal kunnen worden gesproken. De sporthal in Randwyck-noord kan daaraan - mede - voldoen.

De belangrijkste park- en groenvoorzieningen in Maastricht-Zuidoost zijn parkgebieden rondom huize Eyl en het klooster Opveld en de ten oosten van de Oude Molenweg gelegen open agrarische gebieden.

Binnen de begrenzing van het bestemmingsplangebied is de groenvoorziening schaars. Zij is nagenoeg beperkt tot een brede groenstrook ten noorden van de Akersteenweg, een parkgebied van betrekkelijk kleine omvang, dat door zijn ligging langs de drukke verkeersweg slechts van betrekkelijke betekenis is voor de passieve recreatie.

Behalve een afgesloten speelterrein op het schoolterrein aan de Sterre der Zeestraat bevindt zich binnen het bestemmingsplangebied alleen aan de 7 Januaristraat een openbaar speelterrein met een oppervlakte van 2.000 m². Ten zuiden van de Demertstraat ligt nog een kinderspeelplaats, die vanwege haar huidige inrichting vrijwel niet meer in gebruik is.

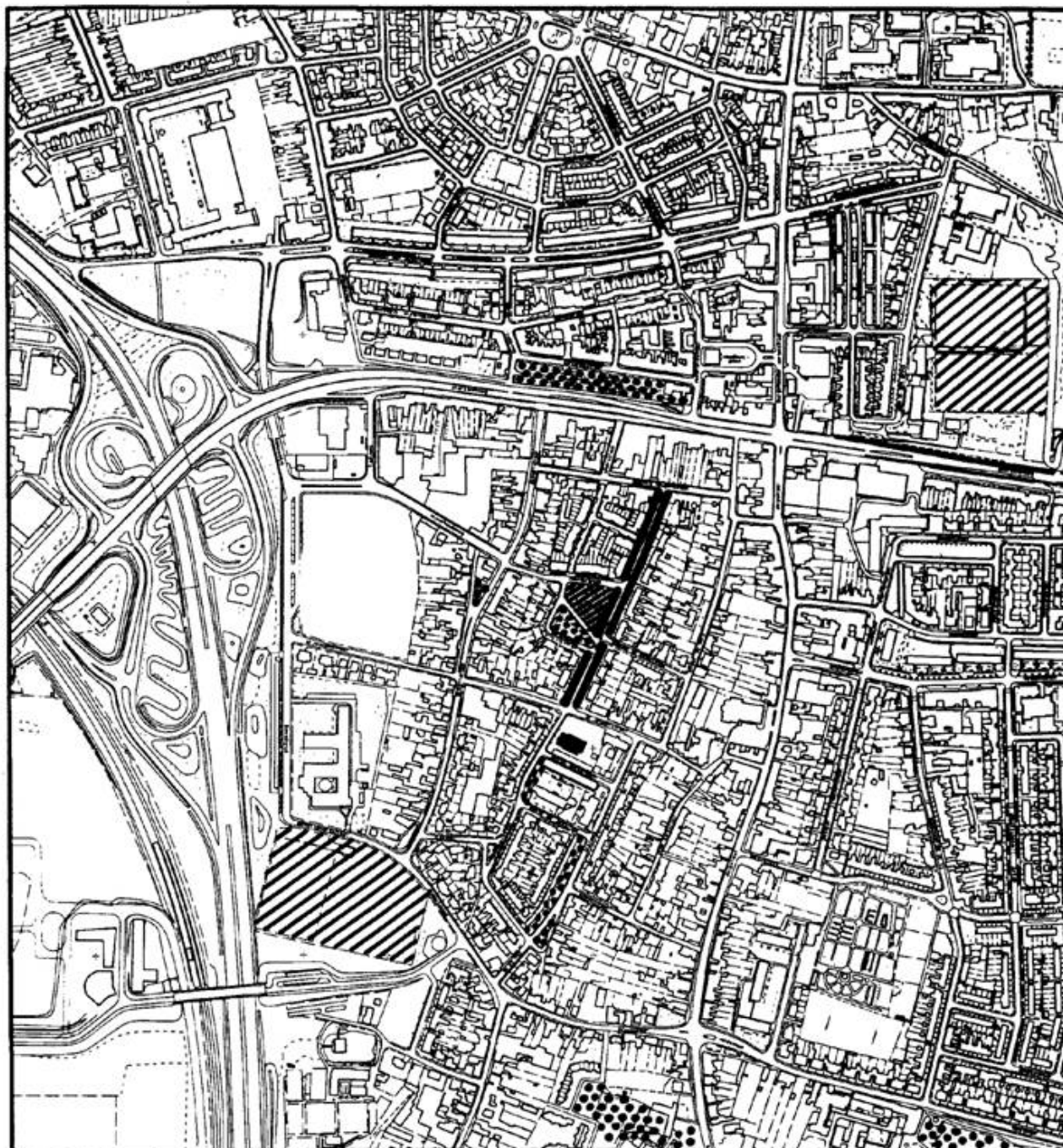
Er dient te worden gestreefd naar het behoud of tenminste verplaatsing van de kinderspeelgelegenheid aan de 7 Januaristraat en naar de aanleg van een trapveld en/of avontuurlijke speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Binnen het plangebied is behoefte aan:

- vier peuterspeelplaatsen (twee ten noorden en twee ten zuiden van de Akersteenweg) (zandbak en/of kleine speelobjecten);
- een speelvoorziening voor de oudere jeugd (trapveld, speelweide e.d.).

Conclusies en aanbevelingen (kaart 8)

1. In het centrum moet aandacht worden gegeven aan de bouw van kleinere woningen, met name ten behoeve van bejaarden, studenten en andere één- en tweepersoonshuishoudens. Gezien zijn structuur en ligging leent de rest van het gebied zich het meest voor de bouw van eengezinshuizen.

2. Bij de invulling van het Rekkoterrein moet worden uitgegaan van een realisatie van maximaal 2.80.0 m b.v.o. ter versterking van het wijkwinkelcentrum Heer. Voor het overige zal het centrum moeten worden aangevuld door verplaatsing van winkels uit de periferie.
3. Ofschoon het gebied moet worden aangemerkt als een woongebied, bestaat tegen de aanwezigheid van de betreffende bedrijven in het gebied geen bezwaar, dit met uitzondering van het bedrijf op het binnenterrein aan de Langwaterstraat.
4. Er moet rekening worden gehouden met nieuwbouw ten behoeve van het basisonderwijs binnen dit plangebied.
5. Gezien de betrekkelijke schaarste aan groenvoorzieningen dient het bestaande groen zoveel mogelijk te worden gespaard en waar mogelijk dient de gebruikswaarde te worden verbeterd.
6. Bij een intensivering van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan:
 - een viertal peuterspeelterrinen;
 - een speelterrein voor de oudere jeugd;
 - kindervriendelijke inrichting van woonstraten.
7. De terreinen ten zuiden van de Demertdwarsstraat kunnen te zijner tijd (na verplaatsing van de sportvelden) worden benut voor andere doeleinden.



HEER ONDER DE KERK.

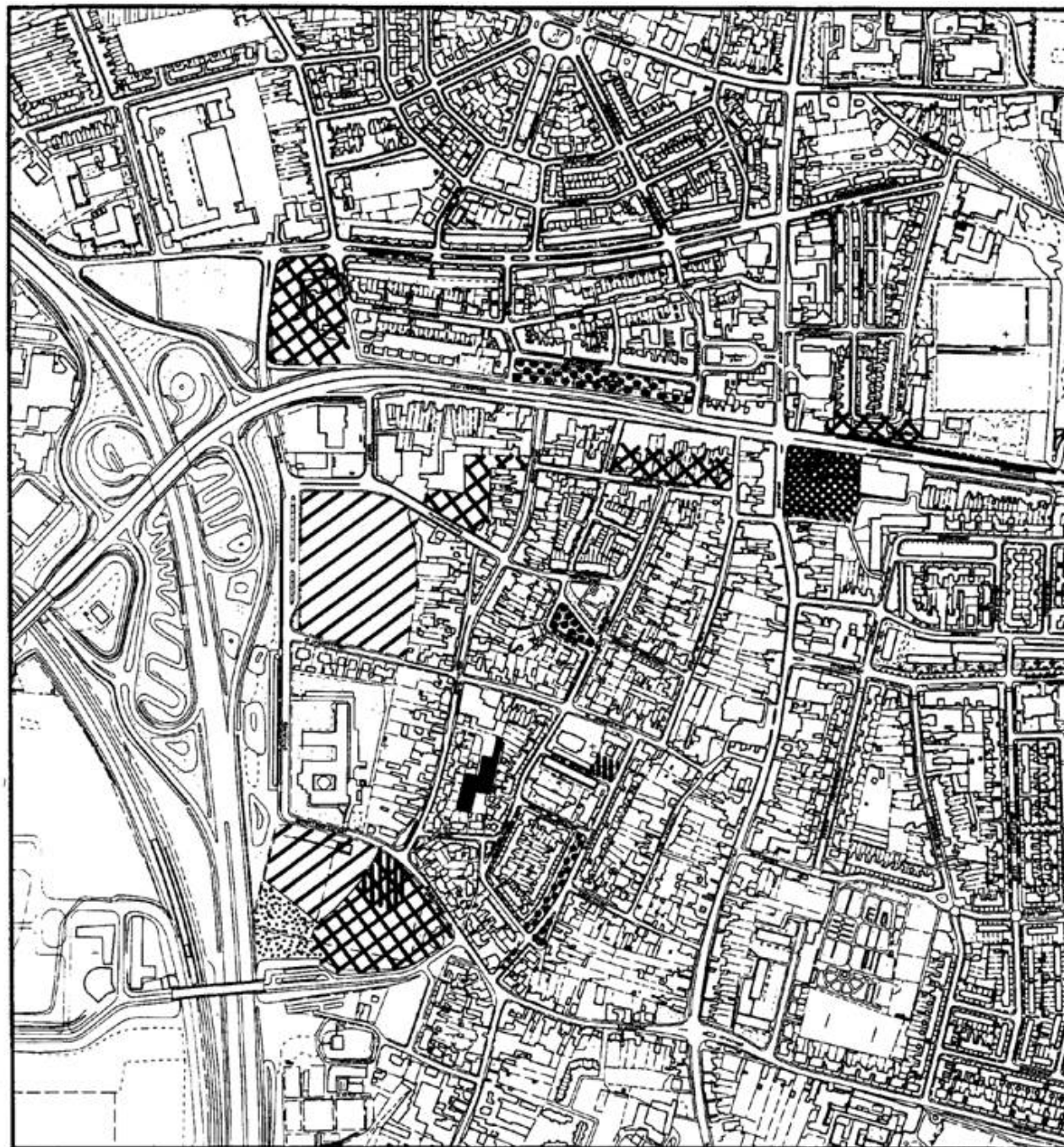
recreatieve voorzieningen

-  monumentale loonbeplanting
-  groenvoorzieningen
-  als speelruimte ingericht
-  sportcomplex
-  gymzaal

KAART 7



schaal 1:5000



HEER ONDER DE KERK

functionele aanbevelingen

- storend bedrijf
- XXXX potentiële woongebieden
- //// potentiële bedrijfsterreinen
- te handhaven groenvoorzieningen
- ~~~~~ potentiële groenvoorziening
- uitbreiding winkelvoorzieningen
- |||||| mogelijkheid scholenbouw

KAART 8



schaal 1:5000

Het gemotoriseerd verkeer

De problemen ten aanzien van het gemotoriseerd verkeer concentreren zich op de Dorpstraat, waar op dit moment de verkeersfunctie sterk overheerst. Fietsvoorzieningen ontbreken, er treedt filevorming opener is een tekort aan parkeervoorzieningen.

De verkeersbelasting op de Kruisstraat wordt, gelet op het beschikbare profiel en de aanwezige steile helling, als te hoog ervaren. Dit te meer daar ook hier intensief fietsverkeer wordt afgewikkeld.

Voor de toekomst is een aantal, buiten het plan gelegen, structurele wijzigingen voorzien, die van invloed zullen zijn op de routekeuze en de belasting van wegen in het plangebied.

Zo zullen de aanleg van de Vijverdalseweg, de aansluiting van de Burgemeester Kessensingel op de Akersteenweg en de aansluiting van de Mockstraat op de Akersteenweg een betere ontsluiting van Heer kunnen garanderen.

Met behulp van het verkeersprognosemodel is nagegaan welke consequenties dat heeft voor de verkeersafwikkeling in Heer. In de nota "Heer in 't

verkeer" is dit uitgebreid beschreven.^[2] Daarin zijn zes varianten voor een nieuwe verkeersstructuur doorgerekend op hun gevolgen voor de verkeersstromen. Kort samengevat komen de resultaten op het volgende neer. Handhaving van de situatie (zonder de inmiddels gerealiseerde aansluiting van de Burg. Kessensingel op de Akersteenweg, kaart 9) zou in 1998 betekenen, dat het kruispunt in Heer een 15% hogere belasting zou krijgen, waardoor de filevorming sterk zou toenemen ofwel bij uitwijken naar andere straten daar tot filevorming zou leiden.

Variant A omvat de al eerder genoemde structuurwijzigingen buiten het plangebied. Daardoor worden de Dorpstraat en de Burg. Cortenstraat weliswaar aanzienlijk ontlast, maar niet zodanig dat een goed winkelklimaat ontstaat. Omdat echter de Akersteenweg drukker wordt, zal de ontlasting van het kruispunt maar gering zijn. Variant B voegt daaraan alleen een winkelerf in de Dorpstraat en de Burg. Cortenstraat toe. Deze maatregel alleen heeft weinig effect.

In variant C (kaart 10) zijn de afslaande bewegingen op het kruispunt verboden (een zogenaamde "steriele" kruising). De gevolgen daarvan zijn aanzienlijk. Dan ontstaat een goed winkelklimaat op de Dorpstraat en de Burg. Cortenstraat. De verkeersbelasting op de Einsteinstraat loopt dan wel op tot iets boven het niveau, dat voor 1998 werd berekend. De grote verkeerstoename treft echter de Demertstraat en vooral de Kruisstraat, waar het verkeer verdubbelt.

Bij doortrekking van de Nijverheidsweg (variant D) tot aan de Dorpstraat valt de belasting van de Kruisstraat terug tot op het huidige niveau. De Demertstraat blijft een hoge belasting houden.

Worden op het kruispunt Heer de afslaande bewegingen weer ingevoerd (model

E), dan keert de bestaande situatie vrijwel in zijn geheel weer terug. In de laatste variant (F) (kaart 11) wordt de verbinding van de Demertstraat met de Akersteenweg/hoofddrijbaan verbroken. Dan loopt ten opzichte van model D de verkeersbelasting op de Demertstraat ook terug en wordt verkeerskundig de beste situatie bereikt.

Na het verschijnen van de nota is nog gezocht naar een oplossing waarbij grote verkeersdoorbraken tussen de 7 Januaristraat en de Dorpstraat of aan de Kruisstraat kunnen worden voorkomen. Hiervoor is een zogenaamde 0⁺-variant ontwikkeld, die uitgaat van eenrichtingverkeer voor auto's in oostelijke richting. Openbaar vervoer en (brom-)fietsverkeer mag in beide richtingen van de straat gebruik maken. Van de 0⁺ variant zijn de verkeersbelastingen van de diverse wegen ingeschat. De belastingen zijn op kaart 10A aangegeven.

Ten opzichte van de A2 dient, gezien de eisen van Rijkswaterstaat, een bebouwingsvrije afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Daarvan kan met toestemming van die dienst worden afgeweken in de zone tussen 50 en 100 meter uit de grens van de autosnelweg.

Langzaam verkeer.

De wegprofielen van de Dorpstraat en de Kruisstraat staat de aanleg van vrijliggende of aanliggende fietsstroken over het merendeel van de lengte niet toe.

Dalende intensiteiten van het autoverkeer zullen in dit verband de grootste bijdrage moeten leveren aan verhoging van de veiligheid. In de Dorpstraat is het van belang oversteekpunten beter zichtbaar te maken.

Het kruispunt Dorpstraat-Kruisstraat-Veldstraat dient zodanig gewijzigd te worden, dat de oversteekbaarheid verbeterd en vooral de gereden snelheid op de Dorpstraat verminderd wordt.

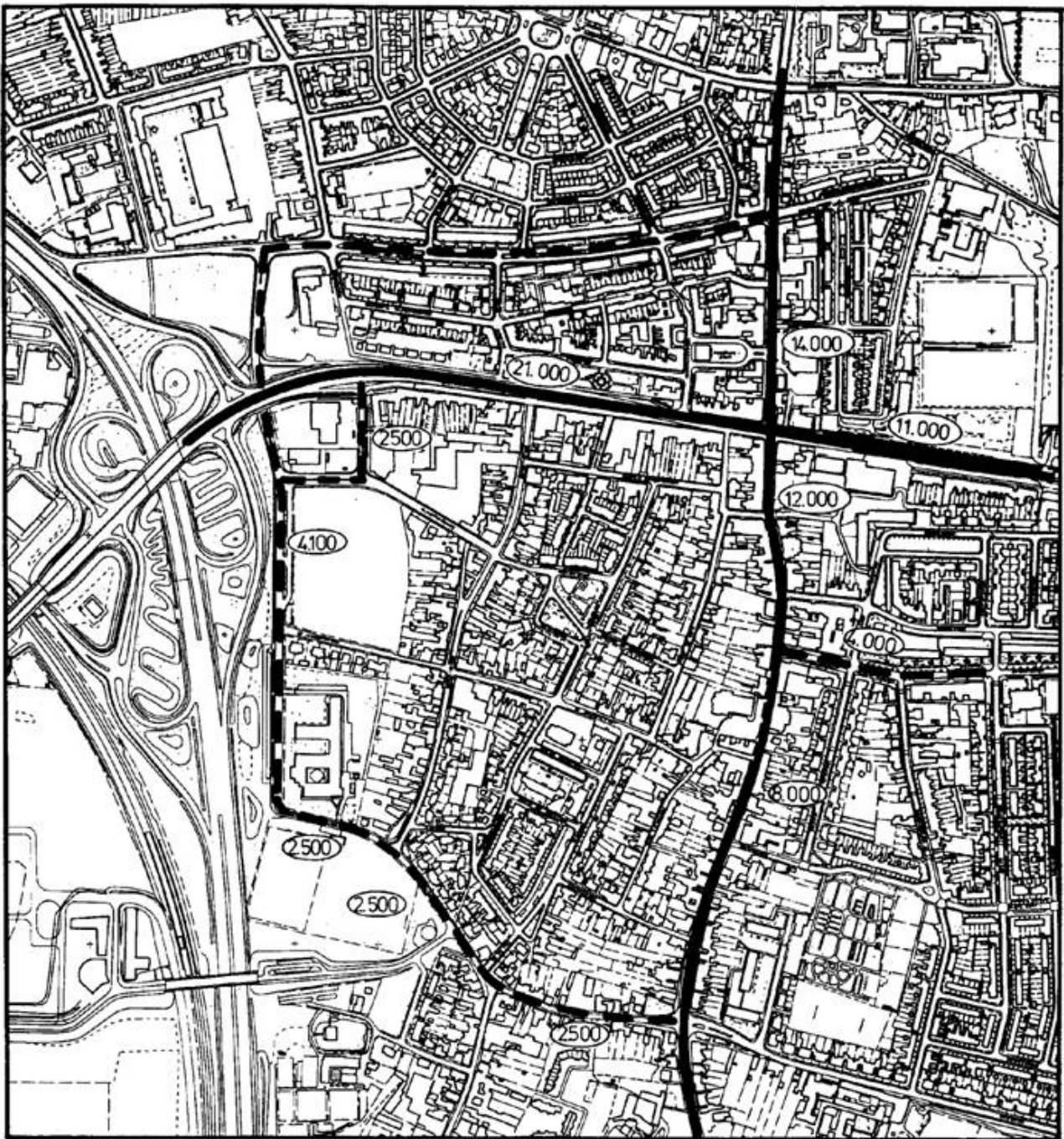
Met uitzondering van de randwegen en de Demertstraat en de Kruisstraat komt het gehele gebied in aanmerking voor de kwalificatie verblijfsgebied en dus voor aanleg van snelheidsremmende maatregelen c.q. woonerfinrichting.

Uit de ongevallenregistratie komt overigens het beeld van een opvallend veilige buurt naar voren.

Openbaar vervoer.

Met betrekking tot openbaar vervoer doet zich een tweetal problemen voor:

- in de route van lijn 11 moet gebruik gemaakt worden van de Kruisstraat, hetgeen met het smalle profiel van deze straat en de daarin voorkomende hellingen niet gewenst is;
- een aantal lijnen (een van het gemeentelijke autobusbedrijf en drie van het streekvervoersbedrijf) maakt nog gebruik van de Dorpstraat om de Burg. Cortenstraat c.q. Akersteenweg te bereiken en andersom. Het is gewenst om bij een hertracering van deze lijnen het Kruispunt Akersteenweg/Dorpstraat/Burg. Cortenstraat zoveel mogelijk te mijden.



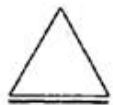
HEER ONDER DE KERK

bestaande verkeersstructuur

2.500

huidige verkeersintensiteit in
motorvoertuigen / etmaal

KAART 9



SCHAAAL 1:5000

HEER ONDER DE KERK

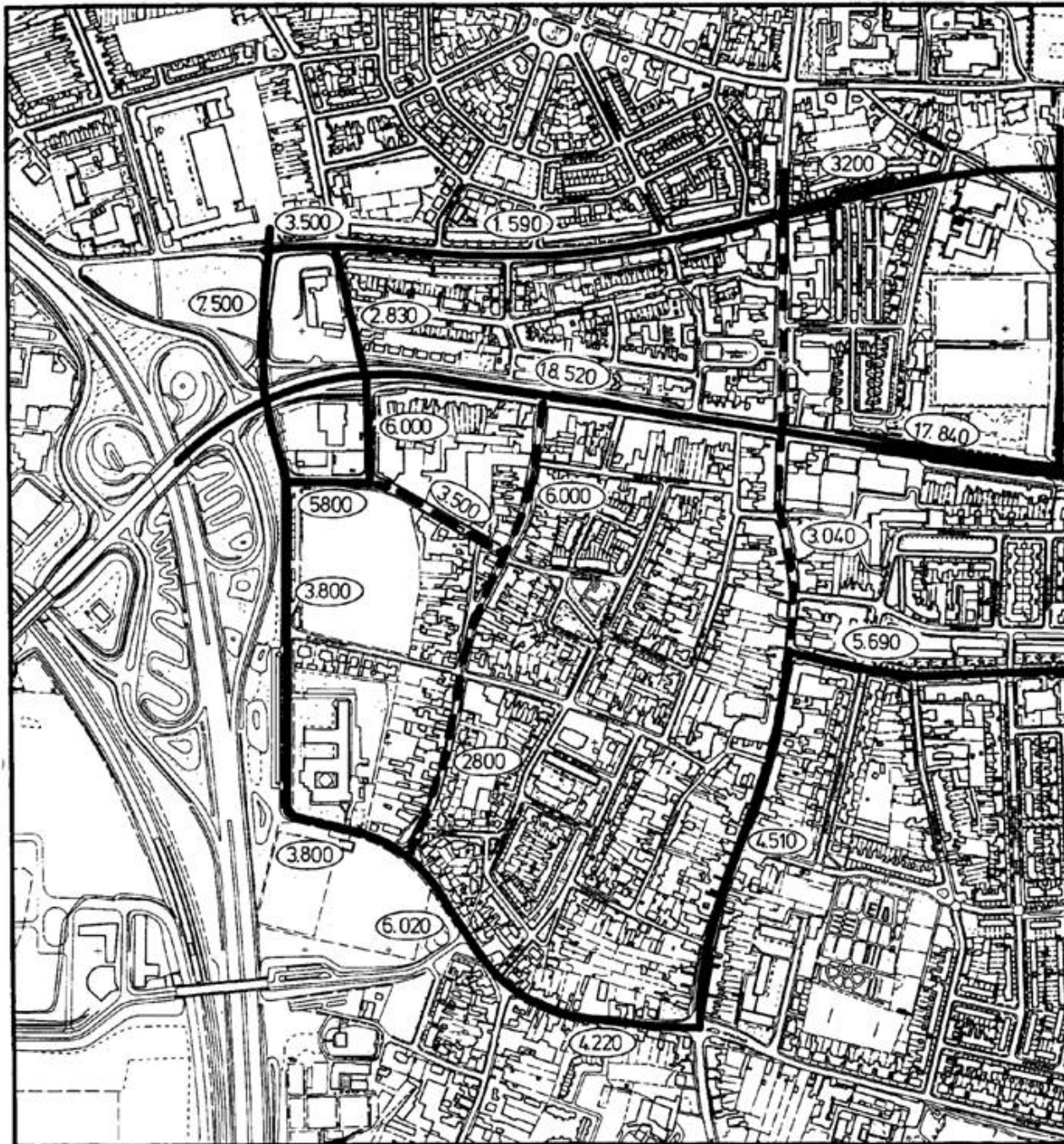
toekomstige verkeersstructuur
variant c

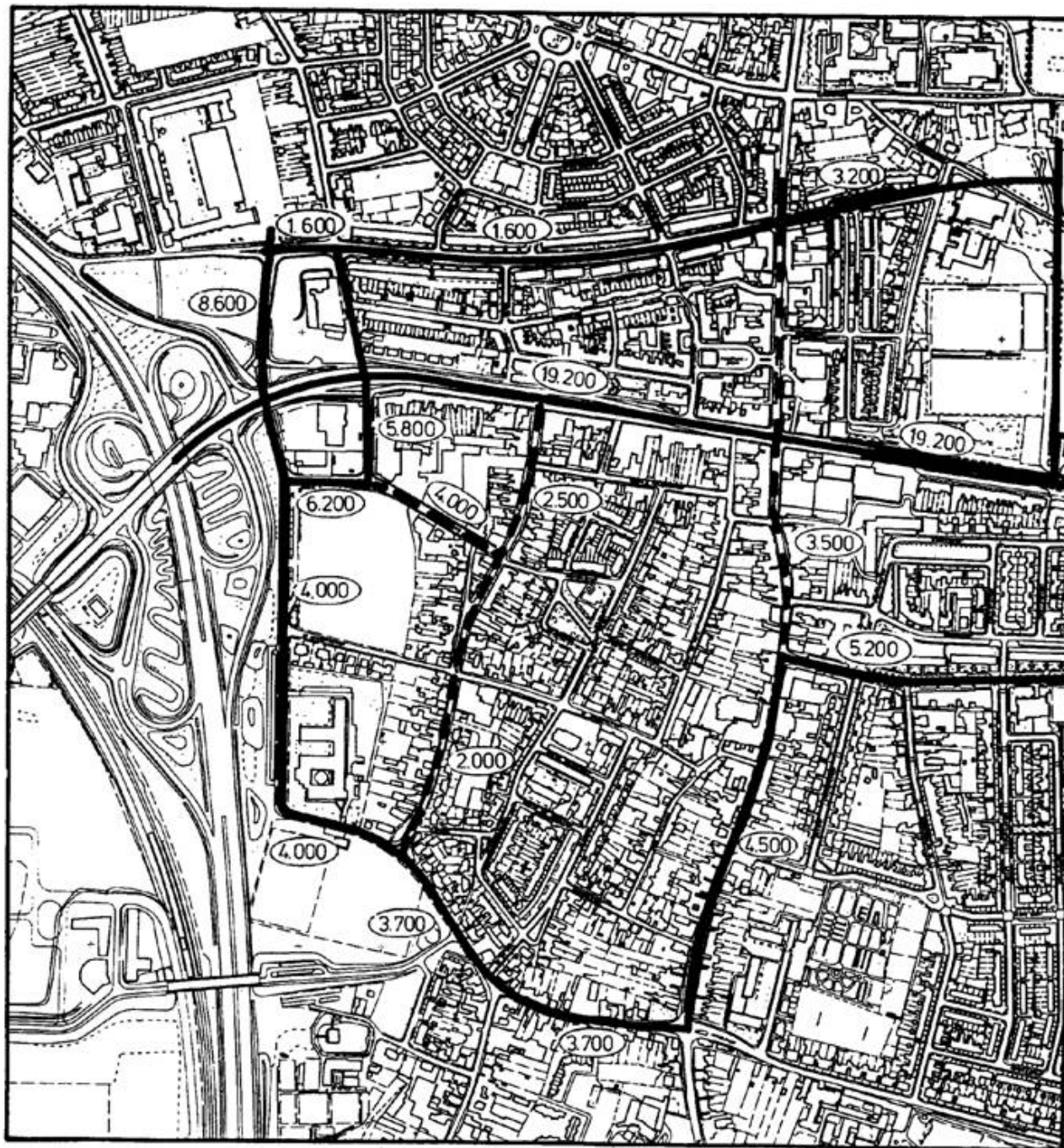
(2830) prognose verkeersintensiteit in
motorvoertuigen /etmaal

KAART 10



schaal 1:5000





HEER ONDER DE KERK

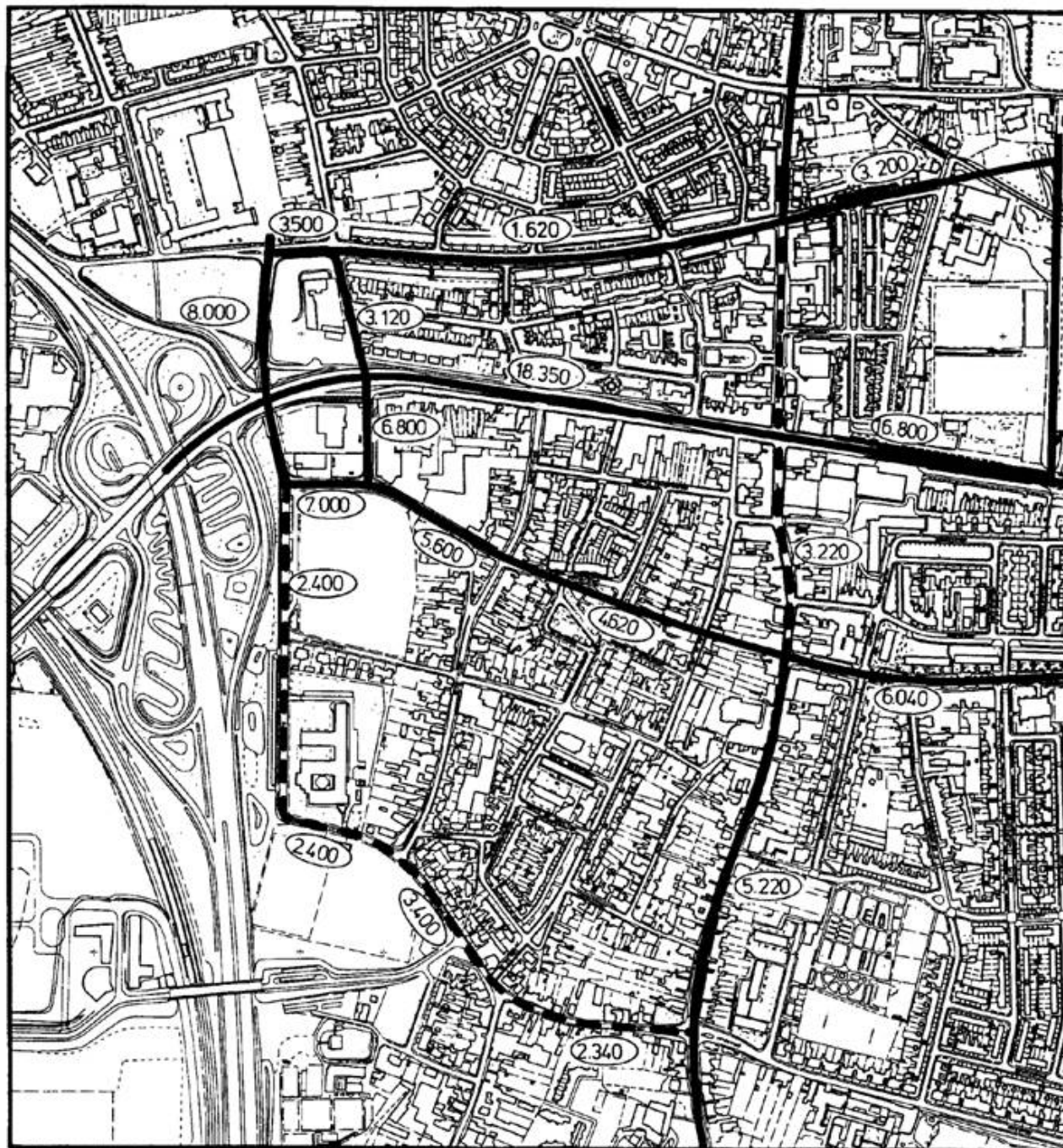
toekomstige verkeersstructuur
variant 0+

(2830) prognose verkeersintensiteit in
motorvoertuigen / etmaal

KAART 10 A



schaal 1:5000



HEER ONDER DE KERK.

toekomstige verkeersstructuur
variant f

(3.120) prognose verkeersintensiteit in
motorvoertuigen / etmaal

KAART 11



schaal 1:5000

Parkeren.

De parkeersituatie in het plangebied is als volgt te beschrijven:

- in het algemeen is er geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen; in het winkelcentrum ten noorden van de Akersteenweg doen zich wel tekortsituaties voor op zaterdagen;
- in de Dorpstraat worden wel problemen ondervonden;
- in de Demertstraat ten noorden van de St. Josephstraat is enige ordening en uitbreiding aan te bevelen.

Conclusies en aanbevelingen.

1. Ter oplossing van de geschetste problemen dient de nieuwe verkeersstructuur te worden gerealiseerd. Deze houdt in:
 - aansluiting Burgemeester Kessensingel naar Akersteenweg (inmiddels gerealiseerd);
 - aanleg Vijverdalseweg;
 - aansluiting Adelbert van Scharnlaan op de Vijverdalseweg;
 - aansluiting Mockstraat op de Akersteenweg;
 - doortrekking Nijverheidsweg of verbreding Kruisstraat.
2. Aanhouden bebouwingsvrije afstand van 100 meter ten opzichte van de A2.
3. Het parkeerareaal in de Demertstraat en in het winkelcentrum-noord dient te worden uitgebreid. Bij toevoeging van winkels in het winkelcentrum-zuid zal het aantal parkeerplaatsen moeten worden uitgebreid.
4. Er zal een wijziging van de routing van het openbaar vervoer moeten worden ingevoerd na realisering van een nieuwe verkeersstructuur.

HOOFDSTUK 4. MILIEUHYGIENISCHE ANALYSE

Verkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting in de huidige situatie (1988) en van de varianten C en F van de verkeersanalyse.

Voor de akoestische berekeningen kunnen vier soorten wegen onderscheiden worden.

- a. Wegen die nu reeds en binnen 10 jaar nog zoneplichtig zijn:
 - Akersteenweg;
 - 1 Juliweg;
 - Sibemaweg/Philipsweg (in variant C);
 - Demertdwarsstraat/Demertstraat/Kruisstraat (in variant C);
 - Dorpstraat.
- b. Wegen die nu reeds aanwezig zijn, doch niet zoneplichtig zijn, maar in de toekomst wel.
 - Adelbert van Scharnlaan (westelijk en oostelijk deel);
 - Nijverheidsweg.
 - Demertstraat (zuidelijk deel alleen in variant C);

- Mockstraat;
 - Heerderbroek (in variant F).
- c. Nog aan te leggen wegdelen, die zoneplichtig zullen zijn:
- doortrekking Nijverheidsweg (in variant F).
- d. Wegen die nu wel, maar in de toekomst niet meer zoneplichtig zullen zijn:
- Burg. Cortenstraat;
 - Philipsweg (in variant F);
 - Demertdwarsstraat/Kruisstraat (in variant F).

Binnen en rond het plangebied brengt wijziging van de verkeersstructuur een verandering in de gevelbelasting teweeg. Deze verandering is in de tabel op de volgende bladzijde in de prognose voor 1998 weergegeven voor de varianten C en F ten opzichte van de bestaande situatie in 1984/1985. De waarden in de tabel geven aan dat door de wijziging in de verkeersstructuur de gevelbelasting op bestaande woningen vermindert. Voorstellen voor het treffen van akoestische voorzieningen aan de woningen zullen te zijner tijd in het Indicatief Meerjaren Plan Geluid opgenomen worden.

Binnen het plangebied komen enkele nieuwe situaties voor. Dit betreft:

- langs de Akersteenweg: de terreinen Darley/Vliegen en Rekko en de strook ter hoogte van de Burg. Lespinassestraat;
- langs de Nijverheidsweg: woningbouw en woonwagenlocatie op het Nijverheidsterrein (de woonwagenlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan woonwagenlocaties);
- langs de Demertdwarsstraat: op het terrein van de S.V. Heer en
- langs de Kruisstraat en de Dorpstraat.

Om deze nieuwe situaties te kunnen realiseren, is een ontheffing van gedeputeerde staten noodzakelijk en zullen akoestische voorzieningen (aan de weg of aan de woningen) moeten worden getroffen.

Tabel 6: Overzicht geluidbelasting per weggedeelte en per variant, na kruispuntcorrectie en aftrek ex artikel 103 Wgh.

		Prognose 1998 in dB(A)	
Wegdelen	Bestaande toestand 1984/85 in dB(A)	variant C	variant F
A. van Scharnlaan, tussen Sibemaweg en Mockstraat.	niet zoneplichtig	54 ¹⁾	54 ¹⁾
A. van Scharnlaan, midden.	niet zoneplichtig	niet zonepl.	niet zonepl.
A. van Scharnlaan, t.o.v. B. Cortenstraat.	niet zoneplichtig	53 ²⁾ -55 ³⁾	53 ²⁾ -55 ³⁾
B. Cortenstraat	64 - 65	niet meer zoneplichtig	niet meer zoneplichtig
Mockstraat	niet zoneplichtig	54 ⁴⁾	54 ⁵⁾

Akersteenweg-west	63 - 68	64 - 66	64 - 66
Akersteenweg-oost	62 - 65	58 ⁶⁾	57 ⁷⁾
1 Juliweg	53 ⁸⁾	54 ⁹⁾	57 ⁷⁾
Sibemaweg	niet zoneplichtig	57 ¹¹⁾	58 ¹²⁾
Dorpstraat-noord	63 - 65	60	61
Dorpstraat-zuid	59 - 64	58 - 62	59 - 63
Nijverheidsweg	niet zoneplichtig	55 - 59	58 - 61
Heerderbroek	niet zoneplichtig*	niet zonepl.*	57-58 ¹³⁾
Nijverheidsweg, doortrekking.	niet aanwezig	niet aanwezig	58 - 60
Einsteinstraat	57	58 ¹⁴⁾	58 ¹⁵⁾
Demertstraat-noord	niet zoneplichtig	56 - 61	56 - 57
Demertstraat-zuid	niet zoneplichtig?	53 - 58	niet zonepl.
Demertstraat, tus- sen Demertdwars str. en Kruisstr.	52 ¹⁶⁾	57	54
Demertdwarsstraat	58 ¹⁷⁾	52 - 58 ¹⁷⁾	50 - 55
Kruisstraat	52 ¹⁸⁾ - 60	58 - 61**	59 - 61

* De woningen langs deze straat zijn gerealiseerd, rekening houdend met variant F. De akoestische voorzieningen en de afschermende werking zijn op deze variant gebaseerd.

** Na profielverbreding met 6 meter.

De geluidbelasting op de bebouwing vanwege het spoorweglawaai overschrijdt de wettelijke normen niet.

Tabel 7: Gehanteerde formules bij herleiding geluidbelasting diverse wegen zoals opgenomen in tabel 6.

1)	50	+ 10	log	(27:10) = 54 dB(A)
2)	50	+ 10	log	(26:13) = 53 dB(A)
3)	50	+ 10	log	(26: 9) = 55 dB(A)
4)	50	+ 10	log	(22: 9) = 54 dB(A)
5)	50	+ 10	log	(25: 9) = 54 dB(A)
6)	50	+ 10	log	(79:14) = 58 dB(A)
7)	50	+ 10	log	(75:14) = 57 dB(A)
8)	50	+ 10	log	(25:11,5) = 53 dB(A)
9)	50	+ 10	log	(32:11,5) = 54 dB(A)
10)	50	+ 10	log	(35:11,5) = 55 dB(A)
11)	50	+ 10	log	(44:8) = 57 dB(A)
12)	50	+ 10	log	(46: 8) = 58 dB(A)
13)	60	+ 10	log	(7:10) = 58 dB(A)

14)	50	+	10	log	(56:10) = 58 dB(A)
15)	50	+	10	log	(59:10) = 58 dB(A)
16)	53	+	10	log	(3000:2500) = 52 dB(A)
17)	55	+	10	log	(13: 6) = 58 dB(A)*
18)	53	-	10	log	(3000:2500) = 52 dB(A)
19)	61	-	10	log	(3000:2500) = 60 dB(A)

* Bebouwingsgrens: 6 meter uit de as van de weg.

Milieubelasting ten gevolge van bedrijven

Binnen en rond het plangebied bevinden zich geen categorie A-inrichtingen zoals bedoeld in de wet geluidhinder. Wel is binnen het plangebied een aantal kleinschalige bedrijven gevestigd, waarvan geen geluidhinder van betekenis te verwachten is. Over het algemeen is de milieubelasting van deze bedrijven met behulp van de in de hinderwetvergunningen opgenomen voorschriften binnen een aanvaardbaar niveau te houden, alhoewel in enkele gevallen geen uitbreiding meer zou mogen worden toegestaan. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven zal selectief te werk moeten worden gegaan in die zin dat geen bedrijven worden toegelaten die vallen onder de Wet Geluidhinder, Wet Luchtverontreiniging of de Afvalstoffenwet.

Bij intensivering van de woningbouw op in de directe omgeving van bedrijven is nadere oriëntatie/onderzoek noodzakelijk naar onder andere de geluidsoverlast en de aan- en afvoer.

Bodem

Op een groot aantal plaatsen in het plangebied zijn bodemonderzoeken gedaan ten behoeve van inmiddels gerealiseerde bouwplannen dan wel ten behoeve van potentiële bouwlocaties. Een lijst van deze onderzoeken is als bijlage opgenomen met een korte vermelding van het resultaat. De onderzochte locaties zijn op kaart 12 aangegeven.

Uit het geheel aan onderzoeken komt het volgende beeld naar voren.

Het plangebied bestaat uit een hooggelegen en een laaggelegen gedeelte. In het laaggelegen gedeelte is in het verleden een betonfabriek gevestigd geweest, waarvan afvalprodukten zijn gebruikt om op diverse plaatsen de drassige gedeelten aan te vullen en te verstevigen. Deze aanvullingen zijn niet overal aanwezig. Op nieuwe bouwlocaties zal van plaats tot plaats moeten worden onderzocht of daar restanten aanwezig zijn. Het hooggelegen gebied heeft geen aanleiding gegeven om ter plaatse bodemvervuiling te verwachten, met uitzondering van het terrein van de voormalige limonadefabriek (Rekkoterrein).

Lucht

In de omgeving van de Akersteenweg, de Dorpstraat en de B. Cortenstraat zullen als gevolg van hoge verkeersintensiteit verhoogde concentraties stikstofoxiden, koolmonoxide, onverbrande koolwaterstoffen en lood voorkomen.

Er zijn geen kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van luchtverontreinigingen binnen het plangebied bekend.

Bij overheersende zuidwestenwind is het plangebied gelegen in het neerslaggebied c.q. immissiegebied van de buiten het plangebied gelegen ENCI. Immissie van stoffen welke verontreinigd kunnen zijn met zware metalen, zoals zink, vanadium, tin, nikkel, thallium etc., is derhalve mogelijk. Een provinciaal onderzoek heeft aangetoond, dat de concentraties van zware metalen thans niet verontrustend zijn.

Water

Het plangebied is niet binnen een waterwingebied ten behoeve van de drinkwatervoorziening gelegen. Wel zijn er putten voor bedrijfswaterwinning aanwezig op het terrein Rekko en op het Sibematerrein. Op het Sibematerrein is deze inmiddels afgesloten om vervuiling van het grondwater tegen te gaan.

Recreatie-inrichtingen

De aan de Demertstraat gelegen recreatie-inrichting van de S.V. Heer, belast in enige mate het plangebied door de verkeersaantrekkende werking.

Horeca-inrichtingen

Verspreid binnen een groot gedeelte van het plangebied zijn diverse cafés gevestigd. Om de overlast ten aanzien van het woonmilieu te beperken moet uitbreiding van het aantal horeca-inrichtingen worden tegengegaan. Een uitzondering op deze algemene regel zou het concentratiegebied voor het wijkwinkelcentrum kunnen vormen.

Gezien de ligging van het Paviljoen (dancing/kegelcentrum), waarnaast in het bestemmingsplan woonwagenlocaties een nieuwe woonwagenlocatie en woningbouw is gepland, kan geluidoverlast worden verwacht. Uit nader onderzoek moet blijken of ten gevolge van deze overlast akoestische maatregelen noodzakelijk zijn.

In het algemeen kan worden gesteld, dat eventuele geluidhinder van de horeca-inrichtingen in de hand kan worden gehouden door middel van de geluidhinderverordening.

Winkels

De supermarkt J. Hermans aan de B. Cortenstraat geeft aanleiding tot:

- geluidoverlast ten gevolge van het laden en lossen;
- hinderlijke aanvoer van emballage naar de glascontainer;
- een min of meer chaotische verkeerssituatie op de openbare weg en het parkeerterrein.

Via de in uitvoering zijnde nieuwbouwplannen, waarin uitbreiding van de supermarkt is meegenomen, wordt getracht deze problematiek zoveel mogelijk op te lossen.

Transport gevaarlijke stoffen

De Akersteenweg is aangewezen als doorgaande route voor transport van gevaarlijke stoffen. Voor deze route, die door woongebieden voert is geen alternatief voorhanden.

Gasdrukregel- en meetstation

Aan de Demertdwaarsstraat ligt een gasdrukregel- en meetstation. In casu gaat het om een zogenaamd "klein" station.

Consequentie hiervan is, dat bij bebouwing, aanleg van wegen en van hoogspanningsleidingen een 10 meter zone geldt. Toetsing aan de "richtlijnen voor gasdrukregel- en meetstations" dient dan plaats te vinden.

L.p.g. (Liquefied Petroleum Gas)

Bij garage J. van Ameln, Sibemaweg 1, is een ondergrondse l.p.g.-tank aanwezig. Op basis van op 3 februari 1984 van kracht geworden voorschriften van het staatstoezicht op de volksgezondheid mag geen uitbreiding van woonbebouwing binnen een straal van 80 meter van het vulpunt, 40 meter van het reservoir en 20 meter van de afleverzuil plaatsvinden.

Grofvuilcontainer

De locatie van de container aan de Sibemaweg net buiten het plangebied is nu al problematisch in verband met de afstand tot het Novotel, maar wordt dat nog meer als op het terrein Darley-Vliegen woningbouw wordt gerealiseerd. Er zal een andere locatie moeten worden gekozen.

Conclusies en aanbevelingen (kaart 12)

1. Verdere vestiging van bedrijven binnen het plangebied dient selectief te gebeuren. Voorkomen moet worden, dat zich op de terreinen ten oosten van de Philipsweg en de Sibemaweg zogenaamde "categorie A-inrichtingen", inrichtingen vallende onder de wet luchtverontreiniging of de afvalstoffenwet, of grote hinderwetplichtige bedrijven vestigen (de zogenaamde grote vervuilers).
2. Overal waar woningbouw of andere bebouwing plaatsvindt (inclusief locaties waar kaalslag plaatsvindt) dient vooraf een indicatief bodemonderzoek te worden ingesteld. Bijzondere aandacht is gewenst voor de locaties Sibema, Pie-Data, Geha en de voormalige stortplaats.
3. Na verplaatsing van het betreffende bedrijf zou op het "Dravima-terrein" geen bedrijfsbestemming moeten worden gelegd.
4. Uitbreiding van een aantal milieuhinderlijke bedrijven dient te worden voorkomen; het gaat met name om:
 - J. Thiessens Demertstraat 135;
 - Hamleers Oude Kerkstraat 44;
 - Geijselaars Dorpstraat 75.
5. De waterput op het Rekkoterrein zou als peilput ten behoeve van de grondwaterstanden te gebruiken zijn; voorkomen moet worden, dat via deze put verontreiniging van het grondwater kan optreden.
6. In het algemeen dient uitbreiding van het aantal horecabedrijven te worden voorkomen; uitbreiding in het centrumgebied is aanvaardbaar;
7. Bij bebouwing, aanleg van wegen etc. binnen een bepaalde zone rond het gasdrukregel- en meetstation en de l.p.g.-installatie dient toetsing aan de daarop geldende richtlijnen plaats te vinden.

HOOFDSTUK 5. SYNTHESE

Uit voorgaande analyses zijn conclusies getrokken en aanbevelingen geformuleerd ten behoeve van de bestemmingsplanregeling. Deze vormen de basis voor het programma van het bestemmingsplan. In de navolgende schematische overzichten zijn deze aanbevelingen samengevat en gegroepeerd naar de aspecten beleving, ruimtegebruik en beweging. Daarbij worden de aanbevelingen met elkaar geconfronteerd en wordt aangegeven of en op welke manier zij zullen worden opgenomen in de bestemmingsplanregeling.

Uit de overzichten blijkt dat er aanbevelingen zijn, die geheel of gedeeltelijk met elkaar in strijd zijn.

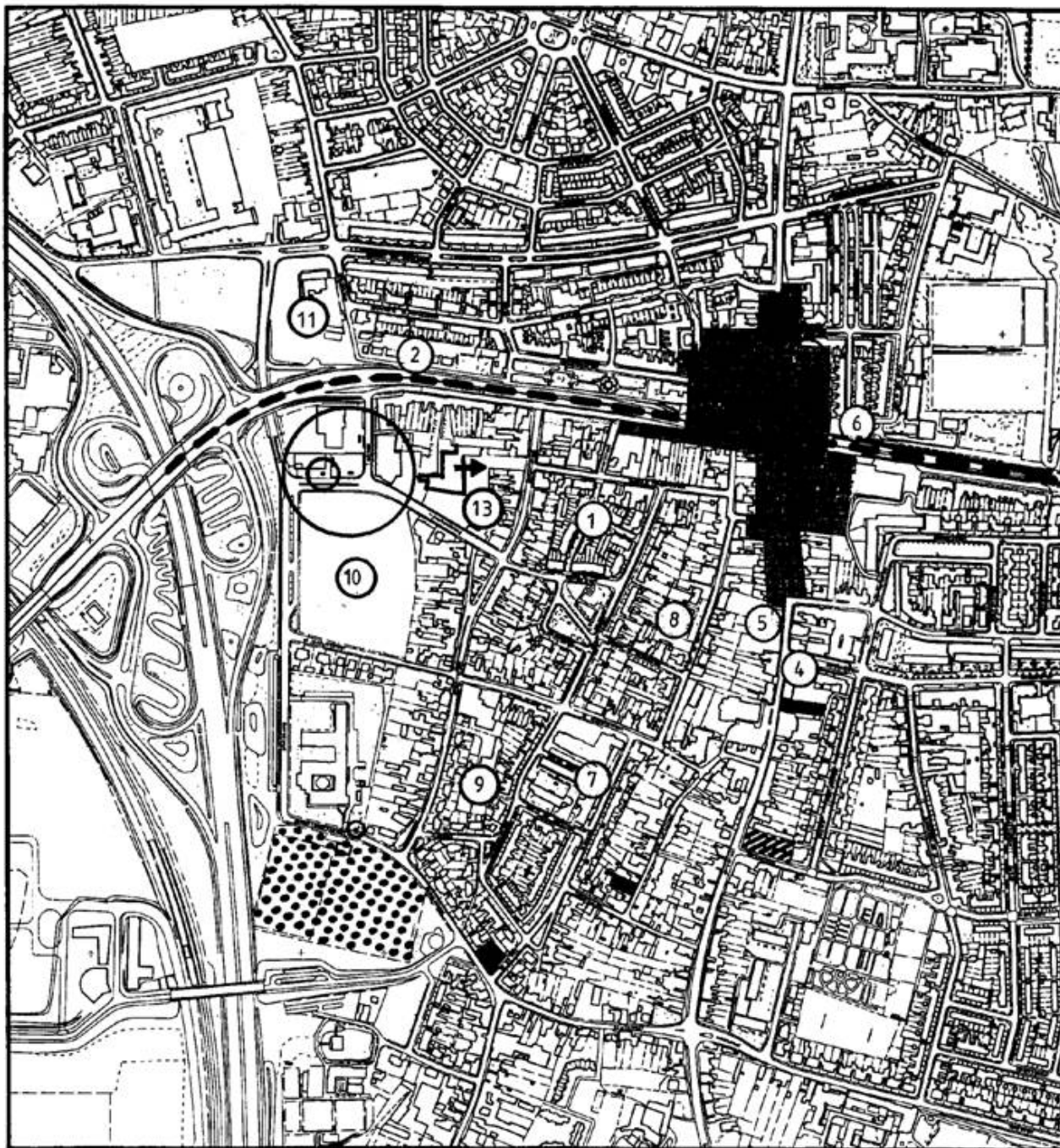
Zo is er een gedeeltelijke tegenstelling tussen de aanbeveling om langs de Joseph Bechlaan te bouwen en het aanhouden van een bebouwingsvrije afstand van 100 meter tot aan de A2. In dit geval is een toestemming van Rijkswaterstaat om tot 50 meter afstand te kunnen gaan gewenst om nog enigermate tegemoet te kunnen komen aan de wens om het verkeer over deze hooggelegen langzaam verkeers- (en openbaar vervoer-)verbinding enige beschutting en ruimtelijke begrenzing te kunnen bieden.

De nieuw te creëren bouw mogelijkheden op basis van de historische en ruimtelijke analyse behoeven niet in strijd met de bebouwingsvrije zones rond l.p.g.-installaties en gasdrukregel- en meetstations. Dit zou slechts kunnen gelden voor de 80-meterzone rond, de l.p.g.-installatie van Ameln. Door toekenning van een andere dan de woonfunctie kan de afstand worden beperkt tot 40 meter.

Het sparen en gebruiksvriendelijker maken van bestaand groen en het bebouwen van de sportvelden van de S.V. Heer is in algemene zin met elkaar in strijd. De sportvelden zijn echter niet beschikbaar voor de buurt op zich en daardoor niet gebruiksvriendelijk. Een speelterrein voor de oudere jeugd is één van de elementen, die bij de invulling van deze terreinen kan worden meegenomen.

Aspect: beleving

Aanbeveling	Afkomstig uit	Programma-element
Herinrichting Akersteenweg met behoud beide functies	Historische en ruimtelijke analyse	Nieuw profiel opnemen
Algemene verbetering belevingswaarde buurtontsluitingsstraten	Historische en ruimtelijke analyse	Mogelijkheden laten voor herinrichting openbare ruimte



HEER ONDER DE KERK.

milieuhygiënische analyse

-  geen nieuwe bedrijfsvestiging
-  geen bedrijfsuitbreiding
-  uitbreidingsgebied horeca
-  locatie onderzoek bodem - verontreiniging
-  recreatie - inrichting
-  mogelijk toekomstige geluidoverlast
-  overlast laden en lossen
-  route gevaarlijke stoffen
-  bebouwingsvrije afstand

KAART 12



schaal 1:5000

Aspect: ruimte

Aanbeveling	Afkomstig uit	Programma-element
Bebouwing onbebouwde terreinen langs straten	Historische en ruimtelijke analyse	Bouwmogelijkheden creëren
Markering van entrees en centrum van Heer langs de Akersteenweg	Historische en ruimtelijke analyse	Bouwmogelijkheden creëren
Bebouwing langs de Joseph Bechlaan	Historische en ruimtelijke analyse	Bouwmogelijkheden creëren
Aanhouden bebouwingsvrije afstand van 100 meter uit de A2	Verkeersanalyse	Geen bebouwing binnen die zone projecteren
Bebouwingsvrije zones gas-drukregel- en meetstation en l.p.g.-installatie	Milieuhygiënische analyse	Geen bebouwing binnen die zones projecteren

Aspect: gebruik

Aanbeveling	Afkomstig uit	Programma-element
Woningbouw van kleinere woningen in het centrum en van eengezinswoningen in de rest van het plangebied	Functionele analyse	Bouwmogelijkheden creëren
Versterking wijkwinkelcentrum met 2.800 m ² b.v.o. en door winkelconcentratie	Functionele analyse	Op Rekkoterrein globale bestemming met dit maximum leggen; hergebruik van perifere winkels tegengaan
Geen verplaatsing bedrijven uit woongebied, behalve bedrijf op binnenterrein Langwaterstraat	Functionele analyse	Bestaande bedrijven als zodanig bestemmen; wijzigingsmogelijkheid voor bedoeld bedrijf
Behoeftte aan nieuwbouw onderwijs	Functionele analyse	Ruimte reserveren

Aanbeveling	Afkomstig uit	Programma-element
Bestaand groen sparen en gebruikswaarde verbeteren	Functionele analyse	Groen als zodanig bestemmen en mogelijkheden geven voor recreatief gebruik
Er is behoefte aan: - vier peuterspeelterrinen - een speelterrein oudere jeugd - kindervriendelijke inrichting	Functionele analyse	Bij nieuwbouw buiten centrum ruimte voor peuterspeelterrinen meenemen; speelterrein oudere jeugd op sportvelden S.V. Heer; mogelijkheden laten voor herinrichting openbare ruimte
Selectieve bedrijfsvestiging in plangebied; geen grote vervuilers op bedrijfsterrein	Milieuhygiënische analyse	Bedrijfsvestiging in woongebied sterk beperken; tevens beperkingen voor bedrijfsterrein
Bodemonderzoek op bouwlocaties van voormalige bedrijven	Milieuhygiënische analyse	Uitwerkingsregel opnemen
Na verplaatsing bedrijf op Dravima-terrein geen bedrijfsvestiging meer	Milieuhygiënische analyse	Combinatie van bestemmingen met wijzigingsmogelijkheid opnemen
Voorkomen uitbreiding milieuhinderlijke bedrijven	Milieuhygiënische analyse	Bedrijven conform huidige omvang bestemmen
Voorkomen grondwatervervuiling door peilput	Milieuhygiënische analyse	Niet via bestemmingsplan te regelen
Uitbreiding aantal horecabedrijven voorkomen; uitzondering: centrum	Milieuhygiënische analyse	Bedrijven conform bestaande toestand opnemen; in centrum via bestemming

centrumvoorzieningen.

Aspect: beweging

Aanbeveling Aanbrengen twee langzaam- verkeersrelaties: - N.S.-station Randwyck/ kerk Scharn - Park Providentia/scholenzone- oost	Afkomstig uit Historische en ruimtelijke analyse	Programma-element Toevoegen oriëntatiepunten, verbeteren versteekbaarheid Akersteenweg en doorbreken grote bouwblokken
Realisering nieuwe verkeers- structuur	Verkeersanalyse	Binnen dit plangebied mogelijkheden scheppen voor: - aansluiting Mockstraat/Akersteenweg - doortrekking Nijverheidsweg of verbreding Kruisstraat

[1] Bron: [REDACTED], geschiedenis van Heer, Maastricht 1957.

[2] "Heer in 't verkeer", een studie naar een nieuwe ontsluiting voor de wijk Heer, gemeente Maastricht, Publieke Werken, afdeling Verkeer, Parkeren en Marktzaken, mei 1989.