

Schinkelkwadrant-Zuid 2020

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Juridische status	6
1.4 Planvorm	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	32
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	32
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	35
4.1 Achtergrond programmatisch kader	35
4.2 De toekomstige functies binnen het plangebied	39
4.3 De bebouwingmogelijkheden	40
4.4 Openbare ruimte	41
4.5 Duurzaamheid	42
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	43
5.1 Milieueffectrapportage	43
5.2 Akoestiek	47
5.3 Water	49
5.4 Bodem	54
5.5 Natuurwaarden	57
5.6 Verkeer en parkeren	58
5.7 Luchtkwaliteit	60
5.8 Externe veiligheid	62
5.9 Technische infrastructuur	66
5.10 Bedrijfshinder	66
5.11 Archeologie	69
5.12 Cultuurhistorie	73
5.13 Windhinder	74
5.14 Bezonningsstudie	74
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	78
6.1 Inleiding	78
6.2 Opbouw van de regels	78
6.3 Toelichting van de bestemmingsregels	80
6.4 Bijzondere regelingen	81
Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid	83
7.1 Handhavingsbeleid	83
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	84
Hoofdstuk 8 Procedure en overleg	85
8.1 Procedurestappen	85
8.2 Vooroverleg	85
8.3 Overleg omgeving	87
8.4 Zienswijzen	87

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf het moment van vaststelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad (2009) staat de transformatie van de binnenstad van Heerlen tot het centrum van Parkstad hoog op de Strategische Ontwikkelagenda van de regio Parkstad Limburg. Het stedelijk hart van een regio is haar sociaaleconomisch uithangbord; een levendige ontmoetingsplaats, een culturele hotspot, een economische motor, een leefbare plek met een breed woningaanbod en een regionale concentratie van stedelijke voorzieningen. Een stedelijk hart is tevens een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor mensen en bedrijven in de hele regio.

Tot en met de jaren 60 van de vorige eeuw was de regio Parkstad Limburg een welvarende regio met voldoende werkgelegenheid voor haar inwoners en ver daarbuiten. Met de sluiting van de mijnen is een negatieve spiraal ontstaan van werkloosheid, druggerelateerde criminaliteit, verval, leegstand en verloedering. Er is sprake van een 'poverty trap' die onder andere wordt versterkt door de sociale en fysieke leefomgeving met te weinig perspectief op werk en beperkte maatschappelijke participatie. Langzaam krabbelt de regio evenwel weer op, waarbij door de gemeente Heerlen de afgelopen decennia vooral fors is geïnvesteerd in sociale veiligheid en culturele werkgelegenheid en identiteit. Parallel hieraan wordt gewerkt aan een meervoudige, integrale aanpak voor verduurzaming, leegstandsbestrijding, leefbaarheid en economische dynamiek. De eerste resultaten hiervan worden zichtbaar aan de noordkant van het centrum door de bouw van het Maankwartier.

De doelstellingen voor de komende periode is vastgelegd in het 'Bidboek Urban Heerlen'. In dit bidboek (juni 2016 door de raad vastgesteld) geeft de gemeente Heerlen aan op welke wijze zij het centrum van Heerlen verder wil ontwikkelen als centrum van Parkstad Limburg. De binnenstad van Heerlen wordt hierbij beschouwd als stedelijke woonkamer, als economische motor, als cultureel brandpunt en als toegangspoort van Parkstad met al zijn voorzieningen. Het bidboek is mede geïnspireerd op en door de initiatieven van de provincie en IBA Parkstad om de komende jaren samen met de gemeente Heerlen aan de slag te gaan in de binnenstad Heerlen.

Het Bidboek Urban Heerlen is uitgewerkt in een 26-tal ambities die tot uitdrukking moeten komen in projecten en in thematische gebiedsontwikkelingen. De ontwikkeling van het Schinkelkwartier (Noord + Zuid) wordt gerekend tot de gebiedsontwikkeling Urban Living (naast Urban Experience, Urban Heritage en Urban Culture). Urban Living richt zich o.a. op het versterken van het woon- en leefklimaat in de binnenstad, het vergroenen en verduurzamen van de openbare ruimte, het toevoegen van woningen gericht op het ontwikkelen van een kwalitatieve woningmix en een toename van het aantal binnenstadsbewoners. Ten aanzien van het Schinkelkwartier wordt aangegeven dat hier kansen liggen voor het versterken van het kernwinkelgebied (afrondding logische winkelrouting), het versterken van de levendigheid en het realiseren van meer (stads)woningen en bijbehorend parkeren in het centrum. Leegstaande kantoren en winkelpanden worden uit de markt gehaald door het realiseren van stadswoningen en gestapelde woningen in een parkachtige setting met goede verblijfskwaliteit en zorgvoorzieningen. Het bidboek is aangeboden aan de Provincie Limburg en IBA Parkstad vanuit het doel om samen te bepalen waar de komende jaren gezamenlijk de schouders onder zal worden gezet. Dit geldt ook voor de inzet van financiële middelen.

De Provincie Limburg en de Parkstadgemeenten hebben in 2013 besloten tot het van start laten gaan van IBA Parkstad. Het concept IBA (Internationale Bau Ausstellung) is een in Duitsland ontstane en ondertussen succesvol gebleken formule die in een regio of stad een krachtige impuls geeft aan economie, ruimte en samenleving. Parkstad past de IBA-methode tot het najaar 2020 toe waarbij vernieuwende ideeën worden opgehaald uit de regio en

daarbuiten. Behalve het identificeren van de kansen die projecten de regio te bieden hebben voegt IBA waarde toe aan projecten (inhoudelijk en financieel) met als doel de projecten en daarmee de regio beter te maken.

Juni 2016 is door IBA Parkstad een uitvoeringsprogramma bestaande uit 50 projecten gepresenteerd. Hiervan zijn 15 projecten in het najaar van 2017 aangewezen als sleutelprojecten. Één van die sleutelprojecten betreft het gebied Central Park. Central Park vormt onderdeel van één van de vier deelgebieden uit het Bidboek Urban Heerlen waarmee de gemeente Heerlen en IBA Parkstad gezamenlijk aan de slag zijn gegaan. Het gebied Central Park bestaat uit de onderdelen Schinkel-Noord, Schinkel-Zuid, het Van Grunsvenplein en de Promenade. Voor het gebied Central Park is door IBA Parkstad het 'Stedenbouwkundig contourenplan Central Park Heerlen' opgesteld. Dit contourenplan bevat de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingscontouren voor het gebied als eerste en belangrijke stap richting de revitalisatie van dit deel van het Heerlense centrum. Het gebied Central Park zal volgens het contourenplan een aantrekkelijke groene omgeving worden waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten. Daarnaast is in deze hoogwaardige groene stadsruimte plaats voor woningbouw. Bestaande kantoren en winkels worden uit de markt genomen, zodat het kernwinkelgebied eindigt bij de Honigmannstraat.

De concrete resultaten voor de ontwikkeling van Heerlen Centrum zijn vastgelegd op basis van de 26 ambities zoals opgenomen in het Bidboek Urban Heerlen. In de eerste fase van de uitvoering van het bidboek 2016-2020 zijn voor alle ambities doelstellingen geformuleerd die inmiddels grotendeels in uitvoering zijn. Voor de realisatie van deze doelstellingen zijn door IBA Parkstad, Provincie Limburg en gemeente Heerlen ook middelen gealloceerd. Met name t.a.v. de fysieke projecten doen zich evenwel knelpunten voor waardoor de uitvoering slechts gestaag vordert. Voor de 2e fase van de uitvoering (2020-2025) zijn daarom aanvullende doelstellingen geformuleerd die toezien op een versnelling van de gewenste resultaten/ambities zoals die zijn vastgelegd. Met de zogenaamde Regio Deal Parkstad Limburg vindt een continuering en versnelling van de integrale aanpak in (o.a.) Heerlen Centrum plaats. De Regio Deal bevat een samenhangend pakket van Rijk en regio om de verschillende opgaven in (o.a.) Heerlen Centrum aan te pakken. In aanvulling op de investeringen die worden gedaan op grond van het Bidboek Urban Heerlen vindt een versnelling plaats van de ingezette transformatieopgave en wordt een hoger kwaliteitsniveau en een verbreding van de opgave nagestreefd resulterend in een stedelijk hart van de regio.

Middels onderhavige bestemmingsplan wordt voor het plangebied Schinkelkwadrant Zuid en de beoogde herontwikkeling van dit gebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd dat voor een periode van minimaal 10 jaar zal gelden. Middels dit bestemmingsplan wordt voorzien in het amoveren van de overvloedige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden en het toevoegen van maximaal 98 woningen in een groene setting. Het nieuwe bestemmingsplan creëert bouwmogelijkheden die op grond van het voorgaande bestemmingsplan niet zijn toegestaan en verwijdert tevens mogelijkheden die niet meer gewenst zijn.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied 'Schinkelkwadrant-Zuid' wordt globaal begrensd door de Schinkelstraat aan de noordzijde, de Honigmannstraat aan de oostzijde, de Promenade aan de zuidzijde en de Geerstraat aan de westzijde. In de directe omgeving zijn onder meer het theater (aan de westzijde) en het Corio Center (aan de noordoostzijde) gelegen. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Topografische kaart met ligging plangebied (rode pijl)



1.3 Juridische status

Binnen het plangebied vigeren de navolgende onherroepelijke bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid (vastgesteld 20.09.2013);
- facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen

1.3.1 Bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid' zoals dit op 20 september 2013 door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Centrum' van toepassing. Verder geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Bestemming 'Centrum'

De als 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

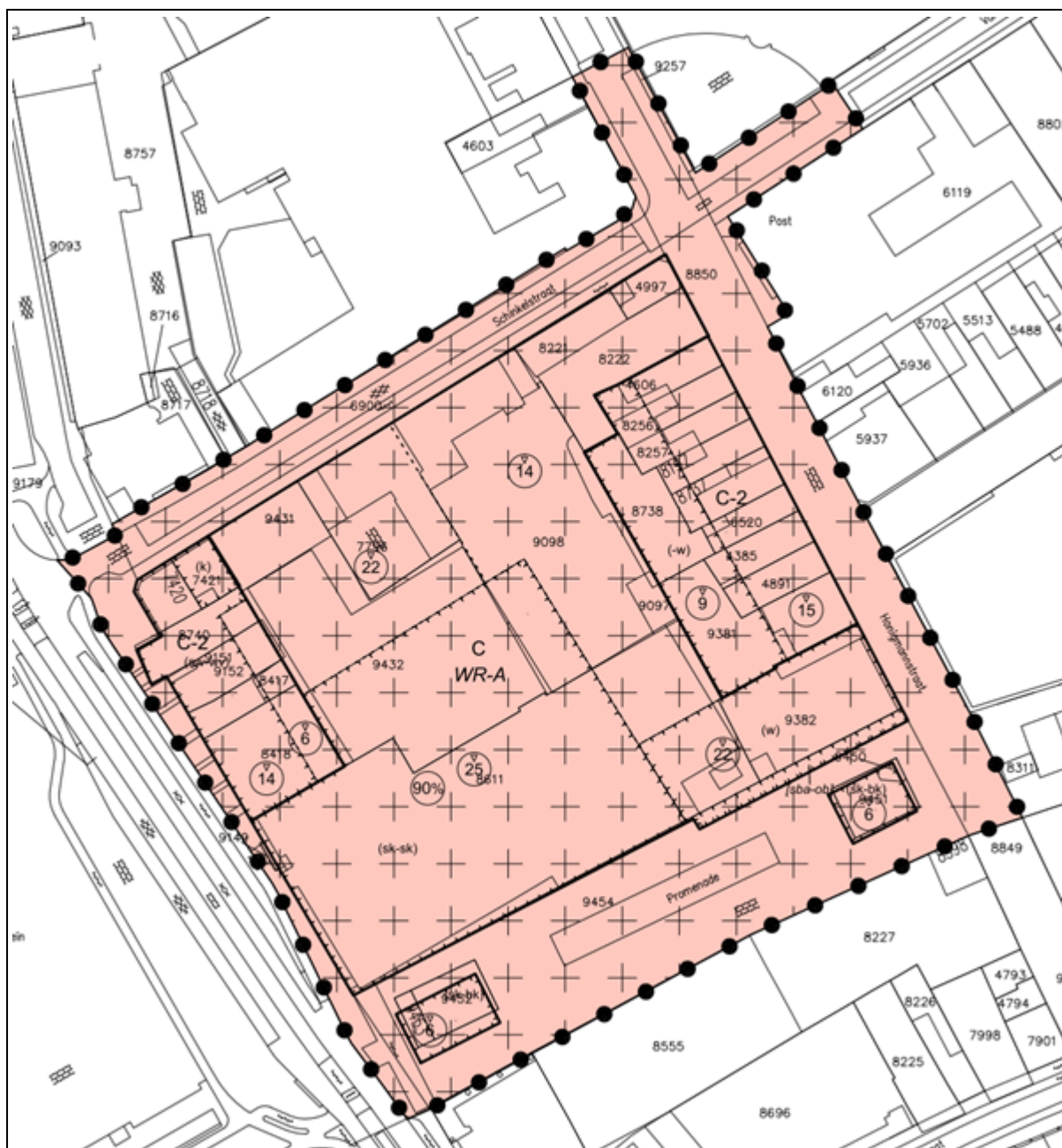
- a. detailhandel, voor zover voorkomend in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van maatschappelijke dienstverlening;
- c. horeca categorie 1 tot en met 3, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van kantoor - stadskantoor' en 'specifieke vorm van kantoor - bestaande kantoorvoorzieningen', voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - stadskantoor', kantoorvoorzieningen uitsluitend in de vorm van een stadskantoor zijn toegestaan;
 - 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bestaande kantoorvoorzieningen', kantoorvoorzieningen zijn toegestaan;
- e. leisure, voor zover voorkomend in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en met dien verstande dat wonen niet op de begane grond is toegestaan, met uitzondering van ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van woningen. Bergingen ten behoeve van de binnen de bestemming 'Centrum' toegelaten woningen zijn ook buiten de aanduiding 'wonen' toegelaten;
- g. verblijfsgebied.

In het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid' zijn binnen de bestemming 'Centrum' eisen opgenomen ten aanzien van oppervlaktes dan wel aantallen:

- a. voor de hieronder genoemde functies dient de volgende maximale bruto vloeroppervlakte in acht te worden genomen:
 - 1. detailhandel: 18.350 m²;
 - 2. leisure, horeca en dienstverlening: 1.150 m²;
 - 3. stadskantoor: 7.000 m²;

met dien verstande dat de kantoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bestaande kantoorvoorzieningen' niet worden meegerekend bij de bovengenoemde vierkante meters.

- b. binnen de maximaal toegestane 18.350 m² bvo detailhandel dient minimaal één grootschalige detailhandelsvestiging van minimaal 1.500 m² bvo gesitueerd te worden;
- c. verkoopruimtes ten behoeve van detailhandel zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en de verdiepingen;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid'.

Bestemming 'Waarde - Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden van de gronden. In deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan vanuit functioneel opzicht en op grond van de toegestane bebouwingshoogtes niet geheel mogelijk.

1.3.2 Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen'

Op 30 mei 2018 is het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' vastgesteld. Het is een overkoepelend bestemmingsplan dat voorziet in de juridische regeling van een bepaald onderwerp (facet) van ruimtelijk beleid dat voor het grondgebied van een gemeente geldt. Een facetbestemmingsplan vult een 'regulier' bestemmingsplan op een bepaald onderwerp aan.

In het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen' zijn de nog van belang zijnde stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening vastgelegd. Dit om te voorkomen dat deze bepalingen per 1 juli 2018 hun werking zouden verliezen door de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK.

In het facetbestemmingsplan zijn geen bestemmingen gegeven, maar zijn algemene aanvullende regels vastgelegd. Het facetbestemmingsplan vormt op die manier het nieuwe 'vangnet' en toetsingskader voor bouw- of aanlegaanvragen. De aanvullende regels zijn alleen van toepassing als het vigerende bestemmingsplan geen of onvoldoende uitgangspunten biedt, bij het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor (bouw)ontwikkelingen.

In het facetbestemmingsplan zijn onder meer onderwerpen geregeld zoals de ligging van de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn, de afstand tussen bouwwerken onderling en de achterste perceelsgrens, de hoogte van bouwwerken, het splitsen van woningen en de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

In het facetbestemmingsplan is bepaald dat bij nieuwe bestemmingsplannen deze aanvullende regels in het plan worden geïncorporeerd. In het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' zijn de aanvullende regels van het facetbestemmingsplan overgenomen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' zal het facetbestemmingsplan zijn werking verliezen voor dit plangebied.

1.4 Planvorm

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een nadere uitleg van de gemaakte beleidskeuzen en invulling van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030505W000005-.

1.4.1 Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4.2 Regels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die in het plan zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld, die regelingen bevatten over het gebruik van deze gronden en van de opstallen die zich daarop bevinden.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen schrijft de SVBP de wijze waarop een planregel is opgebouwd voor en hoe de regels worden ingedeeld (vaste hoofdstukindeling).

1.4.3 Verbeelding

De verbeelding geeft een grafische weergave van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven. Het bestemmingsplan onderscheidt een digitale en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen zijn rechtsgeldig, echter bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De digitale verbeelding is een interactieve raadpleegomgeving via het internet die de gehele inhoud van het bestemmingplan (grafische weergave, regels en toelichting) toont. Door een muisklik op de kaart te geven, verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Tevens is het mogelijk om te meten op de kaart en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

De analoge verbeelding bestaat uit 1 blad en heeft een schaal van 1:1.000. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, de aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de maatvoering, de symbolen en de topografische ondergrond(en).

1.4.4 Ondergrond

De ondergrond is een samenstelling van de Grootsschalige Basiskaart Nederland (landmeetkundig ingemeten topografie) en kadastrale begrenzingen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de gehanteerde ondergrond onlosmakelijk met het bestemmingplan verbonden. De ondergrond is zichtbaar op de analoge verbeelding, echter deze wordt niet standaard getoond in combinatie met de digitale verbeelding. De topografische kaarten en luchtfoto's die worden getoond op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn niet altijd up to date en slechts bedoeld als oriëntatiemiddel. Bij interpretatieverschillen is de vastgestelde ondergrond bepalend.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In **hoofdstuk 3** is het plangebied beschreven. In **Hoofdstuk 4** wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het plangebied. **Hoofdstuk 5** gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. **Hoofdstuk 6** beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan. In **hoofdstuk 7** is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en **hoofdstuk 8** geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, van toepassing voor het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020 toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en een klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimporgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en Leisure. Voorliggend bestemmingsplan betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Wonen

Ten aanzien van wonen is een laddertoets voor Schinkelkwadrant-Zuid uitgevoerd. Het volledig onderzoek inclusief oplegnotitie is als Bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies.

Uit dit onderzoek blijkt dat de laddertoets beperkt kan blijven tot een beschrijving van de behoefte, aangezien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied.

Onderstaand worden eerst de conclusies gegeven vanuit de kwantitatieve behoefte, vervolgens zal ingegaan worden op de kwalitatieve behoefte.

De totale harde plancapaciteit in Heerlen bestaat uit 1.334 woningen. Indien gekeken wordt naar de mogelijkheden voor stedelijk wonen, gaat het om circa 260 woningen. Kijkend naar de potentiële marktvraag betekent dit dat er voldoende ruimte is om de ambitie van Heerlen, het toevoegen van extra woningen in een stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit zal wel effecten hebben op de bestaande woningvoorraad. Voor de ontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid is de compensatie conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg voor 98 woningen geborgd in bestuurlijke afspraken. Voor meer informatie hierover wordt onder meer verwezen naar de paragrafen 2.3.2 en 2.3.3.

Ook kwalitatief voorziet Schinkelkwadrant-Zuid in een behoefte naar stedelijk wonen. De locatie leent zich goed voor appartementen door de ligging in het centrum van Heerlen. De nabijheid van diverse voorzieningen en de goede (OV-)bereikbaarheid spreken een brede doelgroep aan. Hoewel de locatie nu nog verminderd aantrekkelijk oogt, kan de ontwikkeling van de appartementen een impuls geven aan de gehele omgevingskwaliteit. Hiermee kan een aantrekkelijke en stedelijke woonomgeving ontstaan, op een locatie die zich hier goed voor leent. Het is daarom belangrijk om een kwalitatief onderscheidend productaanbod te realiseren. De appartementen en de ruimtelijke kwaliteit dienen van een hoogwaardig niveau te zijn om huishoudens te trekken.

Schinkelkwadrant-Zuid richt zich op de urban Heerlen-doelgroepen en dit gebied leent zich in potentie goed voor deze doelgroepen. De locatie is goed bereikbaar en ligt dicht bij diverse voorzieningen, zoals winkels, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte waaraan binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Als gevolg van deze ontwikkeling zal ook geen onaanvaardbare leegstand en verpaupering elders ontstaan.

Detailhandel

In het vigerende bestemmingsplan wordt binnen Schinkelkwadrant-Zuid en binnen de bestemming 'Centrum' 18.350 m² bruto vloeroppervlak aan detailhandel toegestaan. Daarnaast wordt ook binnen de bestemming 'Centrum - 2' aan de Honigmannstraat detailhandel toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is detailhandel uitsluitend nog toegestaan op de begane grond in het pand aan de Honigmannstraat. Hiermee vindt een forse afname plaats van de juridisch-planologische planvoorraad aan detailhandel. Met het oog op de afnemende behoefte aan winkels in zijn algemeenheid alsmede het feit dat t.a.v. het aspect detailhandel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan worden gesteld dat de ontwikkeling geheel in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Horeca

In de horecavisie wordt voor de binnenstad ingezet op versterking van de positie van de binnenstad en op clustering van horeca in een aantal strategisch gelegen en complementaire concentratiegebieden. Elk cluster heeft haar eigen kenmerken en op basis daarvan elk haar eigen type horeca.

In de horecavisie is aangegeven dat de relatie tussen het Theater Heerlen en het centrum

matig is. Bezoekers van het theater maken slechts mondjesmaat gebruik van horeca in het centrum voor of na de voorstelling, door het ontbreken van horeca in de directe omgeving.

Voor het plangebied is daarom in de horecavisie opgenomen dat in combinatie met de herontwikkeling van het Schinkelkwartier-Zuid, de vestiging van één of twee horecavestigingen op de hoek van de Geerstraat en de Promenade een belangrijke verbindende schakel kan vormen. Hierbij is het van belang dat het horeca is die aansluit op het bezoekenmoment en het publiek van het theater (vooraf eten, achteraf borrelen). De horecafunctie kan tevens een functie vervullen voor centrumbezoekers en -bewoners, waaronder ook de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen in het plangebied.

Voor wat betreft het type horeca wordt in de horecavisie aangegeven dat ter plaatse met name horeca van categorie 2 (lichte horeca) gewenst is. Daarnaast zou ook horeca van categorie 3 (middelzware horeca) inpasbaar zijn. Horeca van categorie 1 is toegestaan maar niet direct gewenst.

Met de realisatie van horeca op de hoek Geerstraat - Promenade wordt kortom vanaf het Theater Heerlen een nieuwe aantrekkelijke westelijke entree tot het centrum gecreëerd om bezoekers van het theater de stad in te trekken en wordt tevens voorzien in een aanvullende horecafunctie voor het centrum in z'n algemeenheid en de toekomstige bewoners binnen het plangebied in het bijzonder.

Geheel in lijn met de horecavisie, wordt binnen het plangebied op de hoek Geerstraat - Promenade horeca van categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Het bestemmingsplan sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de horecavisie.

Overige functies

Voor wat betreft de overige functies geldt dat slechts in beperkte mate aan horeca, Leisure en dienstverlening ter plaatse van het pand aan de Honigmannstraat wordt toegestaan. Dit betreft enkel een bestendiging van de huidige planologische mogelijkheden. In zijn algemeenheid geldt dat er sprake is van een afname van de planvoorraad aan genoemde functies. Aangezien sprake is van een afname van de planvoorraad, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Zoals is aangetoond, is de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking volledig te motiveren. Er is dus sprake van een ontwikkeling die voorziet in een actuele behoefte en die bijdraagt aan een optimale benutting van de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied.

Daarnaast is onderzocht of met de voorgenomen ontwikkeling op enig vlak in strijd met een goede ruimtelijke ordening zal worden gehandeld. Dit blijkt niet het geval. Zo is onder meer niet gebleken dat als gevolg van dit plan elders een onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

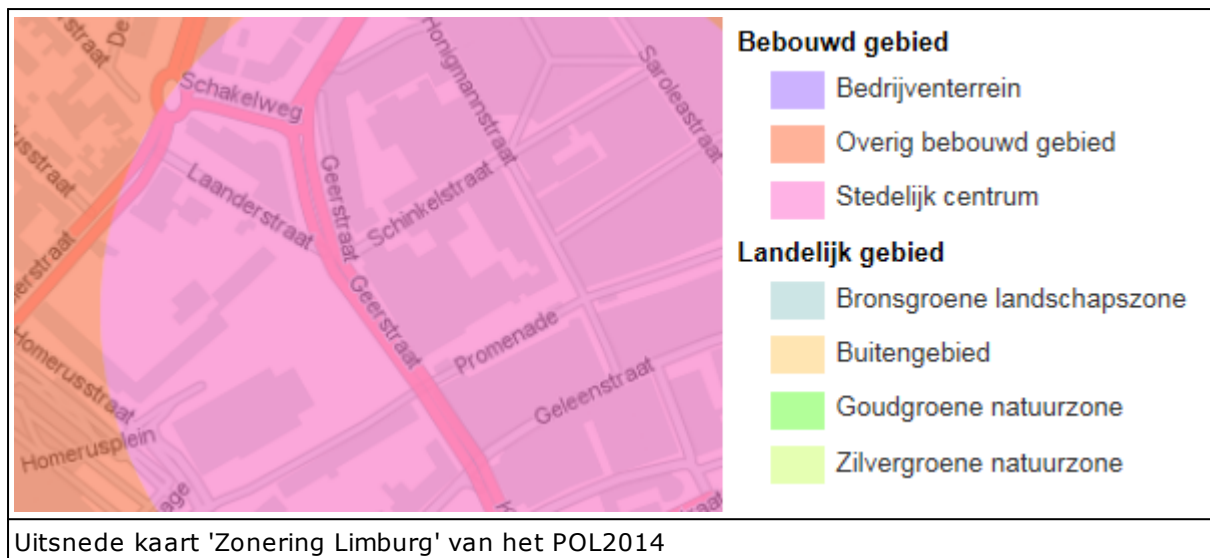
De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningen, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles te veel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.



Op basis van de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied volledig binnen de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum'. Deze zone omvat de grotere binnensteden van Limburg, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geven. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht van Limburg. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling centrumstedelijk woonmilieu;
- Bovenregionaal verzorgend centrum, voorzieningen en detailhandel;
- Multimodaal bereikbaar;
- Cultuurhistorie.

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen zijn te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard, en vlak over de grens in Aken. Deze gebieden, waarvan het plangebied deel uitmaakt, zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieu in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan deze beleidsopgaven wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven, waarmee deze geheel in lijn is met deze algemene beleidsopgaven uit het POL2014.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave.

De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt. Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de herontwikkeling van het plangebied tot een centrumstedelijk woonmilieu met een beperkte toevoeging van horeca. Hiermee wordt volledig aangesloten bij het provinciale beleid voor het stedelijk centrum van Heerlen. Het plan is kortom in lijn met de uitgangspunten van het POL2014 voor de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum'.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de voormalige ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

De Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Uit onderzoek (zie Bijlage 1) blijkt dat het voorliggende plan rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. De ontwikkeling kan vanwege de locatiegebonden vraagstukken en de omvang van de ontwikkeling niet worden gerealiseerd in monumentale gebouwen.

De structuurvisie Wonen Zuid Limburg is d.d. 23 november 2016 door gemeenteraad van Heerlen vastgesteld en het voorliggende plan voldoet aan het bepaalde in deze structuurvisie. De beoogde woningbouw binnen het plangebied past binnen de regionale woningbouwprogrammering. Met de toevoeging van maximaal 98 woningen (overwegend appartementen) past het plan hierbinnen en wordt tevens invulling gegeven aan de behoefte naar met name appartementen.

Gelet op de beperkte behoefte in Heerlen en Parkstad in z'n algemeenheid, is het hierbij wel van belang te salderen op stads- en regionaal niveau. Deze saldering heeft plaatsgevonden door compensatie conform de afspraken die hierover zijn gemaakt met de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regio Parkstad. De bestuurscommissie heeft op 7 december 2017 ingestemd met compensatie deels plaats vindt door de inzet van harde bouwtitels in het centrum (verhouding 1:1) en deels door het schrappen van bouwtitels van de programmering (verhouding 1:4). In tabel 1 van Bijlage 1 (Stec groep, LDV Schinkel-kwadrant-Zuid d.d. 3 maart 2020) bij de toelichting is inzichtelijk gemaakt op welke wijze uitvoering is gegeven aan deze compensatie. Middels de juridische regeling van het bestemmingsplan is geborgd dat de toe te voegen woningen in kwalitatief opzicht aansluiten bij de potentiële marktvraag voor woningen in een stedelijk woonmilieu.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

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

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere

- door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad Centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

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

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

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

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

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

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

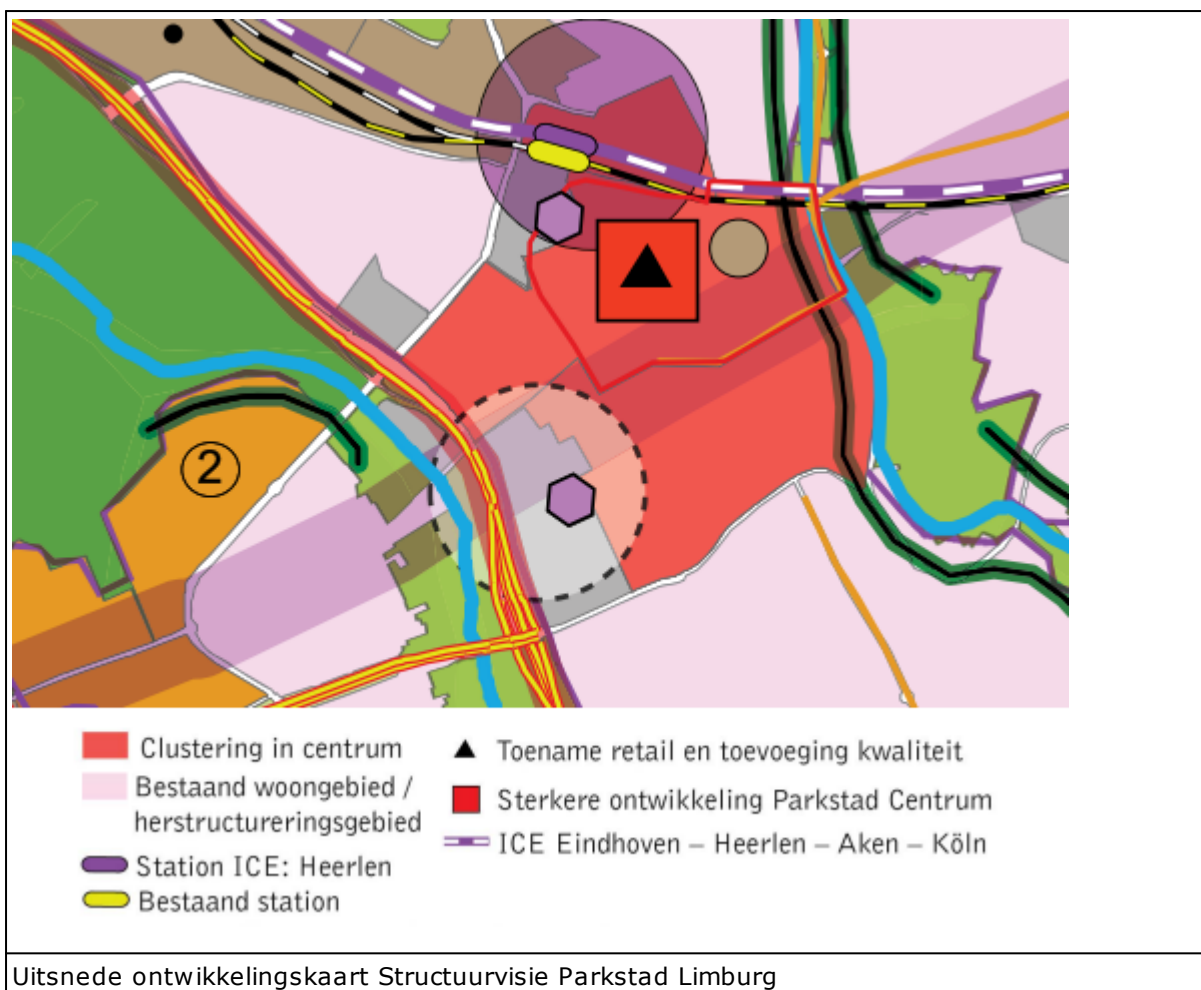
Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

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

Binnen het plangebied is sprake van herstructurering binnen het centrumgebied van Heerlen als Parkstad Centrum, waarbij met name stedelijk wonen wordt gerealiseerd met in beperkte mate commerciële functies, zoals nader omschreven in hoofdstuk 4. Voor dit gebied is in de structuurvisie voorzien in een sterkere ontwikkeling van Parkstad Centrum en tevens in clustering in het centrum. Middels de voorgenomen herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt invulling gegeven aan deze ambities. De ontwikkeling past daarmee binnen de algemene beleidslijnen van de Structuurvisie Parkstad Limburg.

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod, waarbij tevens wordt aangegeven hoe deze hun uitwerking hebben op bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020.



2.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de oorspronkelijk 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat woningmarktontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen. Dat betekent ruimte creëren voor herinvulling van waardevol bestaand vastgoed en het schrappen van uitbreidingsplannen.

Voor de toe te voegen 98 woningen is compensatie uitgewerkt middels de inzet van harde bouwtitels alsmede het schrappen in de programmering. Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regio Parkstad is hierover een besluit genomen. Op basis van deze compensatie is het bestemmingsplan programmatisch mogelijk in de lijn van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (voor maximaal 98 toe te voegen woningen).

2.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle 8 Parkstad gemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De documenten geven daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale woonvisies. Daar waar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaan de regionale woonvisies veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad. De woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling- en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft een woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, ingegeven door de herziene Woningwet.

Op regionaal niveau is het versterken van aanwezige woonmilieus in Parkstad het vertrekpunt om de woonaantrekkelijkheid van zowel de regio als de gemeenten te verbeteren. Dit wel met ruimte om meer variatie binnen de bestaande woonmilieus te creëren.

Gemeenten werken samen aan een goede match van vraag en aanbod, door:

1. het onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft;
2. het intrekken van ongewenste plancapaciteit;
3. het toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is.

Op gemeentelijk niveau is een aantrekkelijk woonklimaat een van de randvoorwaarden voor het vestigingsklimaat in de regio. Wonen ondersteunt ontwikkelingen rondom de Campussen, RWTH, etc. Het centrum van Heerlen biedt binnen de regio een uniek centrumstedelijk woonmilieu. De gemeente wil dit woonmilieu versterken door cultureel aanbod, kwaliteit van de openbare ruimte en goede voorzieningen. De woonfunctie moet in het centrum meer ruimte krijgen. Bij de woonmilieus op afstand van het centrum kiest de gemeente juist voor 'verdunnen' en 'vergroenen' van wijken, zodat hier aantrekkelijke woonmilieus ontstaan.

De belangrijkste volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Heerlen is gericht op de afstemming van wonen en zorg voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast is het belangrijk voor de gemeente Heerlen dat de betaalbare huurwoningvoorraad op peil blijft en er voldoende aanbod levensloopgeschikte woningen zijn. Om de woonaantrekkelijkheid te verbeteren wil de gemeente Heerlen enerzijds het centrumgebied verder ontwikkelen als regionaal stedelijk centrum, en anderzijds in de woonwijken een kwaliteitsslag maken: naar meer ruime parkachtige woonmilieus. Met de realisatie van de woningen binnen het plangebied wordt geheel in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten gehandeld, aangezien sprake is van grotendeels levensloopbestendige appartementen in het centrumgebied van Heerlen, waarmee een aanzienlijke versterking van het stedelijk woonmilieu plaatsvindt.

Verder past het initiatief, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.3.2, binnen de regionale woningbouwprogrammering. De benodigde saldering op stads- en regionaal niveau heeft plaatsgevonden door te snijden in de woningbouwprogrammering alsmede de inzet van harde bouwtitels.

2.3.4 Structuurvisiebesluit wonen

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

Beleidsbesluit

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. de woningbouw-programmering).

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in lijn met het 'Structuurvisiebesluit Wonen'. Er worden immers uitsluitend woningen mogelijk gemaakt die passen binnen de regionale afsprakenkaders.

2.3.5 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vastgesteld. In de SVREZL is voor heel Zuid-Limburg het aanbod en de verwachte vraag naar winkel-, kantoor- en bedrijfsruimte zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. De SVREZL is een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), een plan voor de toekomst van Limburg op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur.

Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst waarin er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen.

In de SVREZL staan regionale afspraken over winkel- en kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Deze zijn nodig om de economische kracht van de regio te verstevigen, verdere leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid en het vestigingsklimaat te verbeteren. Immers, ontwikkelingen als internetwinkelen, robotisering en 'outsourcing', maar ook lokale demografische veranderingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt stevig veranderd.

In de SVREZL is gekozen voor behoud en versterking van de zogenaamde hoofdstructuur: de gewenste winkel-, kantoren- en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur komen er geen nieuwe vierkante meters meer bij. Dit heeft geen gevolgen voor de zittende ondernemers, maar geldt alleen voor nieuwe plannen. Nadat de gemeenteraden akkoord zijn gegaan met de nieuwe visie, stellen ze samen concrete uitvoeringsprogramma's op.

De kern van de structuurvisie is de versterking van de hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden in de drie vastgoed segmenten (winkels, kantoren en bedrijventerreinen). Onderstaand wordt kort ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde functies, zijnde winkels en kantoren. Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk.

Winkelgebieden

In de SVREZL is ten aanzien van winkelgebieden voor het plangebied aangegeven dat uitsluitend de strook langs de Honigmannstraat nog behoort tot het concentratiegebied. Daarnaast valt de Promenade binnen het zogeheten balansgebied. Voor het overige maakt het plangebied geen deel meer uit van het winkelgebied. In lijn hiermee wordt in dit bestemmingsplan uitsluitend aan de Honigmannstraat detailhandel toegestaan. Voor het overige worden de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden ten aanzien van detailhandel wegbestemd.



Kaart winkelgebieden centrum Heerlen (geel = Balansgebied, groen = Concentratiegebied)

Kantoren

Voor wat betreft kantoren is het plangebied in z'n geheel gelegen binnen het concentratiegebied. Binnen het plangebied wordt echter in lijn met het algemene beleid met betrekking tot het terugdringen van de planvoorraad, niet voorzien in nieuwe kantoorruimte en wordt de bestaande planvoorraad aan kantoorruimte wegbestemd.



Kaart kantoorgebieden centrum Heerlen (geel = Balansgebied, groen = Concentratiegebied)

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is geheel in lijn met de uitgangspunten zoals omschreven in de SVREZL. Er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de planvoorraad aan winkelruimte en er wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat het plangebied, met uitzondering van de zone langs de Honigmannstraat, geen deel meer uitmaakt van het winkelconcentratiegebied van het centrum van Heerlen.

2.3.6 Structuurvisiebesluit Retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema Retail. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, mede gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, is het niet gewenst om de regionale voorraad retail nu verder te laten toenemen, om zodoende het (toekomstige) overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog verder te laten toenemen. Echter, ondanks het teruglopen van het omzetspotentieel dient er wel ruimte geboden te worden aan uitbreiding van winkelaanbod op bepaalde locaties. Door deze structuurbepalende gebieden als uitgangspunt te nemen, wordt uitval aan de onderkant van de markt in werking gezet en ontstaat er zodoende schaarste die noodzakelijk is om wenselijke ontwikkelingen ook op wenselijke locaties te laten plaatsvinden.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale voorraad retail betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteit die leidt tot een toename van de regionale voorraad, niet per definitie moet worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde

uitbreidingen van de regionale voorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

Beleidsbesluit

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen gestelde kaders. Vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien, tenzij de locatie is opgenomen/ past binnen de regionale afsprakenkaders.

Conclusie

Binnen het plangebied worden onbenutte Retail functies, die niet passen binnen de regionale kaders, geamoveerd. Dit geheel in lijn met het structuurvisiebesluit.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

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

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De grenzen van de groei zijn bereikt. Er is een eind gekomen aan een onafgebroken periode van vraag naar ruimte en vastgoed.

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

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

Vitale stad

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

Centrale stad

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

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien

willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaat-neutrale stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

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

Conclusie

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het streven naar het versterken van de rol van Heerlen als centrumgemeente in de regio. Er is sprake van een aanzienlijke versterking van het stedelijk woonmilieu en daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het streven naar een compact kernwinkelgebied, doordat de mogelijkheid voor het realiseren van detailhandel voor een groot deel van het plangebied wordt uitgesloten c.q. wegbestemd.

Verder wordt aangesloten bij het thema 'Innovatieve stad'. Er is sprake van sloop waarbij deels sprake is van vervangende nieuwbouw en deels ruimte wordt geboden aan openbare ruimte en openbaar groen in het centrum van Heerlen.

2.4.2 Kantorennota Heerlen 2017

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Kantorennota Heerlen 2017' vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe de gemeente Heerlen omgaat met de lokale kantorenmarkt en het terugdringen van het overaanbod. Onderdeel van het kantorenbeleid is het aanwijzen van de toekomstige kantoorlocaties en het herbestemmen van locaties daarbuiten.

In de nota wordt ten aanzien van het Schinkelkwadrant-Zuid aangegeven dat sprake is van 12.750 m² aan incurante voorraad. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de planvoorraad aan kantoorruimte binnen het plangebied volledig wegbestemd, één en ander ook conform het 'Uitvoeringsprogramma 2017-2020'.

Conclusie

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt niet voorzien in extra kantoorruimte, maar wordt juist planvoorraad aan kantoorruimte (stadskantoor) uit de markt genomen, in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid om niet te voorzien in kwantitatieve uitbreiding van kantoorruimte, maar juist in te zetten op het terugdringen van de planvoorraad.

2.4.3 Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd.

Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

- Het landschappelijke kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;

- Steenberg en als symbool voor een grenzeloze regio;
- Schakels tussen Heerlen en het omliggende Euregionale landschap;
- De hoofdinfrastructuur als uithangbord voor 'park' en 'stad';
- De historische structuur als (groene) parels in het stedelijke weefsel;
- Stadsontwikkeling Heerlen: robuust groen met nieuwe functies.

De hoofdstructuur van Heerlen kadert de ligging van de verschillende stadsdelen in. Om een goede aansluiting te vormen op de gemeentelijke hoofdstructuur is per stadsdeel de gewenste ontwikkeling van de hoofdstructuur verder uitgewerkt.

Vervolgens is nog verder ingezoomd en is de gewenste structuur in de buurten en buurtschappen beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende buurttypen. De visies voor de verschillende buurttypen zijn vertaald in een gereedschapskist voor de structuur per buurttype, waarin de karakteristieken en functies van de hoofd- en substructuur van een buurttype zijn vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt in structuurgroen en snippergroen, waarbij het uitgangspunt geldt dat snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Heerlen-Centrum

In het Groenbeleidsplan wordt aangegeven dat het stadsdeel Heerlen-Centrum een zeer divers karakter heeft met enerzijds het centrum en de uitwaaiende lintbebouwing en anderzijds de verspreid gelegen mijnkoloniën en grootschalige woonbuurten die naadloos in elkaar overgaan. Het stadsdeel heeft een duidelijke relatie met zowel het Caumerbeekdal als het Geleenbeekdal. Ondanks dat heeft het centrum zelf een vrij stenig karakter. Verspreid over het stadsdeel liggen verschillende groengebieden en historische objecten die bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van het stadsdeel.

In de centrumvisie heeft de gemeente doelstellingen neergelegd voor de opwaardering van de openbare ruimte in het centrum in samenhang met de ontwikkeling van een representatieve structuur. De doelstelling is tevens om de verbindingen vanuit het centrum met het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal te verbeteren. Daarnaast wordt gewerkt aan herstructurering van de buurten, zoals Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig.

Voor de ontwikkeling van de structuur is de doelstelling om een representatieve structuur te realiseren in het centrum en de uitloopgebieden en te komen tot een duurzame relatie met de stadsparken Caumerbeekdal en Geleenbeekdal door de toegankelijkheid te vergroten en de verweving van de hoofdstructuur met de structuur van Heerlen-Centrum te versterken.

Ook wordt voorgesteld om verrassende groen-, water- en spelelementen op markante plekken in het centrum te realiseren. Met het opwaarderen van de inrichting van de openbare ruimte kan een bijdrage worden geleverd aan de kwalitatieve beeldvorming van Heerlen als het centrum van Parkstad.

Conclusie

Overeenkomstig de algemene uitgangspunten van het Groenbeleidsplan, wordt het openbaar gebied in het plangebied voorzien van een groene inrichting, waarmee een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het centrum in z'n algemeenheid en het plangebied in het bijzonder.

2.4.4 Horecabeleid Heerlen

Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Horecavisie Heerlen' en de 'Kadernota Horecabeleid Gemeente Heerlen' vastgesteld. Onderstaand wordt allereerst kort ingegaan op beide documenten, waarna vervolgens de voor het plangebied belangrijkste onderwerpen worden beschreven.

Horecavisie - Algemeen

De Horecavisie is de ruimtelijk economische visie op de horecaontwikkeling in Heerlen voor de komende jaren. In deze visie wordt aangegeven welk potentieel (per horecacategorie en -locatie) er is, in welke gebieden nog uitbreiding kan plaatsvinden en worden per verschillende deelgebieden actielijnen geformuleerd om de kwaliteit en beleving van de horeca te verbeteren.

Deze visie dient als richtinggevend kader voor nieuwe bestemmingsplannen en de uitwerking van de plannen voor verbetering en stimulering van het horeca aanbod en de besluitvorming over nieuwe horeca-initiatieven.

Kadernota - Algemeen

Naast de Horecavisie heeft de gemeenteraad de Kadernota Horeca - het uitvoeringsprogramma - vastgesteld. De Kadernota Horeca stelt de Horecavisie centraal en biedt daarvoor toegesneden regels voor vergunningverlening aan horecabedrijven met als motto: 'bevorderen van de dynamiek en de juiste horeca op de juiste plek'. De nota biedt kaders voor objectieve toetsingsgronden die zowel voor de gemeente, ondernemers als omwonenden duidelijkheid verschaffen ten aanzien van vergunningverlening en handhaving, mede ten behoeve van de uitvoering van de in de Horecavisie genoemde actielijnen en aandachtspunten.

Sterke en zwakke punten

In de horecavisie worden de volgende sterke punten van de horeca in het centrum van Heerlen genoemd:

- De horecapleinen rondom de Pancratiuskerk hebben grote ruimtelijke kwaliteiten, zowel door stedenbouwkundige kenmerken van de pleinen (o.a. afmetingen plein, kwaliteit omliggende panden) als door de inrichting van de openbare ruimte. De pleinen hebben elke hun eigen sfeer (DNA) en hebben nog meer potenties dan nu worden benut.
- Op diverse plekken in het kernwinkelgebied en in de aanloopstraten is horeca gevestigd, waarbij tevens sprake is van een duidelijke functionele relatie met winkelen. Het multifunctionele karakter van centrumstraten komt daar goed naar voren.
- Op diverse plekken in het centrum wordt of gaat worden gewerkt aan grootschalige herstructureringen (Maankwartier, Schinkelkwartier). Het centrum krijgt daarmee nieuwe impulsen.

Naast de bovengenoemde sterke punten, worden de onderstaande zwakke punten genoemd:

- Het ontbreken van een duidelijk eigen DNA van de verschillende horecaverblijfspleinen. Hierdoor is er geen duidelijke complementariteit tussen gebieden, en is het voor bezoekers niet altijd even duidelijk waar zij het beste terecht kunnen voor de horeca die zij op dat moment zoeken.
- De verblijfsgebieden rondom de Pancratiuskerk zijn matig tot slecht aangesloten op het kernwinkelgebied.
- Doordat horeca maar in beperkte mate is geclusterd op een aantal centrale locaties staat de relatie tussen horeca en het woon- en leefklimaat van het centrum onder druk. Doordat voor de hele binnenstad ruime openingstijden gelden wordt handhaving en controle van overlast bemoeilijkt.
- Er is tot op heden weinig blurring tussen horeca en andere functies, zoals detailhandel of ambachten. De huidige (lokale) regelgeving leidt tot een restrictief beleid.
- Het horeca-aanbod is over het algemeen gericht op het lage en middensegment van de markt. Er zijn (nog) weinig vernieuwende concepten aanwezig.

Ambities

De gemeente Heerlen heeft de volgende ambities voor de horecasector in de gemeente:

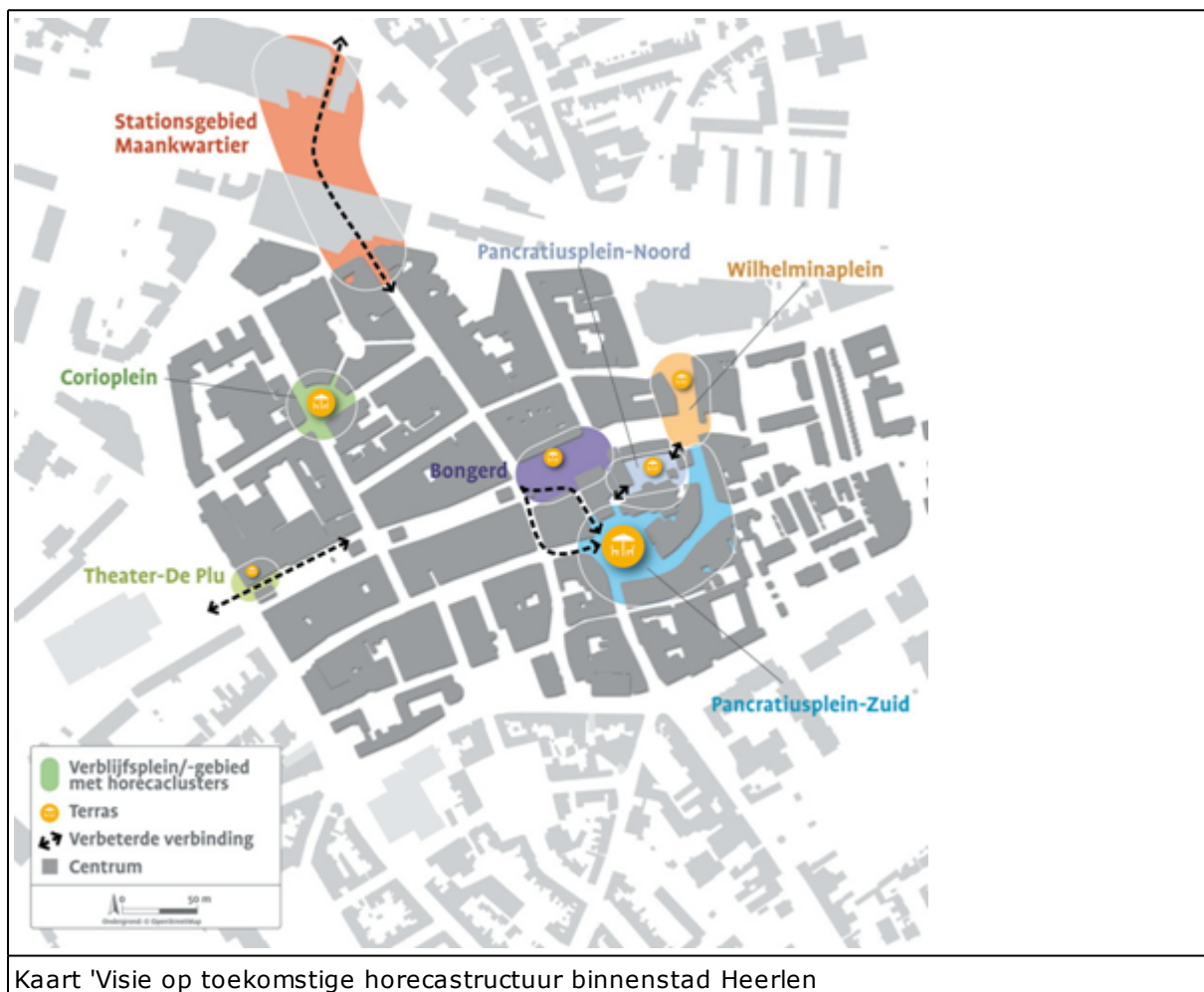
- Divers en goed horeca-aanbod voor inwoners van Heerlen en Parkstad;
- Een voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk centrum, waarbij horeca als versterkend element voor de binnenstad wordt ingezet;

- Gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit, innovatie en aandacht voor duurzaamheid;
- Beter benutten van toeristische potenties.

Horecaclusters en categorieën

Om de kracht van horeca beter te benutten wordt ingezet op clustering van horeca in een aantal strategisch gelegen en complementaire concentratiegebieden in de binnenstad. Door de clustering ontstaan in de binnenstad verschillende sterke horecagebieden waar horecabedrijven van elkaar kunnen profiteren en gezamenlijk een eigen DNA neer kunnen zetten. Het geheel wordt zo meer dan de som der delen. De horecaclusters die worden onderscheiden zijn onderstaand weergegeven, waarbij tussen haakjes de gewenste horeca-categorieën zijn aangegeven:

- Pancratiusplein-Zuid: kloppend en energiek horeca-hart (categorie 2, 3, 4 & 5);
- Pancratiusplein-Noord: een intiem, rustig en romantisch plein met restaurants (categorie 2 & 3);
- Stationsgebied/Maankwartier: goed bereikbaar en dynamisch horeca- en trafficgebied met ruimte voor grootschaligheid (categorie 1, 2, 3 & 5);
- Coriolein: kleinschalig en rustiger alternatief voor het Pancratiusplein-Zuid, nabij het winkelhart (categorie 1, 2, 3 & 5);
- Wilhelminaplein: groen en levendig terrasplein met specialiteiten voor de middag en vroege avond (categorie 1, 2, 3 & 5);
- Bongerd: universeel horecaplein, direct aan het winkelgebied, maar met minder winkelondersteunende horeca (categorie 1, 2, 3 & 5);
- Theater-De Plu: nieuwe aantrekkelijke westelijke entree tot het centrum, om bezoekers van het theater de stad in te trekken (categorie 1, 2 & 3).



De bovengenoemde categorieën 1 tot en met 5 kunnen als volgt worden onderscheiden:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca: Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is

op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.

- Horeca, categorie 2 - lichte horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.
- Horeca, categorie 4 - zware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).
- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers: Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Horeca buiten centrum

Voor horeca buiten het centrum geldt dat deze ook van grote waarde kan zijn voor het woon- en leefklimaat. Horeca heeft in buurten, wijken en dorpen van de gemeente zowel een functionele (lokale snackbar), als een sociale (buurtcafé) en een ondersteunende rol (sportkantine, horeca bij culturele voorziening en/of cultureel erfgoed).

Het aantal horecabedrijven buiten het centrum neemt naar verwachting verder af. Met name traditionele horeca (o.a. buurtcafé, snackbar) staan onder druk. Om het horeca-aanbod buiten het centrum van Heerlen zoveel mogelijk te behouden (ambitie) is het van belang het beleid te richten op de meest kansrijke horecalocaties, die de grootste toegevoegde waarde hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gestreefd wordt naar behoud van frequent bezochte horeca, zoals snackbar, Chinees (afhaal)restaurant, grillroom, (eet)café en/of maaltijdbezorgers (pizza, sushi) in de centra van buurten, wijken en dorpen. Bedrijven die gericht zijn op het primaire verzorgingsgebied van deze centra zijn kansrijk. Daarmee zorgen deze horecabedrijven voor het behoud van de aantrekkingskracht van deze kleinere centra, de leefbaarheid in wijken en buurten en een spreiding van voorzieningen.

Daarnaast is ondersteunende horeca bij publieksgerichte locaties toegestaan, zoals bijvoorbeeld bij de Woonboulevard Heerlen. Uitgangspunt voor horeca bij publieksgerichte functies is dat deze ondersteunen blijven aan de hoofdactiviteit.

Doorwerking plangebied

In de horecavisie is aangegeven dat de relatie tussen het Theater Heerlen en het centrum matig is. Bezoekers van het theater maken slechts mondjesmaat gebruik van horeca in het centrum voor of na de voorstelling, door het ontbreken van horeca in de directe omgeving.

Voor het plangebied is daarom in de horecavisie opgenomen dat in combinatie met de herontwikkeling van het Schinkelkwartier-Zuid, de vestiging van één of twee horecavestigingen op de hoek van de Geerstraat en de Promenade een belangrijke verbindende schakel kan vormen. Hierbij is het van belang dat het horeca is die aansluit op het bezoekenmoment en het publiek van het theater (vooraf eten, achteraf borrelen). De horecafunctie kan tevens een functie vervullen voor centrumbezoekers en -bewoners, waaronder ook de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen in het plangebied.

Voor wat betreft het type horeca wordt in de horecavisie aangegeven dat ter plaatse met name horeca van categorie 2 (lichte horeca) gewenst is. Daarnaast zou ook horeca van categorie 3 (middelzware horeca) inpasbaar zijn. Horeca van categorie 1 is toegestaan maar niet direct gewenst.

Met de realisatie van horeca op de hoek Geerstraat - Promenade wordt kortom vanaf het

Theater Heerlen een nieuwe aantrekkelijke westelijke entree tot het centrum gecreëerd om bezoekers van het theater de stad in te trekken en wordt tevens voorzien in een aanvullende horecafunctie voor het centrum in z'n algemeenheid en de toekomstige bewoners binnen het plangebied in het bijzonder.

Geheel in lijn met de horecavisie, wordt binnen het plangebied op de hoek Geerstraat - Promenade horeca van categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Het bestemmingsplan sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de horecavisie.

2.4.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Heerlen is geregeld in de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2016. Voor wat betreft parkeernormen is de op 2 november 2010 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parkeernota Heerlen 2010' van toepassing.

In de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' wordt gesteld dat het nieuwe parkeerbeleid op hoofdlijnen dient te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en het bieden van een gastvrij en klantvriendelijk parkeersysteem maken hier onderdeel van uit.

Aan de hand van de 'Parkeernota Heerlen 2010' zet de gemeente Heerlen onder meer in op een bruisend en levendig stadscentrum, aantrekkelijke leefbare woonmilieus, een goede bereikbaarheid, een krachtig ondernemersklimaat en hoogwaardig onderwijs. Het parkeerbeleid moet bijdragen aan de totstandkoming van deze speerpunten. De visie op parkeren is dan ook als volgt geformuleerd:

'Heerlen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.'

De parkeerbalans is in evenwicht op het moment dat de parkeerbezetting ligt tussen de 50 en de 80 procent. Per gebied kan het moment waarop deze parkeerbezetting wordt gemeten, verschillen. Uitgangspunt is dat de parkeerbezetting gemeten dient te worden als de gemiddelde parkeerbehoefte het hoogst is.

Voor een optimaal parkeerbeleid is het van belang dat er sprake is van een adequaat openbaar vervoer, dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zo nodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

Conclusie

In paragraaf 5.6.3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan parkeren binnen het plangebied. Hierbij wordt geconcludeerd dat de geactualiseerde parkeerbalans een overschot aan parkeerplaatsen in het centrum laat zien. Rekening houdend met de volledige ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid is er nog steeds sprake van een aanzienlijke overcapaciteit indien er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij de woningen is dan ook een kwaliteitsaspect en geen noodzaak op basis van kwantiteit. De beoogde ontwikkeling voldoet kortom sowieso aan de gemeentelijke beleidskaders inzake parkeren.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied Schinkelkwadrant-Zuid en zijn directe omgeving.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie Schinkelkwadrant-Zuid is gelegen in het centrum van Heerlen en wordt omsloten door de Geerstraat, de Promenade, de Honigmannstraat en de Schinkelstraat. Op basis van de SVREZL maakt uitsluitend het deel langs de Honigmannstraat nog onderdeel uit van het concentratiegebied van het centrum van Heerlen voor winkels.

Recentelijk is een groot deel van de bebouwing binnen het plangebied gesloopt. In het plangebied was voorafgaand aan de sloop sprake van verschillende gebruiksfuncties, waaronder woningen, winkels en kantoren, verdeeld over diverse bouwlagen. Centraal binnen het gebied waren enkele parkeervoorzieningen aanwezig, zoals te zien op de navolgende luchtfoto uit 2017 voorafgaand aan de recentelijke sloop. Er was sprake van veel leegstand binnen het plangebied, met name aan de zijde van de Schinkelstraat, de Promenade en het tussenliggende gebied.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving (2017).

Aan de noordzijde van het plangebied ligt, ingesloten tussen de Honigmannstraat, de Stationsstraat en de Saroleastraat, het Corio Center. Ten westen van het plangebied ligt aan

het Burgemeester van Grunsvenplein het Theater Heerlen.



Te renoveren gebouw oosthoek plangebied (het voormalige Rabobankgebouw, aansluitend aan het plangebied).



Inmiddels gesloopt gebouw zuidzijde plangebied.



Inmiddels gesloopt gebouw zuidhoek plangebied.



Inmiddels gesloopt gebouw zuidhoek plangebied.



Inmiddels gesloopt gebouw noordzijde plangebied.



Inmiddels gesloopt gebouw zuidzijde vanuit binnenplein.



Inmiddels gesloopte gebouwen zuidzijde vanuit binnenplein.



Inmiddels gesloopt gebouw noordzijde vanuit binnenplein.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Achtergrond programmatisch kader

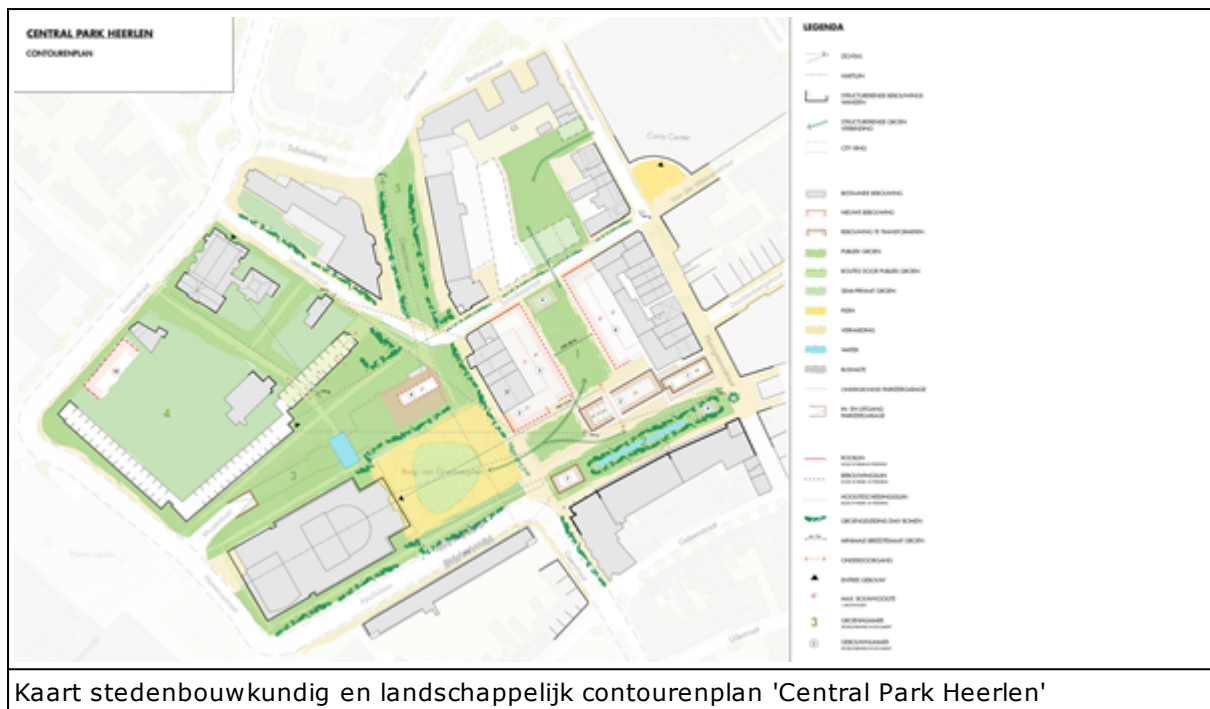
Het voornemen bestaat tot herontwikkeling van de locatie Schinkelkwadrant-Zuid in Heerlen. Dit als onderdeel van het ontwikkelingsprogramma Urban Living zoals opgenomen in het Bidboek Urban Heerlen en als onderdeel van het stedenbouwkundig en landschappelijk contourenplan 'Central Park Heerlen'.

Contourenplan 'Central Park Heerlen'

In het kader van de planontwikkeling voor het IBA-sleutelproject Central Park is in onderlinge afstemming tussen IBA Parkstad en de gemeente Heerlen besloten om een innovatief ontwerptraject in de eerste helft van 2017 te laten plaatsvinden onder leiding van de heer Jo Coenen als curator van IBA Parkstad. Volgens het Duitse principe van het Koöperatives Verfahren hebben twee multidisciplinaire ontwerpteams een stedenbouwkundige en landschappelijke visie ontwikkeld voor het gebied Central Park Heerlen, omvattende de deelgebieden Schinkel-Zuid, Schinkel-Noord, het Van Grunsvenplein en het gebied Muzenpark. De kwalitatief beste elementen uit de twee plannen/visies zijn samengevoegd in het 'Contourenplan Central Park'. Dit contourenplan zet in op meer groen, wonen en de herbestemming van diverse panden. Het contourenplan is te beschouwen als een aanbeveling van de curator van IBA Parkstad aan de gemeente Heerlen en dient als basis voor het concreter uitwerken van een uitvoerbaar stedenbouwkundig plan voor ontwikkelingen binnen dit gebied.

Het contourenplan is opgesteld vanuit de doelstelling om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijk groengebied, met ruimte om elkaar te ontmoeten en voor activiteiten, in combinatie met woningbouw. Daarbij worden op hoofdlijnen en in relatie tot onderhavig plangebied de volgende ontwerpuitgangspunten aangegeven:

- handhaven van de buitencontouren/rooilijnen van het Schinkelblok en het realiseren van meerdere openingen naar het binnengebied;
- versterken van de zichtas richting het Theater vanaf de Promenade;
- creëren van stedelijke woningen rondom een groene ruimte binnen het Schinkelblok. De groene ruimte heeft een hoogwaardig, stedelijk en kleinschalig parkachtig karakter en de breedtemaat van deze ruimte zal minimaal 30 meter bedragen;
- begeleiding zichtlijnen via gebouwen die evenwijdig aan de zichtlijn worden gepositioneerd;
- realisatie van een directe groene verbinding vanaf het Van Grunsvenplein die zich splitst in een route via de Promenade en door het bouwblok Schinkel-Zuid.



Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid

Het contourenplan is te globaal om als onderlegger te kunnen dienen voor het op te stellen bestemmingsplan. Hiertoe dient het contourenplan te worden omgevormd tot een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Samen met IBA Parkstad is gekeken naar de basis van het contourenplan in de zin van wat als hard (niet afwijken) en zacht (wel afwijken) heeft te gelden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van het contourenplan nog niet bekend waren (sloop van het pand 'De Plu' alsmede de aankoop en sloop van een pand aan de Honigmannstraat ter uitbreiding van het plangebied). In nauwe samenwerking hebben gemeente Heerlen en IBA Parkstad de nieuwe situatie geanalyseerd en zijn de kansen van het gebied en alle noodzakelijk kwaliteitseisen geïnventariseerd. Deze kaders, die de gewenste kwaliteit moeten borgen, zijn vervolgens vastgelegd in het 'Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid'. Dit ruimtelijk ontwikkelingskader kan op hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

- Markering:

de rooilijnen vormen de markering van het gebied waarbinnen de bebouwing alsook het groene gebieden moeten worden gerealiseerd;

- Doorwaadbaarheid:

het gebied moet doorwaadbaar zijn en kent hiertoe aan vier kanten een doorgang met minimale breedtes van 12 meter. De doorgang vanaf de Promenade is naar keuze een doorgang (geen bebouwing er boven toegestaan) of een onderdoorgang (wel bebouwing er boven toegestaan). In geval van een onderdoorgang dient de hoogte daarvan 7 meter te bedragen:

- **Bebouwing:**

De toegestane bebouwing kent twee aspecten: het horizontale vlak en het verticale vlak. Het horizontale vlak is met een witte kleur aangegeven. Middels dikke rode stippellijnen zijn de bebouwingslijnen geduid. Deze zijn niet hard, maar kunnen variëren, waarbij het groene gebied wordt gerespecteerd. Ten aanzien van een klein deel van het groene gebied, gelegen schuin achter het oude Rabobankgebouw, zal bebouwing (mits een goed plan dat nodig maakt) mogelijk zijn.

De hoogte van de bebouwing is vastgelegd middels het aantal maximale bouwlagen. Het bebouwingsvlak gesitueerd aan de Promenade verdient daarbij nadere uitleg. Hier wordt uitgegaan van de mogelijkheid om twee afzonderlijke bouwblokken te realiseren. Deze bouwvlakken worden gescheiden door een doorgang met een minimale breedte van 12 meter. Het bouwblok aan de westzijde mag maximaal 4 bouwlagen hoog zijn, dat aan de oostzijde mag maximaal 7 bouwlagen beslaan. Daarmee wordt een juiste aansluiting gezocht bij de hoogte van het voormalige Rabobankgebouw. Er wordt evenwel ook voorzien in de mogelijkheid om een aaneengesloten gebouw met een getrapte opbouw te realiseren. Het

gevolg is dan dat de doorgang een onderdoorgang dient te zijn. De getrapte opbouw wordt vervolgens veilig gesteld door ter plaatse van de onderdoorgang tot maximaal 6 bouwlagen hoog te mogen bouwen.

- Groen:

het groene gebied is niet vast omlijnd. Wel geldt een te hanteren minimale afstand van 30 meter tussen de te realiseren bebouwing aan de oostkant en die aan de westkant. Deze groene loper kan verder variëren, afhankelijk van de bebouwing;

- Woningaantallen:

er zal een maximum aan het aantal woningen worden gesteld. De begane grond van de bebouwing aan de Honigmannstraat dient commercieel te worden ingevuld. De begane grond aan de Promenade zijde mag ook met andere functies worden ingevuld;

- Verkeer:

de Geerstraat blijft gehandhaafd als onderdeel van de Cityring. Schinkelkwadrant Zuid grenst aan de Geerstraat. Door de toevoeging van de woonfunctie is de veilige oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers een prioriteit.

- Parkeren:

uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein, maar niet op maaiveld zal plaatsvinden. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen is voorzien via de Schinkelstraat.

De kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Schinkelkwadrant Zuid zoals gedefinieerd in het Ruimtelijk ontwikkelingskader zijn op 29 mei 2019 door de raad van Heerlen vastgesteld. Zij vormen de richtinggevende uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan.



Stedenbouwkundige plan

In gezamenlijkheid met de ontwikkelende partij heeft een verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan plaatsgevonden. Dit stedenbouwkundig plan heeft de vorm van een massastudie, ontworpen door Humblé Martens & Willems Architecten en is in lijn met de aanbevelingen in het door IBA vervaardigde Contourenplan en in lijn met het door de raad vastgestelde Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid.

Op hoofdlijnen kan deze massastudie als volgt worden beschreven:

- Herwaardering/herstel van de schuine rooilijn van de lange gevelwand langs de noordzijde van de Promenade richting Theater, waardoor centrum en Theater

gevoelsmatig weer dicht bij elkaar komen te liggen en tevens de mogelijkheid bestaat om dit stuk van de Promenade zo breed te maken dat hier een royale groene ruimte met stedelijke allure kan worden gerealiseerd. Door deze groene ruimte over de Geerstraat heen te spannen richting Theater, kan dit ook bijdragen aan een fraaie groene begrenzing van het Burg. Van Grunsvenplein in samenhang met de herinrichting van het Burg. Van Grunsvenplein. Daarnaast is sprake van het verbeteren van de doorwaadbaarheid van het gebied tussen Promenade en Schinkelstraat door hier een openbare ruimte met het karakter van een plantsoen te realiseren van minimaal 30 m breed;

- De overgang tussen de Promenade en het nieuwe plantsoen wordt vormgegeven middels een zgn. 'piazzetta', een klein tussenplein als verbinding welke de as naar het Theater weer oppakt. In samenhang met de herinrichting/vergroening van het Van Grunsvenplein dragen het Promenadepark, de overspanning van de Geerstraat, het 'Schinkelplantsoen' en het piazzetta gezamenlijk bij aan de gewenste vergroening in dit gedeelte van het Central Park. Hierbij is de som van dit gezamenlijk groen duidelijk meer dan de som der delen;
- Aan de Promenadezijde zijn twee grotere woonblokken bedacht die plek moeten bieden aan grotere appartementen met goede buitenruimtes. Het blok hoek Geerstraat/Promenade zal op de begane grond onderdak kunnen bieden aan een levendige horecafunctie als verbindende schakel tussen Theater en centrum vormen;
- Aan weerszijden van het plantsoen is gekozen voor een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen van waaruit sociale binding met het plantsoen wordt verkregen;
- Aan de zijde van de Schinkelstraat zijn twee compactere woonblokken gesitueerd met kleinere appartementen;
- Het parkeren is opgenomen onder en naast de diverse bouwblokken. De parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Schinkelstraat. Door gebruik te maken van het hoogteverschil tussen Schinkelstraat en Promenade kunnen de inritten van de parkeergarages goed worden bereikt.



De stedenbouwkundige massastudie en de hierin geprojecteerde bouwvlakken vormen de basis voor het opstellen van de verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen deze vertaalslag is aan de geprojecteerde bouwvlakken een ruime mate van flexibiliteit toegekend zonder de essentie en de herkenbaarheid van de massastudie teniet te doen. Doel hiervan om de uiteindelijke architecten in de gelegenheid te stellen de massastudie om te zetten in een architectonisch verantwoord product.

4.2 De toekomstige functies binnen het plangebied

Het programma bestaat uit in totaal 98 woningen. Dit betreffen 7 grondgebonden woningen, 10 stadswoningen met bovenliggende appartementen en 81 appartementen. De toe te voegen woningen kennen een grote variatie in verschijningsvorm, typologie en groottes. Er wordt ingezet op een goede mix van verschillende woontypen om zo een aangenaam, gemengd stedelijk woonmilieu tot stand te brengen.

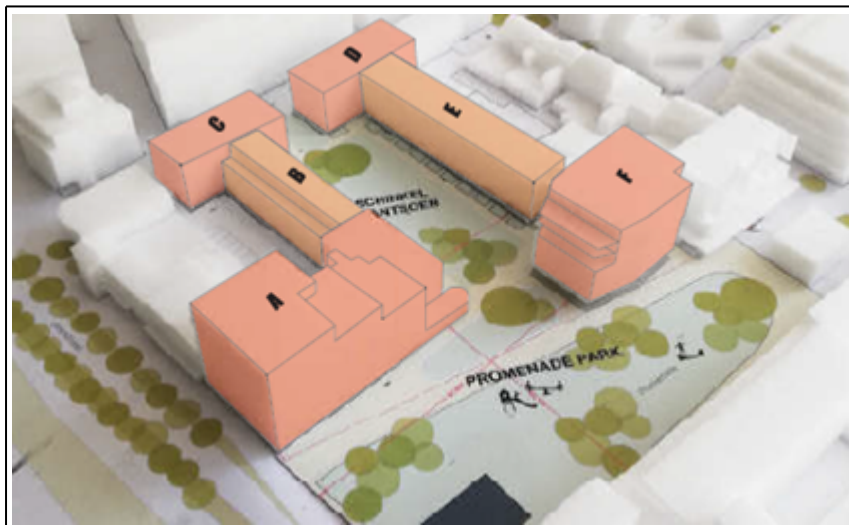
De twee grotere woonblokken aan de Promenadezijde zijn gedacht als wat grotere appartementen met ruime buitenruimtes. Rondom het middengebied is gekozen voor een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Zij vervullen daarmee ook de sociale controle over dit groene middengebied. Aan de zijde van de Schinkelstraat zijn twee compactere woonblokken gesitueerd met wat kleinere appartementen. Door het natuurlijke niveauverschil in het plangebied zal de eerste woonlaag hier iets worden opgetild t.o.v. de openbare ruimte aan de Schinkelstraat.

Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van 1.000 m² bvo horeca (cat. 1-3) ter plaatse van de hoek Geerstraat/Promenade. Gedacht wordt aan de realisatie van een Foodhall. Aan de Honigmannstraat wordt vervolgens ruimte geboden voor de herbouw van een gesloopt pand met daarin de continuering van centrumfuncties (waaronder Retail) met een grootte van 279 m² bvo en maximaal vier appartementen (onderdeel van de 98 woningen).

Het parkeren zal aan de achterzijden van de nieuw te realiseren bebouwing verdiept op maaiveld plaatsvinden. Dit betreffen deels half verdiept onder en achter de woningen gelegen parkeerplaatsen. Onder de gebouwblokken Promenadezijde zullen parkeergarages worden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanuit twee te realiseren in/uitritconstructies gelegen aan de Schinkelstraat. Het verlaten van het plangebied gebeurt eveneens via deze twee in/uitritconstructies. Door gebruik te maken van het hoogteverschil tussen de Schinkelstraat en de Promenade kunnen de inritten van de parkeergarages goed worden bereikt. Op de achter gelegen terreinen zal een combinatie van vergroening en parkeren plaatsvinden waardoor de achter gelegen terreinen een grotere belevingswaarde krijgen dan enkel parkeren. In het plangebied zullen minimaal 98 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Door het aanhouden van een schuine rooilijn zijde Promenade als zichtas tussen centrum en theater ontstaat hier de mogelijkheid om de Promenade uiteindelijk zo breed te maken dat hier een royale groene ruimte/openbare verblijfsruimte kan worden gerealiseerd met stedelijke allure. Daarnaast wordt midden in het Schinkelkwadrant eveneens een nieuwe openbare ruimte toegevoegd dat het karakter zal krijgen van een plantsoen en tevens dient om de doorwaadbaarheid van het gebied tussen Promenade en Schinkelstraat vorm te geven. De rondom dit plantsoen te realiseren woningen kunnen zich met hun terrassen sterk op deze groene ruimte (minimaal 30 meter breed) oriënteren. In samenhang met de herinrichting van het Burg. Van Grunsvenplein en de beoogde herontwikkeling van het Schinkelkwadrant Noord wordt zo steeds meer invulling gegeven aan de gewenste vergroening van het centrum van Heerlen met als oorsprong het Contourenplan Central Park.

4.3 De bebouwingsmogelijkheden



De blokken A en F vormen de twee hoogteaccenten in het plan. Vanuit het theater gezien begeleiden zij de blok richting het centrum. In opbouw en volume leunt blok F heel duidelijk op het voormalige en naastgelegen Rabobankgebouw. Blok A daarentegen kent een veel meer terrasachtige opbouw met een duidelijk hoogteaccent aan de Geerstraat/Van Grunsvenplein en een aftrappende opbouw met dakterrassen richting de kleinere maatvoering van de grondgebonden woningen rondom het middenplantsoen.

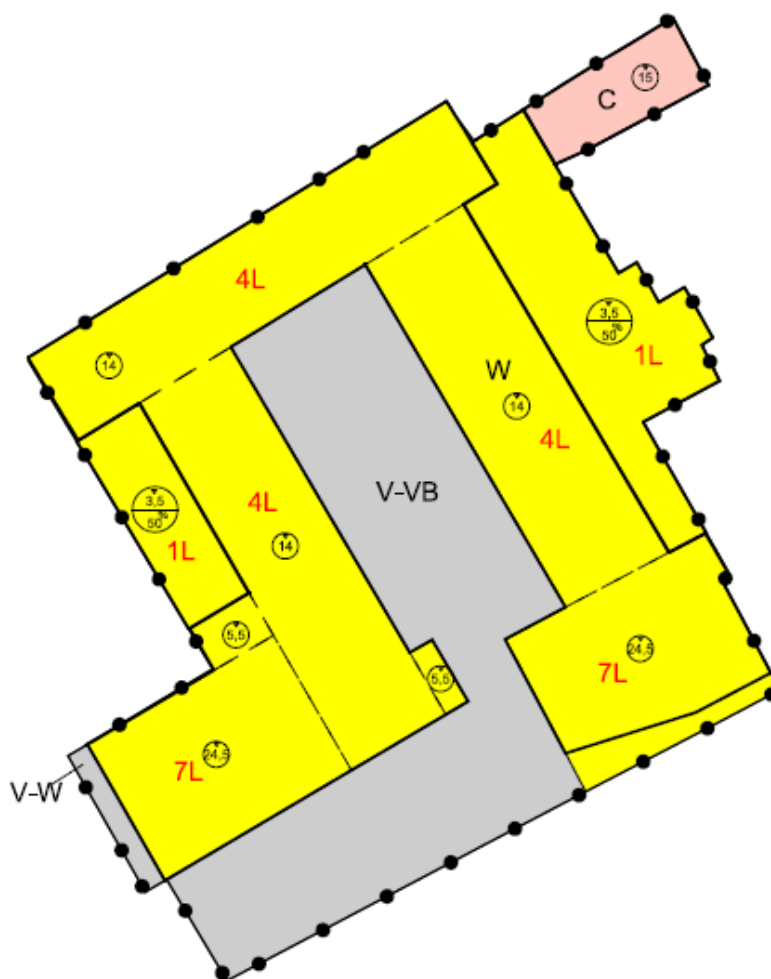
De bebouwing rondom het middenplantsoen pakt de maat en schaal op van de stadswoning met een duidelijk onderscheid tussen de zuidzijde en de noordzijde.

De twee appartementenblokken aan de Schinkelstraat markeren de doorgang naar deze straat. Deze beide koppen krijgen hun ingangen aan de plantsoenzijde. Zij vormen de schakel tussen noord- en zuidzijde van de gevelwanden aan het plantsoen.

Voor wat betreft de nieuwbouw binnen het plangebied is op de navolgende afbeelding weergegeven binnen welke vlakken (zwart omlijnd) bebouwing is toegestaan. Tevens is aangegeven wat de maximaal toegestane hoogte is en het maximum aantal bouwlagen ter plaatse van de beoogde nieuwbouw.

Langs de Promenade (plus hoek Geerstraat) zijn bouwblokken toegestaan met een maximum hoogte van 24,5 meter. Tussen de te realiseren bouwblokken Promenade dient te worden voorzien in een doorsteek van minimaal 15 meter op begane grondniveau en 16 meter gemeten tussen de hoofdmassa's op de verdiepingen. De overige bouwhoogtes rondom het groene middenplantsoen bedragen maximaal 14 meter.

Ook aan de zijde Schinkelstraat dient te worden voorzien in een doorsteek met een minimale breedte van 12 meter. Het groene middenplantsoen, als verbinding tussen Promenade en Schinkelstraat, dient te beschikken over een minimale breedte van 30 meter, gemeten tussen de aan weerszijde op te richt hoofdbouwmassa's. Voor de bestaande bebouwing aan de Honigmannstraat 47 is aansluiting gezocht bij de bestaande toegestane bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede kaart verbeelding met bouwvlakken en maximaal toegestane bouwhoogtes en het maximum aantal bouwlagen.

4.4 Openbare ruimte

Voor de invulling van openbare ruimtes gelden de richtlijnen:

- Openbaar, parkachtig binnengebied als uitloopgebied voor de omliggende woningen met interessante beplantingselementen en zit- en ligplekken.
- Routes die door het binnengebied verbindingen leggen met de omliggende straten en gebieden; de voetganger is hier bepalend.
- Het doorlopen van het binnengebied vanuit de omringende straten wordt bepaald door de scherpe contrasten tussen binnen en buiten, open en gesloten en sluit hiermee aan op de basisprincipes zoals die zijn toegepast bij bijvoorbeeld het Corio Center en het Maankwartier.

4.5 Duurzaamheid

De ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-zuid biedt veel kansen voor een duurzame gebiedsontwikkeling. In dit kader kunnen de navolgende elementen worden benoemd:

- Een vitale en gezonde woonomgeving: een vitale woonomgeving ontstaat niet alleen in de openbare ruimte maar ook in de woningen die hieraan grenzen. Door bijvoorbeeld in het middengebied in te zetten op wonen op straatniveau is er voldoende straatcontact en is er een goede sociale controle en wordt voor ouders de drempel verlaagd om kinderen buiten te laten spelen;
- Van grijs naar groen: de nu volledig verharde Promenade loopt straks over in een prachtige meer groen setting met plek voor extensief groen, stevige bomen en speelplekken;
- Verdichting schept ruimte: door het woonprogramma in een hogere dichtheid te ontwerpen met intieme openbare ruimtes die aansluiten bij de schaal van het wonen, ontstaat ruimte voor een parkachtige ruimte van een grotere omvang;
- Plek voor cultureel erfgoed: aansluitend aan het plangebied ligt het oude Rabobank-gebouw, dat getypeerd kan worden als potentieel jong monument. Door de nieuwe contouurlijnen van de bebouwing komt dit bijzondere gebouw weer op een prominente plek te liggen;
- Participatie en co-creatie: het nieuwe openbare gebied biedt niet alleen ruimte voor de nieuwe bewoners van het Schinkelkwartier maar ook voor de huidige omwonenden;
- Lokale opwekking energie: de nieuwe gebouwen zullen voldoen aan de nieuwste energienormen en deels hun eigen energie opwekken. De mogelijkheid voor toepassing zonnepanelen wordt onderzocht en de optie om te onderzoeken of het Mijnwater concept ook economisch toepasbaar is staat nog open,
- Optimale zonoriëntatie: de nieuwe bouwvolumes zijn zo opgezet dat het overgrote deel van de woningen altijd één of meer bezonnde zijden heeft. Ook de oriëntatie van de buitenruimtes van de woningen is hierop afgestemd. Dit is niet alleen aangenaam wonen maar kan ook gebruikt worden in de energiehuishouding van de gebouwen;
- Reduceren hitte-eilanden: door de grote hoeveelheid groen die wordt toegevoegd en de lichte daken, wordt de kans op overmatige opwarming van dit stadsdeel aanzienlijk gereduceerd;
- Buffering extreme neerslag: in met name de groengebieden die aan het gebied worden toegevoegd is het mogelijk buffers te voorzien die het regenwater ten tijde van extreme neerslag kunnen bufferen om zo het rioolstelsel te ontlasten. Waterbuffering kan deels zichtbaar gemaakt worden in het kader van de bewustwording waterbeheer.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw en in beperkte mate commerciële voorzieningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.5 Natuurwaarden blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Indien het bevoegd gezag degene is die een activiteit wil ondernemen, aangewezen

krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b (besluiten waarvoor het bevoegd gezag een beslissing dient te nemen inzake de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport), dient zij in een zo vroeg mogelijk stadium en uiterlijk voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit deze beslissing te nemen (artikel 7.19, lid 1 en 2 Wm).

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
- Omvang van het project - Cumulatie met andere projecten - Gebruik van natuurlijke grondstoffen - Productie van afvalstoffen - Verontreiniging en hinder - Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
- Bestaand grondgebruik - Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied - Het opname-vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) - Grensoverschrijdende karakter van het effect - Waarschijnlijkheid van het effect - Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Omdat het plan voorziet in de bouw van woningen en commerciële voorzieningen, maar ruimschoots onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D.11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op de toevoeging van maximaal 98 woningen, 1.000 m ² horeca en bestendiging van 279 m ² centrumfuncties.
Cumulatie met andere projecten	Nee

Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de sloop- en aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot onevenredige verontreiniging of hinder voor het milieu. Zie hiervoor mede paragraaf 5.2 Akoestiek en 5.7 Luchtkwaliteit in deze toelichting.
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van risicobronnen en er wordt geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico van risicobronnen.

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Grotendeels bebouwd ten behoeve van stedelijke functies, waarbij in het overgrote deel van de te slopen bebouwing sprake is van leegstand.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opname-vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Nee
- gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
-----------------	-------

Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten

5.1.3 Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden.

Omdat de activiteiten wel worden genoemd in één van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, is voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden.

5.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder, als ook een goede ruimtelijke ordening, bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai. Tevens dient daarbij onderzoek te worden gedaan naar de doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat eventueel optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de wettelijke waarden te boven gaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten immers de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het weg-, railverkeer- en industrielawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

5.2.1 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd met referentie Rm180106aaA1.quro. Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de onderzoeksresultaten in relatie tot wegverkeerslawaai, verkeersaantrekkende werking, expeditie en evenementen. Geluid ten gevolge van railverkeer en industrie zijn niet van toepassing op dit gebied.

Wegverkeerslawaai nieuwe situaties Wet geluidhinder

- Vanwege wegverkeerslawaai van de Geerstraat zijn ter plaatse van de gevels van woonbestemmingen overschrijdingen vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de binnenstedelijke wegen wordt niet overschreden.
- De gemeente Heerlen heeft op 16 augustus 2018 een besluit tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde genomen.

Wegverkeerslawaai nieuwe situaties ruimtelijke ordening

- Vanwege wegverkeerslawaai van de niet-gezoneerde wegvakken worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd. In het kader van de ruimtelijke afweging dient daar wel rekening mee te worden gehouden. Vanwege wegverkeerslawaai van de Schinkelstraat zijn ter plaatse van de gevels van de nieuwe woonbestemmingen gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de binnenstedelijke wegen wordt niet overschreden.
- De maximumsnelheid op deze wegen is reeds verlaagd naar 30 km/h. Er zijn geen aanvullende maatregelen aan de bron en/of overdrachtsgebied mogelijk om de gevelbelasting terug te brengen.
- Om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te kunnen waarborgen wordt geadviseerd om overeenkomstig de systematiek van de Wet geluidhinder/Bouwbesluit maatregelen te treffen waarmee de karakteristieke geluidwering van de nieuwe woningen tenminste gelijk zal zijn aan het verschil tussen de optredende gevelbelastingen (ex. Aftrek artikel 110g Wgh.) en 33 dB.

Verkeersaantrekkende werking

- Vanwege de verkeersaantrekkende werking is bij de bestaande geluidgevoelige bestemmingen langs de Schinkelstraat een toename van de gevelbelasting bepaald van 2-3 dB.
- In het kader van de Wet geluidhinder zijn geen regels opgenomen om deze toename ongedaan te maken.
- Gezien de te verwachten optredende gevelbelastingen en de bestaande geluidwering van de gevel zal de geluidbelasting in de geluidgevoelige vertrekken van de woning voldoen aan de binnenwaarde van 43 dB. Daarmee is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Expeditie

- De piekbelasting vanwege laad- en losactiviteiten van de expeditie in de buitenlucht levert hoge belastingen op. Op grond van het verkeersbesluit uit januari 2014 is in het centrum van Heerlen een voetgangersgebied ingesteld en binnen dit gebied is laden en lossen alleen toegestaan in de dagperiode. Omdat in de huidige situatie ook winkels binnen het gebied liggen die bevoorraad worden vormt de expeditie geen belemmering.

Evenementen

- Vanwege de evenementen op het Burgemeester van Grunsvenplein, Promenade 1 en 2 worden in de evenementenvergunning eisen gesteld aan de maximale geluidbelastingen op de gevels van geluidgevoelige objecten. Hiermee is in het verleden een afweging gemaakt van de toelaatbare geluidniveaus.
- De nieuwe woningen binnen het programma Schinkelkwadrant-Zuid zijn gelegen nabij bestaande geluidgevoelige objecten. Daarmee vormen de evenementen geen belemmering voor de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Akoestisch onderzoek piekgeluiden parkeerbak

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd met referentie Rm180106aaA2.quro naar de piekgeluiden die kunnen optreden als de bewoners hun voertuig stallen in de open parkeerbak van het souterrain. Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de berekeningen naar de piekgeluiden is gebleken dat in de nachtperiode piekgeluiden zijn te verwachten van ten hoogste 69 dB(A). Dit betekent dat niet wordt voldaan aan stap 3 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. De overschrijding bedraagt maximaal 9 dB(A).

Dienaangaande heeft de gemeente Heerlen door de RUD Zuid-Limburg een onderzoek laten uitvoeren naar de thans voorkomende piekgeluiden bij het plangebied van Schinkelkwadrant (rapportage L95-meting Schinkelkwadrant - Zuid, zaaknummer: 2020-205775, d.d. 28 september 2020 zie Bijlage 6). Tussen 18 en 20 september 2020 zijn geluidmetingen uitgevoerd naar de piekgeluiden en het achtergrondgeluidniveau. In onderstaande tabel zijn de resultaten voor de gemeten piekgeluiden gedurende de nachtperiode samengevat.

Datum	Tijdstip	60-65	65-70	70-75	>75	Hoogste waarde
28-9-2020	23-7u	17	6	1	1	78 dB(A)
29-9-2020	23-7u	26	14	1	-	72 dB(A)

Tabel: Samenvatting voorkomende piekgeluiden nachtelijke uren.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de huidige situatie in de nachtelijke uren reeds frequent hoge piekgeluiden optreden, hoger dan op grond van stap 3 van de VNG. In de nacht van vrijdag op zaterdag gaat het om 25 overschrijdingen en in de nacht van zaterdag op zondag gaat het om 41 overschrijdingen. In de nacht van zaterdag op zondag gaat het met name om mensen die erg hard praten, schreeuwen, lachen of zingen.

Omdat in de huidige situatie reeds regelmatig piekgeluiden zijn vastgesteld die hoger zijn dan 60 dB(A) kan de gemeente Heerlen het acceptabel vinden om bij het plan Schinkelkwadrant een open parkeerbak te realiseren. De piekgeluiden die bij een open parkeerbak kunnen ontstaan zijn niet hoger dan de piekgeluiden die thans op locatie, welke is gelegen in de binnenstad, voorkomen en daarmee zijn deze piekniveaus toelaatbaar.

Bij het bouwen van de appartementen zal de gevelwering zodanig worden gedimensioneerd dat er in de appartementen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Er is door K+ Adviesgroep nader onderzoek uitgevoerd naar optredende piekgeluiden bij bestaande woningen aan de Geerstraat, Schinkelstraat, Honigmannstraat en Promenade (zie Bijlage 4, referentie Nm180106abA0.quro). Geconcludeerd wordt dat voor twee woningen aan de Honigmannstraat de richtwaarde met 5 respectievelijk 1 dB(A) in de nachtperiode wordt overschreden. Nader onderzoek naar de binnenwaarden is daarmee noodzakelijk. Op basis van het uitgevoerde binnenwaardeonderzoek (zie Bijlage 5, referentie

Nm180106abA1.quro) kan voor beide woningen aan de Honigmannstraat worden geconcludeerd dat de te verwachten optredende piekgeluidbelastingen binnen in de woningen in de maatgevende periode voldoen aan maximaal 45 dB(A). Daarmee is aangetoond dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en kunnen de optredende piekgeluidbelastingen afkomstig van de open parkeerbak worden toegelaten.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden.

In het kader van deze toets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

5.3.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Heerlen in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleeigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Alleen in uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder.

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

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

5.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid en is een uitwerking van het POL2015.

Waterbeheersplan 2016-2021 Waterschap Limburg

Het Waterbeheersplan 2016-2021 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016-2021. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Het beschrijft:

- hoe ze het watersysteem en waterkeringen op orde willen brengen;
- voor welke thema's ze aan de lat staan en hun strategie hiervoor;
- welke maatregelen ze gaan uitvoeren, wie de partners daarin zijn en hoe ze dit monitoren en bijsturen.

Ook staat beschreven welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het optimaliseren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

Vanaf 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg officieel in werking getreden. De Keur is een document met regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt.

In de keur zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aan dient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024.

Watertakenplan Heerlen 2020-2024

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast en droogte in onze gemeente. Aanleg en beheer van de riolering is een gemeentelijke taak, die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer en de Waterwet.

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

- evaluatie verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020;
- invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater;
- beleid, speerpunten en maatregelen;
- samenwerking Parkstad.
- personele en financiële middelen

5.3.3 Eisen aan de watertoets conform Watertakenplan Heerlen 2020-2024

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in deze waterparagraaf.

Hemelwater

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. Dit is het uitgangspunt van de Waterwet.

De gemeente houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging /

- infiltratievoorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden. Bij de watertoets wordt minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden in vergelijking met de situatie voor sloop. In onderhavige situatie is hier zeker geen sprake van. Daar waar voorafgaand aan de sloop vrijwel het volledige plangebied bebouwd en verhard was ontstaat in de nieuwe situatie veel meer ruimte voor groen en onverharde terreingedeeltes.

Eisen

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlaktewater (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging/infiltratie eis T=25 (35 mm in 45 minuten) en doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten). Minimale eis volgens rioolaansluitverordening gemeente Heerlen.
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui.
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen.
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag.
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden.
- Vrijkomend vuilwater (wc's, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

Grondwater

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of -onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen.

Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

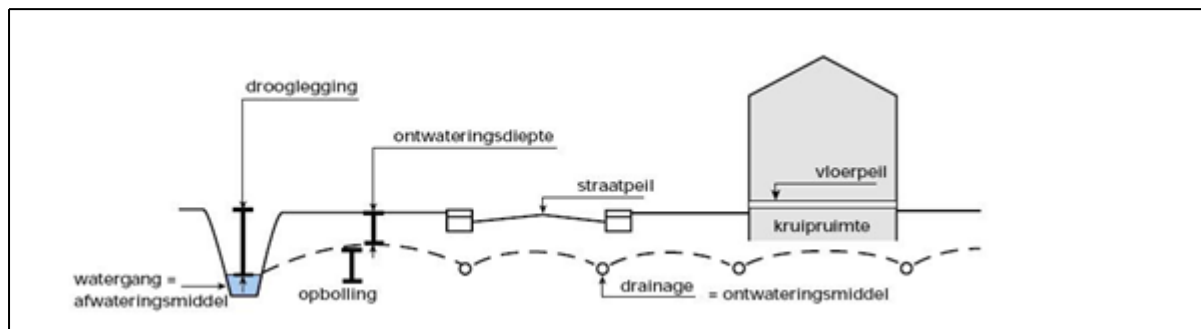
De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied.

Voor de gewenste ontwateringsdiepten verwijzen wij naar onderstaande tabel en figuur.

Functie	Gewenste ontwateringsdiepte (m, t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand)	
	Bestaand gebied	Nieuwbouw
Woningen met kruipruimte*	0,5	0,5
Woningen zonder kruipruimte*	0,3	0,3
Tuinen/groenvoorzieningen* Voor natuurlijke groenvoorzieningen hebben we geen normen	0,5	0,5

Hoofdwegen **	0,7	1,0
Secundaire wegen en woonstraten **	0,7	0,7
Bedrijventerreinen**	0,7	0,7

* t.o.v. onderkant vloer; ** t.o.v. de kruin van de weg



5.3.4 Plangebied

De bovengenoemde uitgangspunten zijn ook voor het plangebied van toepassing.

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hier zijn onderstaande conclusies en adviezen uit voortgekomen die bij de verdere uitwerking van de infiltratievoorziening meegenomen dienen te worden:

- In verband met de grondwaterstand is de maximale ondergrens voor de bergings- c.q. infiltratievoorziening vastgesteld op 103,3 meter + NAP.
- De rekenwaarde voor de horizontale waterdoorlatendheid in de leembodem is 0,45 m/dag.
- Op basis van de literatuurgegevens heeft de bodem dieper dan 6 meter beneden maaiveld een hogere wateropnamecapaciteit dan de bovenliggende deklaag van leem. Geadviseerd wordt om een overloop te maken naar de beter doorlatende zand-/grindlagen onder de 6 meter beneden maaiveld.
- In het toekomstige ontwerp dient een escaperoute opgenomen te worden voor overtollig regenwater. Er is sprake van maaiveldverhang op de locatie wat bij overbelasting van het toekomstige regenwatersysteem leidt tot oppervlakkige afstroom van regenwater. Bij overbelasting van de bergingsvoorziening en het infiltratiesysteem moet overtollig water gecontroleerd kunnen afstromen zonder overlast te veroorzaken binnen de bebouwingscontouren.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een kader gecreëerd voor de toekomstige functies. De exacte wijze waarop met afval- en hemelwater wordt omgegaan zal worden uitgewerkt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen, waarbij de bovengenoemde uitgangspunten als toetsingskader in het bestemmingsplan zullen worden gehanteerd. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal rekening worden gehouden met de aanleg van de benodigde bergings- c.q. infiltratievoorzieningen.

5.4 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707.

Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

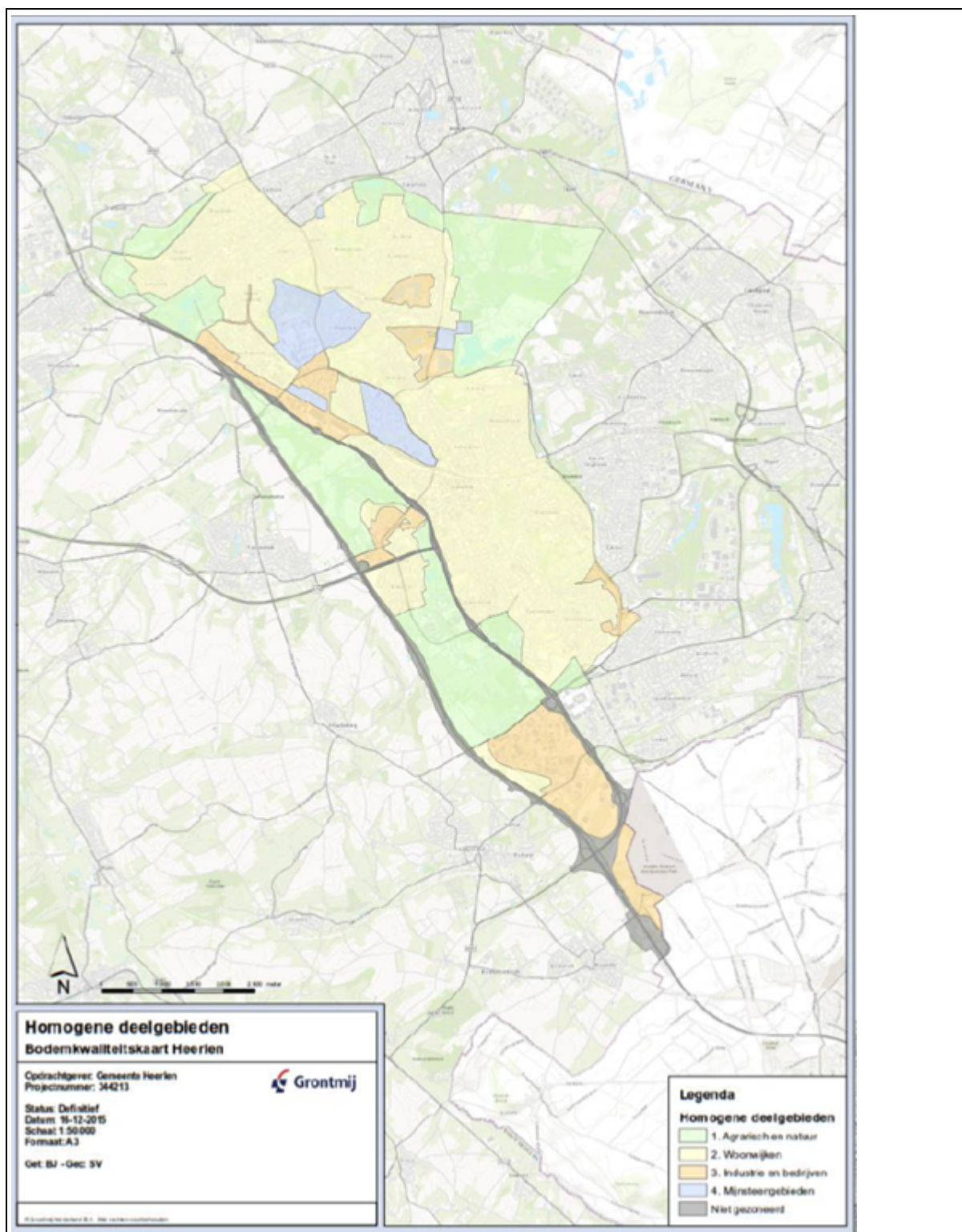
5.4.1 Beleidskader

Bodembeleidsplan

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

Besluit bodemkwaliteit

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



Homogene deelgebiedenkaart.

Deelgebied	Bovengrond	Ondergrond
1 Agrarisch en natuur	<AW	<AW
2 Woonwijken	<AW	Industrie
3 Industrie	<AW	<AW
4 Mijnsteengebieden	Wonen	Wonen

AW = Achtergrondwaarde

Wonen	= Maximale waarde klasse Wonen
Industrie	= Maximale waarde klasse Industrie

Het plangebied is gelegen in deelgebied Woonwijken.

5.4.2 Plangebied

Om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen zijn voor het plangebied de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Vooronderzoek bodem voor de locatie Schinkelkwadrant omsloten door de Schinkelstraat - Honigmannstraat - Promenade - Geerstraat te Heerlen, opgesteld door gemeente Heerlen en gedateerd 12 maart 2018, projectnummer HL091704885.
2. Verkennend bodemonderzoek Bouwput Schinkelstraat en indicatief onderzoek tank Honigmannstraat te Heerlen, Geonius Milieu B.V. , rapportnummer MA150152.122, d.d. 14 maart 2019.
3. Verkennend bodemonderzoek Schinkelkwartier Zuid, omsloten door de Schinkelstraat - Honigmannstraat - Promenade - Geerstraat, opgesteld door Geonius en gedateerd 22 augustus 2019, rapportnummer MA150152.133.R01.V1.0, locatiecode HL091704885

De rapportages van de bodemonderzoeken zijn als Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand worden de conclusies kort samengevat.

(1) Vooronderzoek

Op grond van het vooronderzoek en inspectie ter plaatse is de navolgende hypothese gesteld: De onderzoekslocatie kan als een onverdacht terrein met een verdachte deellocatie beschouwd worden. De verdachte deellocatie betreft het terreindeel grenzend aan de voormalige chemische wasserij ter plaatse van Promenade 16-26.

Er is geen freatisch grondwater te verwachten binnen 5,0 m-mv. De locatie kan als verdacht voor het aantreffen van asbest gezien worden. De sloop van de bebouwing wordt gezien als activiteit die bodemverontreiniging kan veroorzaken.

(2) Verkennend bodemonderzoek Bouwput Schinkelstraat en indicatief onderzoek tank Honigmannstraat

Doelstelling van dit onderzoek is het verkrijgen van een indicatieve kwaliteit van het zand in de bak van de tank en een bepaling van de kwaliteit van bodem van de bouwput. Plaatselijk wordt in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan nikkel, zink, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Uit dit verkennend onderzoek blijkt verder dat ter plaatse van boring 002 in de putbodem (gelegen op 2m-mv) de interventiewaarde voor PAK wordt overschreden. Deze verontreiniging is beperkt van omvang, ligt op een diepte waar er geen contact mogelijk is en is afgedekt met een doek zodat deze bij eventuele werkzaamheden of ontwikkelingen in de toekomst duidelijk herkenbaar is.

(3) Verkennend bodemonderzoek Schinkelkwartier Zuid

Na de sloop van een groot deel van de bebouwing is het verkennend bodemonderzoek Schinkelkwartier Zuid uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- In zowel de zandige als lemige bovengrond (0-0,5 m-mv) worden, behalve monster BG1 (licht verontreinigd met nikkel), geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- De ondergrond bestaande uit leem bevat, behalve mengmonster OG1 (licht verontreinigd met nikkel) geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde;
- Het zand in de ondergrond is licht verontreinigd met PAK;
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk;
- De sloop op locatie heeft niet geleid tot negatieve gevolgen m.b.t. de bodemkwaliteit

Conclusie

Voor perceel D 9431 en D9432 moet voorafgaand aan de ontwikkeling van deze percelen nog middels bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het huidige en geplande gebruik van deze twee percelen.

Voor het overige plangebied kan op basis van de resultaten van de uitgevoerde

bodemonderzoeken worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Gezien de analyseresultaten, waarbij geen van de onderzochte parameters de tussen- dan wel interventiewaarde overschrijden, is een nader onderzoek of sanerende maatregelen hier niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure van het plangebied is de bodemkwaliteit middels de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken afdoende in beeld gebracht.

5.5 Natuurwaarden

5.5.1 Gebiedsbescherming: Natura 2000 en de Wet natuurbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Oorspronkelijk zijn de Natura 2000-gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangewezen. Deze liggen allemaal binnen het Natuurnetwerk Nederland.

In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming vertaald in de Wet natuurbescherming. De Minister van Economie, Landbouw & Innovatie (EL&I) wijst de gebieden aan. In dat traject kunnen provincies, gemeenten, eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied hun zienswijze kenbaar maken. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd.

5.5.2 Soortenbescherming: Wet natuurbescherming

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Wet natuurbescherming. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij de provincie Limburg ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd.

5.5.3 Quickscan flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de bebouwing binnen het plangebied inmiddels gesloopt en is sprake van een braakliggend terrein. Binnen het plangebied zijn kortom in de huidige situatie geen ecologisch waardevolle soorten aanwezig.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de sloop van de bebouwing conform de daarvoor geldende richtlijnen heeft plaatsgevonden. Voorafgaand aan de sloop zijn de hiertoe benodigde ecologische onderzoeken uitgevoerd, maatregelen genomen en is tevens een ontheffing aangevraagd en verkregen ten behoeve van het verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) met het kenmerk FF/75c/2013/0100 voor het tijdvak 1 oktober 2013 tot en met 30 september 2018. Deze ontheffing is per brief van 28 augustus 2018 van de provincie Limburg, met het kenmerk 2018/56883, verlengd tot en met 31 maart 2019.

De voorgenomen plannen kunnen kortom in overeenstemming met de huidige nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Wel dient ten aanzien van (incidenteel) aanwezige algemene soorten te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan niet aan de orde. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden zullen niet worden aangetast.

5.5.4 Onderzoek stikstofdepositie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Geleenbeekdal op circa 900 meter afstand van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Waar de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant te Heerlen betreft, kan echter een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op het Natura 2000-gebied op voorhand niet worden uitgesloten.

Derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat bij zowel de aanleg- als de gebruiksfase de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 10 is opgenomen bij deze toelichting.

5.5.5 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

5.6 Verkeer en parkeren

Door de gemeente Heerlen is een verkeerskundige notitie opgesteld waarin nader is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan, de ontsluiting van de functies en de parkeerbehoefte. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit de notitie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie die als Bijlage 11 is opgenomen bij deze toelichting.

5.6.1 Verkeersgeneratie

Met behulp van de CROW-rekentool 'Parkeren en Verkeersgeneratie' kan berekend worden dat de realisatie van 98 woningen zal leiden tot een verkeersgeneratie van maximaal 400 motorvoertuigen per etmaal.

Wat resteert is het incidenteel zoekverkeer/bevoorrading van de horeca en de Retail functie. Het aandeel bezoekers van Retail in het centrum maakt 94% uit van de totale verkeersgeneratie in het centrum. Het aandeel bezoekers van horeca maakt 90% uit van de totale verkeersgeneratie.

Voor de bepaling van de 1000 m² BVO horeca zijn er geen kencijfers omtrent de verkeersgeneratie voorhanden. Uitgaande van 80 benodigde parkeerplaatsen (o.b.v. de vigerende parkeernormen) en een gemiddeld aantal parkeerwisselingen (turn-over) van twee kan worden gesteld dat deze functie een verkeersgeneratie heeft van 320 motorvoertuigen per etmaal. Dit resulteert in 32 motorvoertuigen per etmaal zoekverkeer/bevoorrading (zijnde 10% van 320) gerelateerd aan de horecafunctie.

De berekening van de verkeersgeneratie van de Retail functie kan dan weer gebaseerd worden op een algemene gecombineerde binnenstadsfunctie op gebied van detailhandel, hetgeen overeenkomt met 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit resulteert in 1 motorvoertuigen per etmaal zoekverkeer/bevoorrading (zijnde 6% van 10) gerelateerd aan de Retail functie.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de gehele ontwikkeling zal leiden tot een maximale verkeersgeneratie van circa 433 motorvoertuigen per etmaal.

5.6.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Honigmannstraat, de Schinkelstraat en de Geerstraat. Deze wegen kunnen de extra verkeersgeneratie zonder meer afwikkelen. Voor de Schinkelstraat en de Honigmannstraat is de verwachte intensiteit 1633 motorvoertuigen (= 1200 (huidig) + 433 (maximale toename door de ontwikkeling Schinkelkwadrant Zuid), hetgeen nog steeds ruim beneden de maximale intensiteit van 4000 motorvoertuigen voor erftoegangswegen ligt. Voor de Geerstraat geldt dat de intensiteit toeneemt van 9700 (huidig) naar 10.133 motorvoertuigen per etmaal. Dit is nog binnen de intensiteit die voor een gebiedsontsluitingsweg, zoals de Geerstraat, van om en nabij 20.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel wordt geacht. Als vuistregel voor intensiteiten op gebiedsontsluitingswegen worden intensiteiten tussen 15.000 en maximaal 20.000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel beschouwd, afhankelijk van de capaciteit van de kruisingen in het wegvak. Gesteld kan worden dat - gelet op de functie van de weg, deze vuistregel en de ervaringen in de huidige situatie - de optredende verkeersintensiteiten uit het oogpunt van verkeersafwikkeling niet leiden tot knelpunten.

5.6.3 Parkeren

Auto

Conform de vigerende parkeernormen (Parkeernota Heerlen 2010) dient een woning met een ligging in het 'centrum' gekoppeld te worden aan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Ten behoeve van de woonfunctie (98 wooneenheden) bedraagt de parkeerbehoefte daarmee in totaal 147 parkeerplaatsen.

Verder zal er sprake zijn van de realisatie van 1000 m² BVO horeca en 279 m² BVO aan commerciële/centrum functies (Honigmannstraat). Conform de Parkeernota Heerlen (bijlage 6) geldt er in het gebied 'Centrum' een algehele vrijstelling voor alle vormen van horeca en voor winkels kleiner dan 1500 m² BVO. Voor de voornoemde functies hoeft daarmee geen parkeerbehoefte te worden bepaald.

Bijgevolg bedraagt de maximale parkeerbehoefte voor de ontwikkeling 147 parkeerplaatsen, die in beginsel op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 98 en maximaal 116 parkeerplaatsen op eigen terrein in het plangebied. Het realiseren van meer parkeerplaatsen in het plangebied wordt omwille van kwaliteitseisen niet wenselijk geacht. Zo kan de aanleg van meer parkeerplaatsen leiden tot een verstoring van de gewenste ruimtelijke en groene kwaliteiten van het binnengebied.

Daarnaast wordt het parkeren enkel rechtstreeks onder de gebouwen en in de binnenhoven gefaciliteerd. Parkeren onder en in de openbare ruimte wordt, mede omwille van infiltratie-eisen, in beginsel niet wenselijk geacht.

Conform bijlage 3 van de Parkeernota Heerlen 2010 kan er, indien er op eigen terrein onvoldoende ruimte is of indien het financieel niet haalbaar is om een toereikende parkeervoorziening te realiseren, uitgeweken worden naar de (semi-)openbare ruimte. Dit laatste vraagt te allen tijde een nadere afweging van het gemeentebestuur en behoeft een ontheffing.

De geactualiseerde parkeerbalans geeft aan dat er in het centrum een overschot aan parkeerplaatsen is. Rekening houdend met de volledige ontwikkeling van het Schinkelkwadrant is er nog steeds sprake van een aanzienlijke overcapaciteit. Het verlenen van een eventuele ontheffing zal derhalve haalbaar zijn.

Fiets

Met betrekking tot het fietsparkeren ziet het Bouwbesluit er op toe dat er dat er een minimaal benodigde oppervlaktemaat aan stallingsruimte wordt gereserveerd. Per wooneenheid dient, conform het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen', een stallingsruimte voor twee fietsen voorzien te zijn. Ten behoeve van de stallingsruimte voor fietsen m.b.t. de horecavoorziening geldt een norm van 15 fietsen per 100 m² BVO. Uitwerking hiervan volgt ten tijde van de omgevingsvergunning.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). De volgende besluiten en regelingen hangen daarmee samen:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM).

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

5.7.1 Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

De planlocatie ligt niet binnen de 50 meter contour van de N281. Daarom is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing en vormt het geen beperking voor de ontwikkeling.

5.7.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de toevoeging van maximaal 98 woningen, 1.000 m² horeca en 279m² commerciële centrumfuncties mogelijk gemaakt. Voor de woningen geldt dat deze in principe vallen binnen de lijst met categorieën van gevallen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Desondanks is voor de ontwikkeling als geheel de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde.

Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012), zoals beschreven in paragraaf 5.6. Volgens deze publicatie leidt het planvoornemen tot een (weekgemiddelde) verkeersgeneratie van 433 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor het vrachtverkeer is in overleg met de gemeente bepaald dat het aandeel zwaar vrachtverkeer ca. 0,7% van het totaal aantal verkeersbewegingen betreft en middelzwaar vrachtverkeer ca. 3,8% van het totaal. In de NIBM-berekening is daarom uitgegaan van een worstcasescenario van het vrachtverkeer van 4,5 %. Bij doorrekening middels de NIBM-tool wordt het volgende resultaat gegenereerd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		433
Aandeel vrachtverkeer		4,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,48
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden geen wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit overschreden.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Landelijk beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.

Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels.

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

Externe veiligheid inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid

inrichtingen' (Bevi). Ter uitvoering van het Bevi geldt de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi). Hierin zijn aan te houden afstanden opgenomen voor zogenaamde categoriale inrichtingen. Daarnaast zijn in het Revi regels opgenomen voor de berekening van de aan te houden afstanden voor de niet-categoriale inrichtingen.

Externe veiligheid buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

Externe veiligheid transport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit Basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

5.8.2 Gemeentelijk beleidskader

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

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

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van de risicobronnen zijn op kaarten weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

5.8.3 Beoordeling plaatsgebonden risico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl) zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze toets heeft uitgewezen dat binnen het plangebied en de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plaatsgebonden risico voor externe veiligheid staat dan ook niet in de weg aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.8.4 Beoordeling groepsrisico

Spoorlijn

Het plangebied ligt op meer dan 250 meter van de spoorlijn van de spoorlijn Kerkrade - Sittard - Geleen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ blijft binnen het spoortracé en van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) is geen sprake.

De 100% letaliteitscontour ligt op 100 meter van de spoorlijn. Deze afstand geldt voor een koude BLEVE (door mechanische impact). Over het baanvak vindt enkel transport van brandbaar gas plaats. Een warme BLEVE (door verhitting of warmtestraling) wordt dan uitgesloten.

Op basis van het bovengenoemde rapport van AVIV ligt het plangebied verder net binnen het globaal aangegeven invloedsgebied en geldt ter hoogte van het plangebied dat het groepsrisico tussen de 0,1 en 1 keer de oriëntatiewaarde ligt. Op basis van de in het Basisnet aangegeven transporten op dit spoorvak geldt volgens de in het Basisnet gehanteerde systematiek een invloedsgebied van maximaal 460 meter. Het plangebied ligt binnen dit gebied. Gelet op de tussenliggende afstand zal echter geen significante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico.

Aangezien sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de spoorlijn, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegen

De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N281, op circa 400 meter ten zuidwesten van het plangebied. Volgens de telgegevens van Rijkswaterstaat vinden over de weg transporten met brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) plaats. De stof GF3 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand, zijnde 355 meter. De N-weg is op méér dan 355 meter afstand tot het plangebied gesitueerd en het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van de N281. Aangezien het plangebied zich buiten het invloedsgebied bevindt, is deze bron niet relevant voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Ook op basis van het bovengenoemde rapport van AVIV blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De ligging ten opzichte van dergelijke wegen vormt kortom geen belemmering.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. Vanuit dit kader bestaan er dus geen belemmeringen.

Verantwoording groepsrisico

Aangezien sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de spoorlijn Kerkrade - Sittard - Geleen, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
--------	----------------

De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de transportroute zijn gelet op de tussenliggende afstand en de vervoerde stoffen, uitsluitend risico's in verband met brandbare gasen relevant. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen op het spoortraject is, mede als gevolg van de tussenliggende afstand en de tussenliggende bebouwing, zeer klein. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de transportroute een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Mogelijkheden tot zelfredzaamheid Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten. In dit geval zijn uitsluitend calamiteiten met brandbare gasen (BLEVE) relevant. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE is vluchten in principe het uitgangspunt, waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan brandbare gasen biedt gelet op de tussenliggende afstand en tussenliggende bebouwing 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren andere vorm van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering daarom van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de Veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Conclusie

Gelet op het feit dat het plangebied op grote afstand van omliggende risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen ligt en er invulling is gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico, bestaan er vanuit het kader van externe veiligheid geen directe belemmeringen.

5.8.5 Advies Veiligheidsregio

Als onderdeel van de Veiligheidsregio beoordeelt de brandweer de bereikbaarheid van het plangebied en de daaraan verbonden objecten of inrichtingen. Dit doet de brandweer aan de hand van de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de hoofdaanrijroutes en de wijkontsluitingswegen van de brandweer. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen planregels opgenomen worden die aanvullende eisen stellen aan de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid.

Ook maakt de brandweer een inschatting van de risico's binnen het zogenaamde effectgebied. Het effectgebied wijkt af van het invloedsgebied. Het effectgebied is het gebied waar de effecten van de calamiteit merkbaar zijn, exclusief het gebied van de risicobron (brongebied). Het effectgebied is in de regel groter dan het invloedsgebied. Echter, bij de verantwoording van het groepsrisico speelt het effectgebied, in tegenstelling tot het invloedsgebied, formeel geen rol. Niettemin worden door de brandweer wel maatregelen voorgesteld om de effecten van een calamiteit binnen het effectgebied te beperken. Het is aan de gemeente om te bepalen in hoeverre hiermee redelijkerwijs rekening kan worden gehouden bij de ruimtelijke planvorming.

Advies Brandweer Zuid-Limburg

In het kader van het reeds in 2018 in procedure gebrachte bestemmingsplan is door de Brandweer Zuid-Limburg aangegeven dat een mogelijk incident met vervoer van brandbare gassen over het spoortraject niet zal leiden tot onherstelbare schade of slachtoffers in het plangebied. Een mogelijke drukgolf als gevolg van een BLEVE zal worden opgevangen door tussenliggende bebouwing tussen spoor en plangebied. De hittestraling die hierbij vrijkomt is op deze afstand zodanig afgezwakt dat er geen secundaire branden of onherstelbare schade aan het gebouw zal ontstaan. De Brandweer Zuid-Limburg ziet derhalve geen aanleiding om aanvullend advies te geven over het bestemmingsplan.

5.8.6 Conclusie

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' is op voldoende wijze rekening gehouden met de externe veiligheid. De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

5.9 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een planologische belemmering vormen voor de verdere planontwikkeling of waarvoor een planologische beschermingszone dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.10 Bedrijfshinder

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in

de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied		Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	
1	10	m	0	m
2	30	m	10	m
3.1	50	m	30	m
3.2	100	m	50	m
4.1	200	m	100	m
4.2	300	m	200	m
5.1	500	m	300	m
5.2	700	m	500	m
5.3	1.000	m	700	m
6	1.500	m	1.000	m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden - hier aangeduid als gebieden met functiemenging - heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
- in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Heerlen. Zoals hiervoor aangegeven is een stadscentrum een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden de volgende functies toegestaan:

- wonen;
- horeca;
- Leisure;
- dienstverlening;
- detailhandel;
- verblijfsgebied.

In de regels van het bestemmingsplan wordt voor alle duidelijkheid geen bedrijfsbestemming opgenomen en evenmin wordt groothandel toegestaan. Ook Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan binnen het plangebied.

Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het

plangebied overwegend categorie A functies mogelijk gemaakt en enkele categorie B functies.

De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied. Voor de nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk, waaronder paragraaf '5.2 Akoestiek'.

Voorts dient ook te worden bekeken of er nabij het plangebied inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken. In de directe omgeving zijn uitsluitend inrichtingen gevestigd die passend zijn binnen een gebied met functiemenging. Er zijn kortom in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen die de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied zouden kunnen belemmeren en tevens frustreren de te realiseren woningen omliggende inrichtingen niet in hun functioneren. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit zijn nagenoeg alle bedrijfstakken onder het systeem van algemene regels gebracht, waarmee de rijksoverheid de lastendruk voor het bedrijfsleven hoopt te reduceren. Voor veel groepen van bedrijven vervalt de meldingsplicht of de vergunningsplicht. Voor detaillisten, kantoorgebouwen, scholen en dergelijke vervalt in veel gevallen de meldingsplicht. Er moet echter wel worden voldaan aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook voor de diverse nieuw te realiseren inrichtingen binnen het plangebied geldt dat men moet voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

5.11 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

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

5.11.1 Gemeentelijk beleid

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

Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn.

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Erfgoedwet vereist.

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

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

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

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

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

5.11.2 Plangebied

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Cultuurhistorische Advieskaart voor Parkstad Limburg en de gemeente Nuth, deelkaart gemeente Heerlen (noord) geldt voor het plangebied een hoge archeologische waarde. In het kader van de ontwikkelingen met betrekking tot het Schinkelkwadrant-Zuid, zijn daarom in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds enkele onderzoeken uitgevoerd:

- Synthegra BV, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Schinkelkwartier te Heerlen, gemeente Heerlen, 11-03-2013 (Bijlage 12).
- Gemeente Heerlen, Programma van Eisen Schinkelkwartier-Zuid Heerlen, 15-03-2018 (Bijlage 13).

Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een onbekende verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum en een lage verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Voor nederzettingsresten uit de latere periode is respectievelijk een middelhoge (neolithicum), onbekende (bronstijd), hoge (late bronstijd - vroege ijzertijd), middelhoge (ijzertijd) en hoge verwachting (Romeinse tijd - middeleeuwen) toegekend. Voor vindplaatsen uit de nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Plaatselijk is een intacte ooivaaggrond aangetroffen, die is ontwikkeld in colluvium. Een datering van het colluvium is onbekend, maar gezien de vondsten in de directe omgeving is, zeker het dieperliggende colluvium, ouder dan de Romeinse tijd. Mogelijk dat de bovenste laag (bruinoranje gekleurde) colluvium het Romeinse niveau afdekt. In een groot deel van het plangebied is de bodem in meer of mindere mate verstoord.

Binnen 2,0 m beneden maaiveld zijn geen aanwijzingen gevonden (in de vorm van een bodemhorizont) voor een dieper liggend archeologisch niveau. Daarom is de onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum voor de bovenste 2,0 m op laag gesteld. Dieper dan 2,0 m beneden maaiveld blijft een onbekende verwachting gelden. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum bij te stellen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum blijft daarom gehandhaafd.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Bij eerder onderzoek is een archeologisch niveau (uit de Romeinse tijd) in het plangebied aangetroffen op circa 80 cm beneden maaiveld. Dit is vastgesteld bij het bouwrijp maken van het plangebied in de jaren '60. Mogelijk is deze waarneming gedaan bij de aanleg van de kelder die op deze locatie is gerealiseerd. Afgezien van deze kelder is op nog twee locaties een kelder aangelegd. Ter plaatse van de kelders zijn de eventueel aanwezige archeologische resten verloren gegaan. Op de rest van de locatie kan het archeologische niveau nog intact zijn. In die tijd werd voor de bebouwing meestal minder diep gegraven en was er geen sprake van een grootschalige funderingsput. Mogelijk zijn slechts funderingssleuven tot op het archeologische niveau aangelegd en is de rest van de bodem nog intact aanwezig. Tijdens het booronderzoek is aangetoond dat het niveau in ieder geval ter plaatse van boring 3 nog intact is. Op basis hiervan blijft het verwachtingsmodel, dat is opgesteld op basis van het bureauonderzoek voor de perioden neolithicum - middeleeuwen gehandhaafd.

Dit betekent een middelhoge verwachting voor neolithicum, een onbekende verwachting voor de bronstijd, een hoge verwachting voor de late bronstijd - vroege ijzertijd, een middelhoge verwachting voor de ijzertijd en een hoge verwachting voor de Romeinse tijd tot en met de middeleeuwen. De lage verwachting voor nederzettingsresten uit de nieuwe tijd blijft eveneens gehandhaafd.

Aanbeveling

Ter plaatse van de huidige kelders zijn eventueel aanwezige archeologische resten al verloren gegaan en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Op basis van het vooronderzoek blijkt dat in de rest van het plangebied een (deels) intacte archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. Wanneer in het plangebied bodemingrepen zijn gepland die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld is vervolgonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat niet duidelijk is of onder de huidige bebouwing een intact archeologisch niveau aanwezig is. Op basis van de datering van de bebouwing en de gegevens van waarnemingsnummers 36.683 en 36.684 is aangenomen dat met uitzondering van de onderkelderde locaties geen sprake is van een diepe en grootschalige fundering en dat de kans op een intact archeologisch niveau groot is. Mogelijk dat een

bouwdossieronderzoek hier meer duidelijkheid over kan geven of dat de gemeente zelf ervaringen heeft met betrekking tot de bouw en sloop van bebouwing uit deze periode.

Programma van Eisen

Door de gemeente Heerlen is een PvE opgesteld voor het plangebied. Kort samengevat is het doel van het proefsleuvenonderzoek (variant archeologische begeleiding) om vast te stellen of zich in het plangebied archeologische sporen en/of resten bevinden die bij de sloop bedreigd worden. Archeologische sporen en resten worden in principe tot op het niveau van een regulier proefsleuvenonderzoek gedocumenteerd. Indien echter tijdens het proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding, behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, en behoud in situ (bescherming ter plaatse) niet mogelijk is, worden de resten in overleg met de opdrachtgever en het bevoegd gezag, opgegraven volgens het protocol Opgroeven (behoud ex situ).

Archeologische begeleiding (BAAC, A.18.0189, 2020: Heerlen, Schinkelkwartier Zuid. Proefsleuvenonderzoek - variant archeologische begeleiding, 's Hertogenbosch).

In opdracht van de gemeente Heerlen heeft BAAC de sloop van de bebouwing in het plangebied Schinkelkwartier Zuid archeologisch begeleid. Het archeologische onderzoek was een proefsleuvenonderzoek - variant archeologische begeleiding waarin eventueel een start naar een opgraving was voorzien. Het voornaamste doel van het onderzoek was om vast te stellen of er archeologische resten aanwezig waren die door de sloop werden bedreigd.

Het onderzoek vond plaats op verschillende momenten tussen 10 december 2018 en 2 juli 2019. Gedurende de werkzaamheden is van een intensieve begeleiding overgegaan naar een inspectie na de sloopwerkzaamheden. Dit was enerzijds omdat de sloop een relatief geringe verstoring veroorzaakte in grond die door de bouw al geroerd was. Anderzijds waren de sloopwerkzaamheden zodanig dat bij de sloop van diepere delen (fundering en betonnen poeren) het niet mogelijk was eventuele archeologie goed waar te nemen. Eind mei is als gevolg van wijzigingen in de uitvoering van de sloopwerkzaamheden rondom de gebouwen aan de Promenade ook de veldwerkstrategie gewijzigd. Dit deel van het terrein is grotendeels vlakdekkend onderzocht.

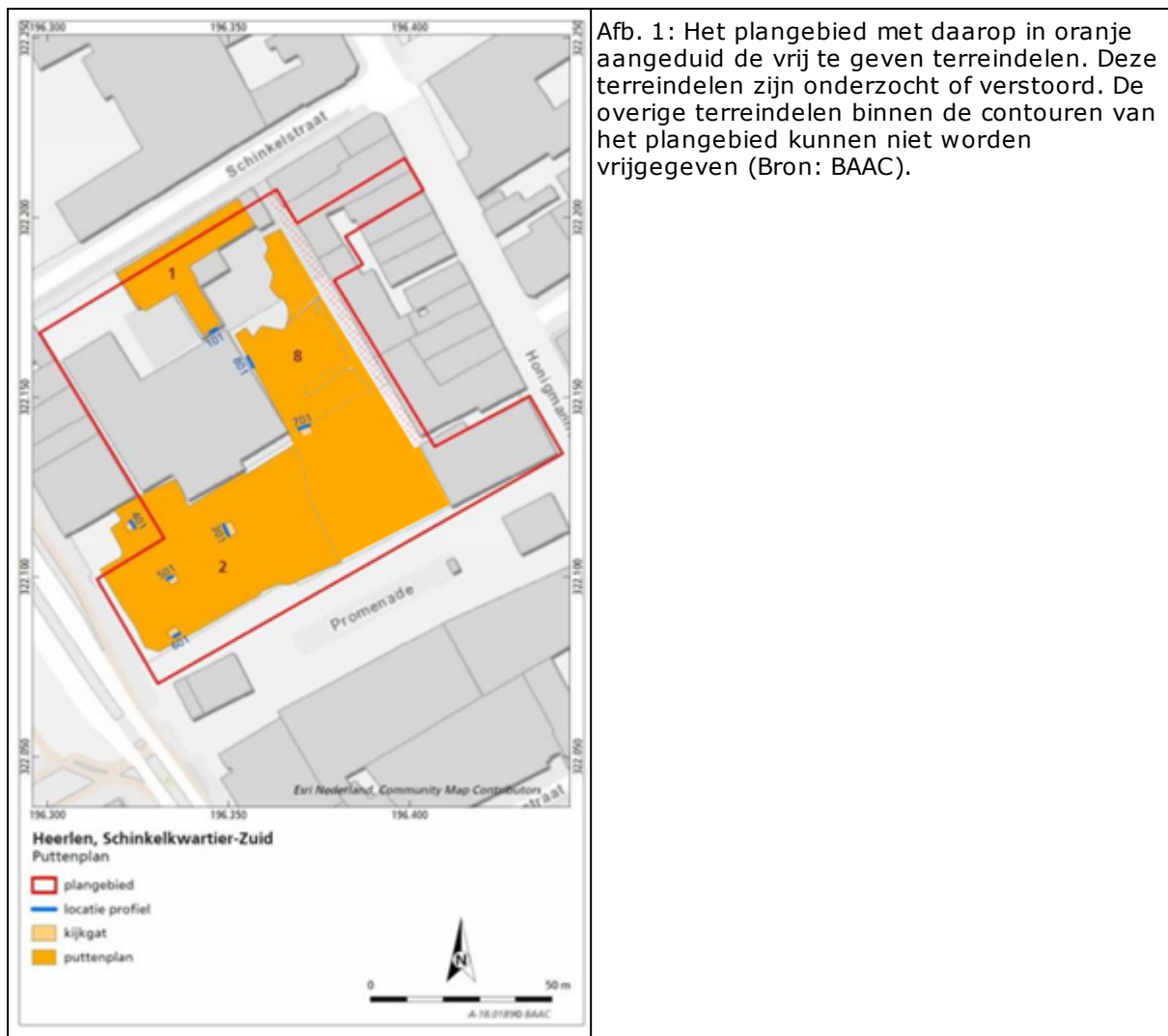
Tijdens het onderzoek zijn slechts enkele archeologische resten aangetroffen. Het gaat om een handvol kuilen en uitbraaksleuven die dateren in de nieuwe tijd. Waarschijnlijk zijn dit de uitbraaksleuven van de bebouwing uit de 20e eeuw. Uit de late 19e eeuw en vroege 20e eeuw is ook glas en aardewerk gevonden. Een paar Romeinse scherven die zijn gevonden komen allemaal uit een verstoorte context. In het plangebied werd de Romeinse weg, de Via Traiana, verwacht. Deze noord-zuid lopende weg verbond Aken met Xanten. De weg is niet aangetroffen. Dit kan komen door de grote verstoringen van de bodem. Een andere optie is dat de weg verder naar het oosten heeft gelegen.

De aangetroffen archeologische resten vormen samen een vindplaats uit de nieuwe tijd die volgens de waarderingscriteria van de vigerende versie van de KNA als niet behoudenswaardig wordt gewaardeerd. Wat betreft deze vindplaats is er geen verder vervolgonderzoek nodig. Daarbij dient tevens te worden opgemerkt, dat de aangetroffen resten al tijdens het huidige onderzoek zijn gedocumenteerd. Het is dan ook niet de verwachting dat nader onderzoek naar de sporen uit de nieuwe tijd een toegevoegde waarde heeft.

Selectiebesluit

De door BAAC onderzochte terreindelen kunnen worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Op de niet onderzochte terreindelen blijft de dubbelbestemming waarde-archeologie van kracht.

Opgemerkt moet worden, dat de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig kan worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Indien bij bodemversturende activiteiten archeologische waarden worden aangetroffen, dient men hiervan terstond melding te maken bij de gemeente Heerlen of de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.



5.12 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Wel zijn in de omgeving enkele monumenten gelegen, maar daarop wordt met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid geen invloed uitgeoefend.

Verder zijn er in de directe omgeving geen beeldbepalende of monumentale panden gelegen, voorzien van een beschermende regeling, die door de beoogde herontwikkeling zouden kunnen worden beïnvloed.

5.13 Windhinder

Gezien de hoogte van de toekomstige bebouwing is door Royal Haskoning DHV een windscan uitgevoerd om het toekomstige windklimaat te bepalen. Hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario aangezien de exacte invulling van het plangebied nog nader geconcretiseerd dient te worden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen. De rapportage geeft echter een reëel beeld van de mogelijke kans op windhinder als gevolg van de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid.

Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 15 bij deze toelichting is opgenomen.

Op basis van de resultaten van de quickscan kan geconcludeerd worden dat voor het te herontwikkelen Schinkelkwadrant-Zuid het toekomstige windklimaat van de buitenruimtes acceptabel zal zijn voor alle activiteiten. Bij de onderzochte windrichtingen is het mogelijk dat in een beperkt aantal gebieden bij de gebouwhoeken een verslechtering van het windklimaat verwacht kan worden. In deze gebieden zal het windklimaat, gezien de hoogtes van de bouwblokken en van de omliggende gebouwen, acceptabel zijn voor de activiteit "doorlopen". Er is geen indicatie voor windgevaar.

Echter, extra aandacht verdient de locatie tussen de hoge blokken aan de zuidwest-kant. In dit gebied kan, gezien de hoogte van de blok ernaast, windhinder in hogere mate optreden. Voornamelijk in deze passage aan de zuidwest-kant (de dominante windrichting) kan een verslechtering van het windklimaat verwacht worden. Mochten locaties naast de hoge blok van 24.5 m gebruikt worden voor slenteren en langdurig zitten, dan wordt geadviseerd het windklimaat hier te verbeteren. Het windklimaat op deze locatie kan eventueel verbeterd worden door eenvoudige maatregelen. Een van de beste manieren om de verwachte windhinder tegen te gaan is de aanplant van bomen en struiken. Het verdient daarom aanbeveling om struiken en kleine bomen te planten (hoogte rond 2 m, evergreen omdat beschutting vooral in de wintermaanden nodig is) bij de uiteinden van de opening tussen de gebouwen aan de zuidwestkant.

Geconcludeerd wordt dat indien in de verschillende plangebieden de activiteiten "slenteren" of "zitten" worden gepland, er een verwaarloosbaar risico bestaat dat het windklimaat van het te herontwikkelen Schinkelkwadrant-Zuid niet voldoet aan de toetsingscriteria zoals genoemd in de norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Hiermee wordt ook voldaan aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot windhinder en windgevaar. In overweging kan worden genomen de windsnelheid eventueel af te remmen door het aanplanten van vegetatie.

Daarmee vormt windhinder geen belemmering voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

5.14 Bezonningsstudie

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie (studie naar schaduwwerking) uitgevoerd om de eventuele consequenties met betrekking tot de bezonning van de gevels en percelen van omliggende bebouwing in beeld te brengen. Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 16 bij deze toelichting is opgenomen.

In de rapportage zijn drie situaties onderzocht:

1. De feitelijke bestaande situatie (de situatie voor de sloop van bebouwing in 2019);
2. De juridisch-planologisch bestaande situatie;
3. De juridisch-planologische nieuwe situatie (worstcasescenario).

Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies uit het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Gesteld kan worden dat:

- bij een minimale afname er een voldoende bezonning is of deze in ieder geval valt te verantwoorden omdat het effect klein is;
- bij een matige afname er extra onderzoek dient te worden gedaan naar het effect;
- bij een forse afname sprake is van een onvoldoende bezonning.

In het laatste geval blijkt bij alle adressen dat het effect in de bezonning vele male kleiner is wanneer de huidige planologische situatie (in plaats van de feitelijke situatie) met de nieuwe planologische situatie vergeleken wordt. Voor zowel de westzijde als oostzijde betekent het zelfs een verbetering van de bezonning!

Op basis van de bovengenoemde bevindingen voor de diverse locaties worden de volgende conclusies getrokken:

Bestaande bebouwing westzijde ontwikkeling

Wanneer de huidige feitelijke situatie vergeleken wordt met de nieuwe planologische situatie constateren wij voor de volgende adressen een minimale afname van de bezonning:

- Geerstraat 24;
- Geerstraat 26, 26a;
- Geerstraat 30 a t/m d;
- Geerstraat 32 a t/m b;
- Schinkelstraat 25.

Voor de onderstaande adressen wordt een matige afname van de bezonning geconstateerd:

- Geerstraat 22.

Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat wanneer voor bovenstaande adressen de vergelijking gemaakt wordt tussen de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie, gesteld kan worden dat de bezonning in de nieuwe planologische situatie gunstiger is dan de huidige planologische situatie. Dit komt doordat in de huidige planologische situatie een bouwblok met een hoogte van 25 meter mogelijk is waar in de nieuwe planologische situatie slechts een hoogte van 14 meter mogelijk wordt gemaakt. Bovendien is er een strook direct grenzend aan deze percelen voorzien, waar bebouwing tot een hoogte van slechts 3,5 meter mogelijk is.

Bestaande bebouwing oostzijde ontwikkeling

Wanneer de huidige feitelijke situatie vergeleken wordt met de nieuwe planologische situatie, wordt voor de volgende adressen een minimale afname van de bezonning geconstateerd:

- Honigmannstraat 31 a-d;
- Honigmannstraat 33;
- Honigmannstraat 37;
- Honigmannstraat 37a-c;
- Honigmannstraat 39;
- Honigmannstraat 41
- Honigmannstraat 43;
- Honigmannstraat 45, 45a.

Voor de onderstaande adressen wordt een matige afname van de bezonning geconstateerd:

- Honigmannstraat 29;
- Honigmannstraat 49;
- Schinkelstraat 5.

Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat wanneer voor bovenstaande adressen de vergelijking wordt gemaakt tussen de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie, gesteld kan worden dat de afname van de bezonning minder groot is. Dit komt doordat in de huidige feitelijke situatie een volledig onbebouwd parkeerterrein grenst aan deze percelen. In de huidige planologische situatie is een bouwhoogte van 14 meter mogelijk. De toegestane bouwhoogte achter deze strook blijft onveranderd op 14 meter.

Gevels

Voor de studie naar de bezonning van de gevels van onderstaande adressen is er géén afname te constateren:

- Honigmannstraat 38;
- Honigmannstraat 40 a t/m b;
- Honigmannstraat 42.

Geconstateerd is dat sprake is van een minimale afname van de bezonning van de gevels van de onderstaande adressen:

- Schinkelstraat 2;
- Schinkelstraat 4;
- Schinkelstraat 22.

Hierbij dient de kanttekening gemaakt worden dat ook voor de gevelstudie geldt dat de bestaande feitelijke situatie met de nieuwe planologische situatie is vergeleken. Tijdens deze vergelijking wordt duidelijk dat er een minimale afname van de bezonning is voor enkele percelen. Wanneer beide planologische situaties met elkaar worden vergeleken zullen de resultaten in de toekomst daarentegen gunstiger zijn. Bovendien zijn de peilmomenten op 19 februari en 21 oktober gekozen omdat op deze dagen de zon relatief laag staat. Dit betekent dat ervan uitgegaan kan worden dat de bezonning op de gevel tussen beide peilmomenten nóg voordeliger is.

Nader onderzoek

Aan de hand van het globale onderzoek naar schaduwwerking is er geconstateerd voor de onderstaande adressen dat in de nieuwe planologische situatie ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een matige afname van de bezonning. Voor deze adressen is daarom nader onderzoek verricht naar de effecten van de bestemmingsplanwijziging op de bezonning van de gevel.

- Geerstraat 22
- Schinkelstraat 5
- Honigmannstraat 49
- Honigmannstraat 29

Aan de hand van het globale bezonningsonderzoek kunnen alle overige adressen worden uitgesloten van nader onderzoek omdat is geconstateerd dat er geen afname is of de invloed van het bestemmingsplan met betrekking tot de bezonning zeer beperkt is.

Voor Schinkelstraat 5 en Honigmannstraat 49 geldt dat deze percelen een matige afname van bezonning ondervinden, echter hebben de gevels van deze panden die gericht zijn op de nieuwe ontwikkeling geen gevelopeningen. Vandaar wordt er geen nader onderzoek naar deze percelen gedaan. Voor de Geerstraat 22 en Honigmannstraat 29 geldt dat deze met de achtergevel georiënteerd zijn op de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling heeft zodoende geen effect op de voorzijde van de bebouwing. Het te onderzoeken meetpunt is daarom gekozen op de achtergevels van beide objecten.

De norm bezonningsduur

Om deze effecten te kwantificeren is de bezonningsduur van de betreffende gevels inzichtelijk gemaakt. Er is getoetst aan de zogenoemde Haagse norm voor een voldoende bezonning. De Haagse Norm is gebaseerd op de TNO-richtlijn en houdt in dat er voor een voldoende bezonning ten minste twee mogelijk bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober moeten zijn ter plaatse van een fictief meetpunt op de gevel, bij een minimale zonhoogte van 10 graden.

Gegevens

De maximaal mogelijke bezonningsduur (vanaf 10 graden) is op 19 februari 2018, 7 uur en 49 minuten. Op 21 oktober 2018 is de maximaal mogelijke bezonningsduur 7 uur en 21 minuten. Binnen deze tijden zijn de zonuren op de gevelopeningen beoordeeld. De minimale bezonningsduur conform de gehanteerde richtlijn is 2 uur.

Conclusies

- Geerstraat 22

Er is sprake van een onvoldoende bezonning van de achtergevel van de Geerstraat 22 in de nieuwe planologische situatie, echter is dit ook al zo in de huidige feitelijke en planologische situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft hierop dus géén positief of negatief effect. Een

kanttekening die hierbij geplaatst kan worden is dat de voorgevel van dit pand vrij is van schaduw werpende objecten, aan de voorzijde van het pand is dus voldoende bezonning.

- Honigmannstraat 29

Conclusie is dat de bezonning op de achtergevel dus achteruit gaat. Tegenwerping daarbij is dat wanneer de bestaande planologische situatie en de nieuwe planologische situatie met elkaar worden vergeleken, de situatie zou verbeteren. In de nieuwe planologische situatie ontvangt de gevel nog minimaal 34 minuten zon. In de bestaande planologische situatie komt er op geen enkel moment zon op de achtergevel.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar schaduwwerking, blijkt dat dit bestemmingsplan vanuit juridisch-planologisch oogpunt niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020'.

6.1 Inleiding

Bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020 bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van voorliggende toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Grootchalige Basiskaart Nederland (landmeetkundig ingemeten topografie; GBKN) en kadastrale begrenzingen.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het sjabloon regels dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen.

6.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels én die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over hoe gemeten moet worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;

- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Met de algemene bouwregels wordt de bouw van bepaalde bouwwerken geregeld, die zijn toegestaan (of uitgesloten) binnen alle bestemmingen, voor zover daar per bestemming geen specifieke bouwregels voor zijn opgesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat bij het bouwen voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze vallen samen met diverse bestemmingen, maar zijn niet aan te merken als dubbelbestemming.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een gedeelte van het plan te wijzigen ten behoeve van (geringe) wijziging van bestemmingsgrenzen op perceel niveau of de vestiging van een seksinrichting. Per wijziging zijn voorwaarden opgenomen waaraan de wijziging moet voldoen.

Overige regels

Dit sublid geeft aan hoe andere wettelijke bepalingen, waarnaar is verwezen in de regels, dienen te worden geïnterpreteerd

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het bestemmingsplan.

6.3 Toelichting van de bestemmingsregels

Deze paragraaf beschrijft hoe de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn toegekend.

6.3.1 Centrum

Voor de bestaande bebouwing aan de Honigmannstraat 47 is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn toegelaten detailhandel, commerciële dienstverlening en Leisure uitsluitend op de begane grond. Daarnaast is uitsluitend op de verdiepingen wonen toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4.

6.3.2 Wonen

Voor de bouwblokken binnen het plangebied is grotendeels de bestemming 'Wonen' toegekend. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden, openbaar gebied en tuin. Het aantal toe te voegen woningen binnen deze bestemming is begrensd op 94. Daarnaast is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en daarbinnen uitsluitend op de begane grond horeca van categorie 1 tot en met 3 toegestaan met een maximum van 1000 m² bvo.

6.3.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Op deze gronden dient er conform het Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant - zuid' een groenvoorziening te worden gerealiseerd. De bouwregeling in de bestemming 'Wonen' is dusdanig opgesteld dat er ten alle tijden een 30 meter brede groenvoorziening dient te worden gerealiseerd.

6.3.4 Verkeer - Wegverkeer

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer.

6.3.5 Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn specifieke voorwaarden opgenomen waaraan bij de toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning voldaan dient te worden.

6.4 Bijzondere regelingen

6.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

Het komt regelmatig voor dat mensen bij de gemeente een verzoek indienen om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in hun woning. De gemeente staat hier niet onwelwillend tegenover, mits dit binnen bepaalde kaders plaatsvindt. Een belangrijk criterium is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Voor een eenduidige beoordeling van dergelijke verzoeken is de beleidsregel 'beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Deze beleidsregel is 8 juli 2019 geactualiseerd.

In de beleidsregel wordt bedrijvigheid in de woonomgeving in een tweetal subcategorieën onderverdeeld:

- a. de vrije beroepen, beroepen aan huis, ofwel aan huis gebonden beroepen (deze begrippen worden synoniem gebruikt);
- b. de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Aan huis gebonden beroepen

Onder de aan huis gebonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper / desktop publisher, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundige, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlener, logopedist.

Aan huis gebonden beroepen worden van oudsher geacht binnen de woonbestemming te passen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen binnen de bestemming 'Wonen' dan ook rechtstreeks toegestaan.

Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging verstaan. Dergelijke activiteiten wijken qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk af van aan huis gebonden beroepen en kunnen dus eveneens plaatsvinden in de woonomgeving. Wel gelden hiervoor specifieke randvoorwaarden, die zijn vastgelegd in de beleidsregel.

Tot consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten worden onder meer de volgende activiteiten/beroepen gerekend: fotograaf/videograaf, autorijschool (geen theorielessen aan huis), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialist, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst (zonder afhalen aan huis), prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones, radio's, tv's, horloges, antiek, etc.), glazenwasser, webshop (administratie, opslag, logistiek, zonder afhalen aan huis).

In de bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt gemaakt. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals die ook in de beleidsregel zijn opgenomen, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.4.2 Prostitutie- en seksinrichtingen

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

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de "Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid" werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten.

In de "Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen" (oktober 2000) is het gemeentelijk beleid neergelegd. In deze nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Eén van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag lagen bij de opheffing van het algemeen bordeelverbod was: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie.

In de huidige situatie liggen er 9 locaties voor seksinrichtingen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. Voor deze locaties is een parapluplan opgesteld, bestemmingsplan prostitutie (onherroepelijk per 24 april 2007).

Binnen het plangebied zijn geen seksinrichtingen aanwezig en deze worden in het voorliggende bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie.

Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd. Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan ruime aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels.

Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor eenieder duidelijk is en weinig procesrisico kent.

7.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid en is opgenomen in de beleidsnota.

"Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving". In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats.

Bij het overtreden van de regels van het bestemmingsplan kan het college de volgende sanctionerende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijk handhaven (last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is uit onderzoek gebleken dat de ontwikkeling haalbaar is.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. De aangewezen bouwplannen zijn gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Hieronder worden onder andere gerekend de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen.

Tussen de gemeente en de eigenaar van de overige gronden in het plangebied (tevens ontwikkelende partij) is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst regelt mede de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en kan in essentie als volgt worden omschreven. Na het tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan verworft de gemeente op basis van een zgn. bouwclaimmodel, de onroerende zaken van de eigenaar van de overige gronden in het plangebied (tevens ontwikkelende partij) in de huidige staat in eigendom, waarna de gemeente het gehele plangebied bouw- en woonrijp maakt en vervolgens bouw kavels in eigendom overdraagt aan de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij realiseert vervolgens een bouwplan van 98 woningen inclusief parkeren, 1.000 m² BVO horeca en 279 m² BVO centrumfunctie. De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd.

De realisatie van het bouwplan zal in een aantal fases plaatsvinden. Ook de overdracht van de bouw kavels door de gemeente aan de ontwikkelende partij zal gefaseerd plaatsvinden, mede afhankelijk van de verkoopresultaten in de markt. Volledige realisatie is voorzien binnen 10 jaar na het tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het wettelijk kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening is verzekerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' kan zodoende zonder exploitatieplan worden vastgesteld aangezien de gesloten overeenkomst valt te kwalificeren als anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020.

8.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

8.1.2 Vaststelling

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

8.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd, te weten de Provincie Limburg, het Waterschap Limburg, de Veiligheidsregio Zuid-Limburg en Enexis.

In totaliteit zijn drie reacties ontvangen, te weten van de Brandweer Zuid-Limburg (Veiligheidsregio), de Provincie Limburg en Enexis. Deze reacties zijn onderstaand kort samengevat en daarbij is ook het standpunt van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Vooroverlegreactie Brandweer Zuid-Limburg	Gemeentelijke standpunt
---	-------------------------

Door de Brandweer Zuid-Limburg is in het kader van het in 2018 gevoerde vooroverleg reeds aangegeven dat een mogelijk incident met vervoer van brandbare gassen over het spoortraject niet zal leiden tot onherstelbare schade of slachtoffers in het plangebied. Een mogelijke drukgolf als gevolg van een BLEVE zal worden opgevangen door tussenliggende bebouwing tussen spoor en plangebied. De hittestraling die hierbij vrijkomt is op deze afstand zodanig afgezwakt dat er geen secundaire branden of onherstelbare schade aan het gebouw zal ontstaan. De Brandweer Zuid-Limburg ziet derhalve geen aanleiding om aanvullend advies te geven over het bestemmingsplan. In het kader van het in 2019 opnieuw gevoerde vooroverleg is door de Brandweer Zuid-Limburg aangegeven dat men gelet op de beperkte wijzigingen geen aanleiding ziet opnieuw advies uit te brengen.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
<i>Vooroverlegreactie provincie Limburg</i>	<i>Gemeentelijke standpunt</i>
De Provincie Limburg verzoekt explicieter te vermelden hoe dit plan past binnen het IBA contourenplan, Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de gemaakte afspraken met de stadsregio. Tevens wordt geadviseerd duidelijker aan te geven hoe het plan zich verhoudt tot o.a. de SVREZL en de samenhang met de Regiodeal. Eveneens wordt verzocht de samenhang van het programma in toelichting en de regels duidelijk te omschrijven. In relatie tot de Omgevingsverordening Limburg wordt verzocht om in de toelichting een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. In relatie tot de compensatieafspraken tussen de gemeente Heerlen en de Stadsregio Parkstad wordt verzocht om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan de gemaakte afspraken te actualiseren dan wel aannemelijk te hebben gemaakt dat kan worden voldaan aan de gemaakte afspraken dienaangaande.	In het kader van het vooroverleg is de provincie een summiere samenvatting van het bestemmingsplan aangeboden. De gemeente zal bij de omvorming tot ontwerpbestemmingsplan voorzien in een gedegen uitwerking van het plan waarbij rekening zal worden gehouden met alle adviezen en verzoeken van de provincie zoals geformuleerd in de vooroverlegreactie. In relatie tot de reactie in het kader van de compensatieafspraken geldt dat de gemeente Heerlen de provincie maar ook de regio nauw zal blijven betrekken bij de planuitwerking ten einde te garanderen dat zal worden gehandeld conform de gemaakte afspraken.
<i>Vooroverlegreactie Enexis</i>	<i>Gemeentelijk standpunt</i>
Enexis verzoekt aandacht te besteden aan de discipline laagspanning (binnen plangebied gelegen) en de disciplines hogedruk gas, middenspanning en lagedruk gas (buiten plangebied gelegen).	De in het plangebied gelegen kabels- en leidingen behoeven geen specifieke planologische bescherming. Bij de verdere (civieltechnische) planuitwerking zal rekening worden gehouden met de opmerking van Enexis.

8.3 Overleg omgeving

Op 12 maart, 13 maart en 14 juni 2018 zijn in het kader van het in 2018 ter inzage gelegde ontwerp van het bestemmingsplan voor het Schinkelkwadrant-Zuid reeds inloopavonden georganiseerd waarbij burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de planontwikkeling. De raad van de gemeente Heerlen heeft uiteindelijk besloten het in 2018 ter inzage gelegde bestemmingsplan voor het Schinkelkwadrant-Zuid niet ter besluitvorming te behandelen en daarmee dus ook niet vast te stellen. Er is wel een stand-still periode ingelast lassen om gezamenlijk met IBA Parkstad en de provincie het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de locatie te herijken.

Parallel hieraan is het traject van 'Kantoor Contour' doorlopen, een methode ontwikkeld voor het ophalen van kennis en kunde in en over het gebied die bij de bewoners en gebruikers er van aanwezig is. Doel van deze methode is om de omgeving (bewoners, ondernemers, eigenaren en andere stakeholders) te betrekken bij de verdere planuitwerking van het gebied. Hierbij zijn drie thema's gebruikt om de dialoog met de omgeving aan te gaan:

- de roep om groen vs de noodzaak van wonen/woningen (wie gebruikt de stad?);
- het eindbeeld vs de transformatie/de weg er naar toe (wie geeft vorm aan de stad?);
- publieke ruimte vs geborgenheid en veiligheid/hekken (wie controleert de stad?).

Het resultaat daarvan heeft zijn weerslag gevonden in de 2019-versie van het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid. Deze 2019-versie heeft vanaf 16 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen gedurende welke periode eenieder zijn zienswijze kon indienen. Waar het de bedoeling was dit bestemmingsplan in de raad van maart 2020 vast te stellen is in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit besloten het agendapunt bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2019 niet te behandelen. Reden hiervoor was het lopende overleg tussen gemeente en de eigenaar van de overige gronden in het plangebied om te komen tot een gezamenlijke herontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan is daarom niet aan de raad ter vaststelling aangeboden. Vanaf maart 2020 is gewerkt aan een de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de eigenaar van de overige gronden en zijn de onderliggende stukken voorbereid die de basis vormen voor onderhavig bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is evenwel getracht zo veel als mogelijk rekening te houden met de ingebrachte zienswijze tegen de 2019-versie van dit bestemmingsplan. Om eenieder in de gelegenheid te stellen van dit bestemmingsplan kennis te kunnen nemen en de mogelijkheid te bieden ook op deze versie te reageren is er niet voor gekozen het bestemmingsplan in gewijzigde vorm de raad ter vaststelling aan te bieden maar is er voor gekozen dit bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

8.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' heeft met ingang van 13 oktober 2020, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen als ontwerp. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. In Bijlage 18 is de zienswijzennota opgenomen, met de ontvangen reacties en de wijze van afhandeling.

Schinkelkwadrant-Zuid 2020

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Centrum	14
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer	17
Artikel 6 Wonen	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 15 Overgangsrecht	32
Artikel 16 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030505W000005-0401 van de gemeente 'Heerlen';

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een vlak begrensd door aanduidingsgrenzen;

1.8 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de omvang van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, uitgezonderd detailhandel;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

1.14 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.15 begane grondvloer

een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

1.16 beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object;
- c. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object; restaurants die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- d. winkel/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover het niet betreft:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- h. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale;

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.17 bestaande situatie

- a. bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- b. het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat werd uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevi

besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.21 bijgebouw

een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

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

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.29 bouwwerk geen gebouw zijnde

De categorie bouwwerken die niet onder de definitie van "gebouw" valt;

1.30 bruto-vloeroppervlak

de som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimte, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten;

1.31 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie;

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.33 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.35 dienstverlening

- dienstverlening commercieel: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;
- dienstverlening maatschappelijk: het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, seksinrichtingen uitgezonderd;
- dienstverlening publiek: het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken.

1.36 doorsteek

Een doorgang tussen gebouwen, waar overkragingen in de vorm van niet direct op maaiveld gepositioneerde bebouwing zijn toegestaan. Constructieve elementen met een maximale footprint van 1 x 1 m² per element worden hiertoe niet gerekend.

1.37 erf- of perceelsafscheiding

fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte;

1.38 erker

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

1.39 functieaanduiding

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan of juist niet;

1.40 gebouw

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

1.41 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.42 gebruiksvloeroppervlakte

de oppervlakte op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte of groep van ruimten, die één woning vormen, omhullen;

1.43 gestapelde woning

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van één gebouw met meerdere bouwlagen waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd;

1.44 groenplantsoen

het geheel van verhardingen en aanplant in een gebied welke er toe leidt dat de te realiseren woningen in dat gebied aan een parkachtige omgeving met stedelijke allure liggen en waarbij alle noodzakelijke ontsluitingstructuren t.b.v. de woningen en omgeving, de waterhuishouding, de nutsvoorzieningen een plek krijgen;

1.45 groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.46 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.47 hoofdgebouw

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

1.48 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf niet zijnde prostitutie, waarbij de volgende onderverdeling wordt gehanteerd:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca:

Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.

- Horeca, categorie 2 - lichte horeca:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder wordt begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie-

en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.

- **Horeca, categorie 3 - middelzware horeca:**

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder wordt begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.

- **Horeca, categorie 4 - zware horeca:**

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder wordt begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).

- **Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers:**

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.49 huishouden

één persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden. Ook kamerverhuur valt hier niet onder;

1.50 kamer

een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners;

1.51 kamerverhuur

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden;

1.52 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.53 kantooractiviteiten

activiteiten die in overwegende mate bestaan uit administratieve werkzaamheden, dan wel werkzaamheden die worden uitgevoerd uit hoofde van juridische, bancaire, ontwerptechnische of hiermee vergelijkbare dienstverlenende beroepsgroepen, dan wel werkzaamheden welke verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen of hiermee vergelijkbare instellingen;

1.54 kwetsbare objecten

- a. woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- d. restaurants met een brutovloeroppervlak van meer dan 800 m² per object;
- e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
- f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50

personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.55 leisure

voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden wordt in de vorm van een cluster van activiteiten waaronder inbegrepen sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie, natuur en recreatie, in ieder geval met uitzondering van de volgende activiteiten: discotheek, bioscoop, snooker/biljartcentrum, tennis/squashhal.

1.56 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;

1.57 mijnwaterkelder

Technische voorziening onder de grond zijnde een energiecentrale waarin de techniek, verdeling en temperatuur opwaardering plaatsvindt t.b.v. gebouwen die aangesloten worden op het mijnwaternetwerk;

1.58 nutsvoorziening

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

1.59 omgevingsvergunning:

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

1.60 onderbouw

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat maximaal 1,50 meter boven straatpeil is gelegen en niet als ondergrondse bouwlaag wordt aangemerkt;

1.61 ondergeschikte functie

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie;

1.62 ondergrondse bouwlaag

een volledig onder peil gelegen doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.63 overig bouwwerk

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

1.64 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.65 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.66 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde of een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico danwel een vastgestelde risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten; of
- b. een inrichting waarvoor krachtens een artikel 8.40 van de Wet milieubeheer vastgestelde algemene maatregel van bestuur regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen; of
- c. inrichtingen welke niet vallen onder het bereik van sub a. en b. en waarvan de plaatsgebonden 10-6 risicocontour is gelegen buiten de inrichtingsgrens; of
- d. een inrichting waarin uitsluitend of in hoofdzaak consumentenvuurwerk en/of waarin professioneel vuurwerk en/of waarin pyrotechnische artikelen voor theatergebruik, allen als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, worden opgeslagen of bewerkt.

1.67 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.68 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

1.69 splitsen van een woning

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen;

1.70 straatprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij degene zich op de openbare weg respectievelijk in de openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.71 supermarkt

een detailhandelsbedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.72 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.73 verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.74 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.75 voorgevel

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

1.76 voorgevellijn

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

1.77 voorgevelrooilijn

de naar de openbare weg gekeerde grens van één of meerdere bouwvlakken, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, die grenzen die kennelijk als zodanig moeten worden aangemerkt;

1.78 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.79 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.80 weg

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

1.81 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.82 woning of wooneenheid

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

1.83 Wro

de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 maaiveld

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

- a. bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrems met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden, met dien verstande dat de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.
- b. bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen in de vorm van technische installaties op daken buiten beschouwing gelaten, mits:
 1. de installaties zo klein en duurzaam mogelijk zijn;
 2. grotendeels aan het zicht vanaf de openbare ruimte worden onttrokken;
 3. er geen sprake is van onevenredige aantasting van het daklandschap.

2.9 peil

- a. voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in geval er sprake is van gebouwen met meerdere hoofdtoegangen dan dient het hoogste punt van de weg van de hoogst gelegen hoofdtoegang aangehouden te worden;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, plus/minus 0,50 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. commerciële dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. leisure, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen in de vorm van woningen, uitsluitend boven de begane grond en met dien verstande dat niet meer dan vier woningen opgericht mogen worden;
- e. horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- f. verblijfsgebied.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. prostitutie;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. supermarkten;
- e. kantoor.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. balkons ten dienste van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon';
- c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- d. groenplantsoen;
- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. kruisende wegen en water;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en schermen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

4.2.2 Balkons

Voor het bouwen van balkons ten dienste van de bestemming 'Wonen' geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' vanaf de eerste verdieping op alle verdiepingen zijn toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer;

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen waaronder bruggen, viaducten en tunnels;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. balkons ten dienste van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon';
- d. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. kruisende wegen en water;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en schermen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

5.2.2 Balkons

Voor het bouwen van balkons ten dienste van de bestemming 'Wonen' geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' vanaf de eerste verdieping op alle verdiepingen zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen met dien verstande dat niet meer dan 94 woningen mogen worden opgericht;
 - b. openbaar gebied;
 - c. tuinen; en
 - d. verkeersdoeleinden;
- en daarnaast geldt dat:
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en daarbinnen uitsluitend op de begane grond horeca van categorie 1 tot en met 3 is toegestaan met een maximum van 1000 m² bvo;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' uitsluitend een parkeergarage.

6.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. groenplantsoen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. overige bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. toegestaan zijn grondgebonden en gestapelde woningen, met een gebruiksvloeroppervlakte van minimaal 60 m².
- d. voor de gronden waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een maximum bouwhoogte van 3,5 meter is toegestaan zijn carports, fietsenstallingen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen.
- e. ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn gebouwen toegestaan met dien verstande dat een groenplantsoen met een minimale breedte van 30 meter moet worden gerealiseerd ter plaatse van de gronden gelegen tussen de gebiedsaanduidingen 'Doorsteek 1' en 'Doorsteek 2'.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter.
- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. De bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter.
 2. De overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd.
 3. Voor de oppervlakte dient het bepaalde in 6.2.1 in acht te worden genomen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking balkons

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 ten behoeve van het bouwen van balkons ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' buiten het bouwvlak vanaf de eerste verdieping. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
- c. uitsluitend zelfstandigen zonder personeel en zonder stagiaires zijn toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteit valt onder een beroep zoals opgenomen in Bijlage 2
Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten van de regels, of daarmee gelijk te stellen, beroepen;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in het bijgebouw uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- f. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden, hetgeen betekent dat in totaal maximaal 30% van het grondvloeroppervlak (footprint) van het hoofdgebouw inclusief de legale aan- en bijgebouwen, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- g. dat - daar waar dit aan de orde is - niet meer dan 1 behandelruimte mag worden gerealiseerd;

- h. detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn en direct verband houden met de uitgeoefende activiteit;
- i. er wordt geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu toegebracht;
- j. er wordt geen gevaar, bijvoorbeeld door de opslag van licht ontvlambare stoffen, aan het woon- en leefmilieu toegebracht ;
- k. voor zover de bedrijfsactiviteit onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, is deze activiteit in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- l. de bedrijfsactiviteit brengt geen onevenredige hinder toe voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- m. de bedrijfsactiviteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- n. aan of bij de woning mogen geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (zeer hoge waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

7.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

7.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 7.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

7.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven-/booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

7.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 7.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

7.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

7.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

7.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 7.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Nutsvoorzieningen

Voor zover niet anders bepaald in deze planregels gelden voor nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 50 m³.
- c. In afwijking van het bovenstaande mogen ten behoeve van Mijnwaterkelders nutsvoorzieningen worden aangelegd met een grootte van maximaal 180 m³.

9.2 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming is alleen toegestaan indien hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd zijn op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). Tevens dienen de gevolgen van een bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

9.3 Splitsen van woningen

- a. het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan;
- b. het splitsen van een woning in twee of meer kamers is niet toegestaan.

9.4 Ondergronds bouwen

9.4.1 Algemeen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn toegestaan.
- b. Ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht tot een diepte van max. 3,50 meter per ondergrondse bouwlaag, met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen.
- c. Ondergrondse gebouwen dienen ondergeschikt aan de hoofdfunctie te zijn, met dien verstande dat geen uitbreiding van de toegestane winkelvloeroppervlakte of bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan.

9.4.2 Mijnwaterkelders

Voor ondergronds bouwen ten behoeve van Mijnwaterkelders gelden de volgende bepalingen:

- a. Mijnwaterkelders zijn toegestaan t.b.v. de aansluiting van gebouwen op mijnwater mits er geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden ter plaatse;
- b. aangetoond is dat er vanuit waterhuishoudkundige aspecten geen onevenredige belemmeringen zullen ontstaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van de in dit plan begrepen gronden en daarop voorkomende bouwwerken wordt tenminste verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
- c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
- d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- h. een gebruik van gronden voor een supermarkt;
- i. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- j. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- k. een gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- l. een gebruik van bouwwerken voor sekswinkels.

10.2 Splitsen van woningen

- a. het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan;
- b. het splitsen van een woning in twee of meer kamers is niet toegestaan.

10.3 Parkeren en laden en lossen

10.3.1 Parkeren van auto's

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger, op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalken als minimale maten aangevoerd.
- c. Bij het wijzigen van het gebruik dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02-11-2010), of diens rechtsopvolger.

10.3.2 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Aan de eis als bedoeld onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien:
 1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste

- overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in Bijlage 1 van de regels 'Overzicht fietsparkeerkencijfers'; én
2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

10.3.3 Laden en lossen

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

10.3.4 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.1, 10.3.2 of 10.3.3 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Doorsteek 1

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 dient ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'doorsteek 1' bij het realiseren van bebouwing een doorsteek te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 15 meter tussen de hoofdmassa op de begane grond en 16 meter gemeten tussen de hoofdmassa op de verdiepingen.

11.2 Doorsteek 2

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 dient ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'doorsteek 2' bij het realiseren van bebouwing een doorsteek te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 12 meter gemeten tussen de hoofdmassa.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor zover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan is afgeweken, via een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

12.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- c. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet in negatieve zin onevenredig worden beïnvloed;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingsgrenzen op perceelsniveau wijzigen, voor zover:

- a. de afwijking van geringe aard is, en
- b. de afwijking noodzakelijk is in verband met de terreingesteldheid ter plaatse.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Andere wettelijke regelingen

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020'.

Schinkelkwadrant-Zuid 2020

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels		3
Bijlage 1	Overzicht fietsparkeerkencijfers	4
Bijlage 2	Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten	8

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Overzicht fietsparkeerkencijfers

BIJLAGE 1 OVERZICHT FIETSPARKEERKENCIJFERS

FUNCTIE	LOCATIE / GROOTTE	KENCIJFER	PER
Kantoren			
Kantoor (personeel)	Centrum	1,7	100m ² bvo
	Schil	1,2	
	Overig gebied	1,2	
Kantoor met balie (bezoekers)		5	balie
Basisscholen			
Basisscholen (leerlingen)	< 250 leerlingen	4,3	10 leerlingen
	250 tot 500 leerlingen	5,0	
	> 500 leerlingen	6,2	
Basisscholen (medewerkers)		0,4	10 leerlingen
Middelbare scholen en ROC			
Middelbare school (leerlingen)		14	100m ² bvo
Middelbare school (medewerkers)	Centrum	0,6	100m ² bvo
	Schil	0,5	
	Overig gebied	0,4	
ROC (leerlingen)		12	100m ² bvo
ROC (medewerkers)		0,9	100m ² bvo
Winkelen en boodschappen doen			
Winkelcentrum		2,7	100m ² bvo
Supermarkt		2,9	100m ² bvo
Bouwmarkt / tuincentrum		0,4	100m ² bvo
Horeca en verblijfsrecreatie			
Cafetaria + fastfoodrestaurant	Centrum en schil	20	locatie
	Overig gebied	10	
Restaurant	Centrum en schil	15	100m ² bvo
	Overig gebied	5	terras meetellen
Gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen			
Apotheek (bezoekers)		7	locatie
Apotheek (medewerkers)		4	locatie
Begraafplaats/crematorium		5	gelijktijdige plechtigheid
Gezondheidscentrum (bezoekers)		1,3	100m ² bvo
Gezondheidscentrum (medewerkers)		0,4	100m ² bvo
Kerk/moskee		40	100 zitplaatsen
Ziekenhuis (bezoekers)		0,5	100m ² bvo
Ziekenhuis (medewerkers)		0,4	100m ² bvo

Sport, cultuur en ontspanning			
Bibliotheek		3	100m ² bvo
Bioscoop	Centrum	7,8	100m ² bvo
	Schil	4,3	
	Overig gebied	1,4	
Fitness	Centrum	5,0	100m ² bvo
	Schil	3,7	
	Overig gebied	2,0	
Museum		0,9	100m ² bvo
Sporthal		2,5	100m ² bvo
Sportveld		61	ha netto terrein
Sportzaal		4,0	100m ² bvo
Stadion		9	100 zitplaatsen
Stedelijk evenement		32	100 bezoekers
Theater	Centrum	24	100 zitplaatsen
	Schil	21	
	Overig gebied	18	
Zwembad (openlucht)		28	100m ² bassin
Zwembad (overdekt)		20	100m ² bassin
Overstapplaatsen			
Overstappunten (bus)		42	Overstappunt
Station		Apart te berekenen	Station
Carpoolplaats	Overig gebied	0,8	autoparkeerplaats
Wonen			
Rij- en vrijstaande woningen		5	Woning
Appartement (met fietsenberging)		2	Woning
Studentenhuis		1	kamer

Centrum

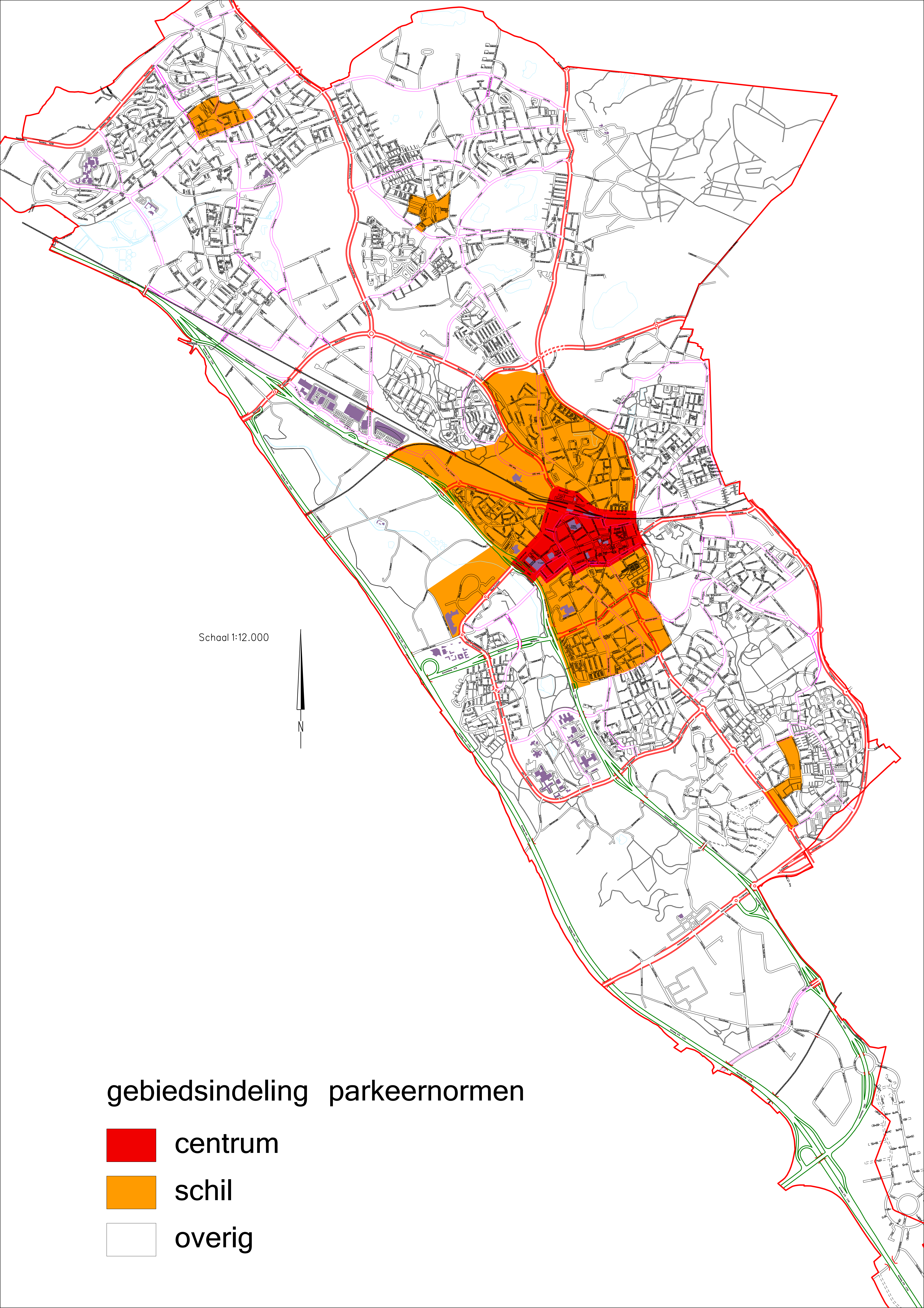
Het gebied binnen de ring: Spoorsingel-Groene Boord-Putgraaf-Coriovallumstraat-Kruisstraat-Geerstraat-Valkenburgerweg-Euterpelaan-Apollolaan-Afrit N281-Looierstraat-Kloosterweg-Spoorsingel (inclusief de genoemde straten).

Schil

De gebieden: Centrum overig, Eikenderveld, Grasbroek, Musschemig, Schandelen, Aarveld (ten noorden van de Burg. Waszinkstraat en Caumerbeeklaan). De werkgelegenheidsgebieden van Coriopolis en Zeswegen. Het centrumgebied van Hoensbroek, het centrumgebied van Heerlerheide en het centrumgebied van Heerlerbaan.

Overig gebied

Het overblijvende grondgebied van de gemeente Heerlen.



Bijlage 2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE 3

CONSUMENTVERZORGENDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

- autorijschool (geen theorielessen aan huis)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fotograaf, videograaf
- fietsenreparatie
- glazenwasser
- gewichtsconsulent
- goud- en zilversmid
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- installateur
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klusjesman
- koerier (zonder afhalen aan huis)
- leraar
- lijstenmaker
- loodgieter
- manicure/pedicure
- masseur
- nagelstylist
- pottenbakker
- prothesemaker
- schoonheidsspecialist
- webshop: administratie/opslag/logistiek (zonder afhalen aan huis)
- zadelmaker
- reisorganisatie (kleinschalig)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones e.d., radio's-tv's, horloges, antiek, etc.)