# Voorstel

**gemeenteraad**

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-20000870

Agendapunt:

Heerlen,
15 december 2020

**Onderwerp**
De vaststelling van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020'

**Inleiding/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.

De doelstellingen voor de huidige periode zijn vastgelegd in het 'Bidboek Urban Heerlen'. In dit bidboek 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 Limburg 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 (afronding 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 een goede verblijfskwaliteit.
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 zullen worden gezet.

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. Eén 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.

Het contourenplan is te globaal om als onderlegger te kunnen dienen voor een bestemmingsplan. Samen met IBA Parkstad is gekeken naar de basis van het contourenplan. Daarnaast is nadrukkelijk gekeken naar een aantal 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 de 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'. In dit ontwikkelingskader zijn perspectieven geschetst t.a.v. de aspecten markering, doorwaadbaarheid, bebouwing, groen, verkeer en parkeren. In haar vergadering van 29 mei 2019 heeft de raad van de gemeente Heerlen het ‘Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant-Zuid’ vastgesteld. Dit ontwikkelingskader bevat daarmee de richtinggevende uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan.

Gedurende de periode maart-juli 2020 is gewerkt aan de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst inclusief onderliggende stukken met de eigenaar van de overige gronden in het plangebied (VOC/VBC). Eén van deze stukken is het stedenbouwkundige plan in de vorm van een massastudie. Deze studie is in gezamenlijke opdracht van VOC/VBC/gemeente door Humblé Martens & Willems Architecten opgesteld en in lijn met het Contourenplan en het 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 dichter bij elkaar komen te liggen. Hierdoor ontstaat tevens de mogelijkheid 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, het 'Schinkelplantsoen';

- De overgang tussen de Promenade en het nieuwe plantsoen wordt vormgegeven middels een zgn. 'piazetta', een klein tussenplein dat als verbinding de as naar het Theater weer oppakt. In samenhang met de herinrichting/vergroening van het Burg. Van Grunsvenplein dragen het Promenadepark, de overspanning van de Geerstraat, het 'Schinkelplantsoen' en het piazetta 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 Promenade en de hoek Geerstraat/Promenade 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;




Het programma bestaan uit in totaal 98 woningen, waaronder 7 grondgebonden woningen. 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. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van 1.000 m² bvo horeca (cat. 1-3, foodhall) ter plaatse van de hoek Geerstraat/Promenade. Aan de Honigmannstraat wordt vervolgens ruimte geboden voor de

herbouw van een gesloopt pand met daarin de continuering van centrumfuncties (waaronder Retail op de begane grond) groot 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. Onder de gebouwblokken Promenadezijde zullen parkeergarages worden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanuit twee te realiseren in/uitritconstructies gelegen aan de Schinkelstraat.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de planopzet wordt kortheidshalve verwezen naar Hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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 om de uiteindelijke architecten in de gelegenheid te stellen de massastudie om te zetten in een architectonisch verantwoord product.

Middels onderhavig 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. Door dit bestemmingsplan wordt voorzien in het amoveren van de overtollige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden en het toevoegen van maximaal 98 woningen in een groene setting. Tevens wordt voorzien in max. 1.000 m² horeca (foodhall) en de bestendiging van 279 m² commerciële functies in de Honigmannstraat. Het nieuwe bestemmingsplan creëert bouwmogelijkheden die op grond van het voorgaande bestemmingsplan niet zijn toegestaan en verwijdert tevens functies (mogelijkheden) die anno nu niet meer gewenst zijn.
Dit bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan dat u (raad) in maart 2020 in het vooruitzicht was gesteld. Zo is er o.a. niet langer sprake van de realisatie van commerciële functies in de plint Promenade, wordt de mogelijkheid geboden tot het realiseren van horeca (foodhall) in het hoekpand Promenade/Geerstraat, wordt parkeren op maaiveld aan de achterzijde van de woningen mogelijk gemaakt en wordt de te realiseren parkeerkelder aan de zijde van de Promenade vergroot.

<u>Plangebied</u>
Het plangebied 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. Op navolgende afbeelding is de plangrens van het project weergegeven.




Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Het is geheel opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd:

- *Economische behoefte:*
  Vanuit onderzoek is aangetoond dat er voldoende marktruimte bestaat voor de geplande woonfuncties.
- *Archeologie:*
  Tijdens het uitgevoerde onderzoek zijn slechts enkele archeologische resten aangetroffen die volgens de waarderingscriteria als niet behoudenswaardig worden gewaardeerd. Ter plaatse van de uitgevoerde onderzoeken is daarmee geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Op de terreindelen die nog niet zijn onderzocht (grosso modo daar waar de gebouwen van VOC nog staan) blijft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' gehandhaafd, waaraan in de regels van het bestemmingsplan specifieke voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische resten. De overige terreingedeelten kunnen worden vrijgegeven.
- *Geluid:*
  In relatie tot de aspecten wegverkeerslawaai, expeditie, evenementen en piekgeluiden parkeren kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn. Het onderzoek naar de piekgeluiden parkeren was gedurende de terinzagelegging van het bestemmingsplan nog niet geheel afgerond. Ondertussen is dit wel het geval en zijn de onderzoeksresultaten in de toelichting middels een ambtshalve aanpassing verwerkt. Aangetoond is dat de binnenwaardes overal voldoen en er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- *Bodem, water, luchtkwaliteit, verkeer, milieuhinder, stikstofdepositie:*
  Op basis van onderzoek is gebleken dat op deze gebieden geen sprake is van belemmerende factoren die de ontwikkeling onmogelijk maken.

Het bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

Stand van zaken procedure
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 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. Deze methode is ontwikkeld voor het ophalen van kennis en kunde in en over het gebied die bij de bewoners en gebruikers ervan 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. 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 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 zo veel als mogelijk rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen tegen de 2019-versie van dit bestemmingsplan.
Om eenieder opnieuw 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.
Het bestemmingsplan ‘Schinkelkwadrant-Zuid 2020’ heeft met ingang van 13 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. In totaal zijn vier zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen. De uitgebreide beschrijving van de zienswijzen op het bestemmingsplan en de wijze van afdoening zijn terug te vinden in bijlage 2 ‘Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020’.

**Kader**
Wet ruimtelijke ordening
Meerjarig bestuurlijk programma
Bidboek Urban Heerlen

**Kernthema:**
Centrum

**Bevoegdheid**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

**Voorstel**

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. Alle zienswijzen ongegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030505W000005-0401 en ondergrond o_NL.IMRO.0917.BP030505W000005-0401.dxf ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Argumenten**

*1.1 Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.*

2.1 *De zienswijzen zijn ongegrond en noodzaken niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In relatie tot de in de zienswijzen verwoorde meer principiële vraagstelling of ter plaatse woningbouw/bebouwing dient plaats te vinden i.p.v. het onbebouwd laten van de locatie wordt hierbij opgemerkt dat aan de raad veel beleidsvrijheid toekomt waar het gaat om het aanwijzen van bestemmingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een reeds sinds 2017 ingezette lijn voor de ontwikkeling van de locatie, startend met het in juni 2016 door de raad vastgestelde Bidboek Urban Heerlen, het Contourenplan Central Park uit 2017 en het op 29 mei 2019 door de raad vastgestelde Ruimtelijk ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid.*

Zienswijze reclamant 1
In het kort:

1. Het voor de derde keer ter inzage leggen van een nieuw ontwerp-bestemmingsplan bevordert het draagvlak voor de ontwikkeling niet. Het is niet duidelijk waarom opnieuw wordt gekozen voor een ontwerp-bestemmingsplan en wat de relatie/afwijking is t.o.v. de eerdere plannen.
2. Pleit voor een voortzetting van het huidige groene karakter (na sloop van de bebouwing). De voorheen voorgestane groene uitstraling is kennelijk verlaten. Verzocht wordt het contourenplan als uitgangspunt te nemen en prioriteit te leggen bij het groene karakter en voorgestane verbindingen naar groene zones.
3. Verzocht wordt niet meer dan 98 woningen toe te staan.
4. De hoogte van de bebouwing direct aan de Geerstraat-Promenade dient fors omlaag te gaan daar deze 7 meter uitsteekt boven omringende bebouwing.
5. In het kader van de stikstofproblematiek is niet aangetoond dat de drie Natura 2000 gebieden in de omgeving van het plangebied geen nadelige gevolgen ondervinden. Gememoreerd wordt aan de vernietiging van de PAS-wetgeving.
6. Er wordt te veel planologische ruimte geboden voor horeca-ontwikkeling. Gevreesd wordt voor overlast in de avond- en nachtelijke uren, met name als gevolg van het verbod op rookruimtes. Uitbreiding van horeca cat. 3 stuit derhalve op ernstig bezwaar.
7. Heerlen was in 2018 het derde warmste gebied van Nederland. De gigantische betonbouw waaraan het bestemmingsplan niets verandert draagt niet bij aan het verminderen van hittestress.

8. De belofte om parkeervoorzieningen in de appartementen in de vorm van een parkeergarage te realiseren wordt niet dan wel onvoldoende nagekomen omdat mede wordt ingezet op openbaar parkeren.
9. Het bestemmingsplan gaat uit van verkeersstromen door de Geerstraat en de Promenade. Dit dient de verkeersveiligheid niet en zal voor overlast zorgen.
10. In het akoestisch rapport is niet uitgegaan van een verkeersintensiteit van 20.000 voertuigen zoals aangegeven in een reactie op een eerder ingediende zienswijze. T.a.v. de milieuwaarden in de Geerstraat ontbreken onderzoeken en metingen.

Reactie gemeente
Ad 1) Het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2019 heeft vanaf 16 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Waar het de bedoeling was dit bestemmingsplan in de raad van maart 2020 vast te stellen is in de Commissie RO besloten niet tot behandeling van het bestemmingsplan over te gaan. Reden hiervoor was het lopende overleg tussen gemeente en de eigenaar van de overige gronden in het plangebied (VOC/VBC) om te komen tot een gezamenlijke herontwikkelingsvisie. Vanaf maart 2020 is gewerkt aan de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en VOC/VBC en zijn de onderliggende stukken voorbereid die de basis vormen voor onderhavig bestemmingsplan. Dit is dus een bewuste keuze geweest juist met het oog op het bevorderen en het vergroten van het draagvlak voor de ontwikkeling. Hierbij is tevens getracht zo veel als mogelijk rekening te houden met de ingebrachte zienswijzen tegen de 2019-versie van het bestemmingsplan. Ook dit omwille van het vergroten van het draagvlak voor de ontwikkeling. 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 aan de raad ter vaststelling aan te bieden maar is er voor gekozen dit bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Ad 2) Zoals uit Hoofdstuk vier van de toelichting blijkt vormt het gememoreerde Contourenplan nog steeds de basis voor onderhavige gebiedstransformatie. Op basis van het contourenplan, dat te globaal van karakter is om te kunnen dienen als onderlegger voor een op te stellen bestemmingsplan, heeft de raad in mei 2019 het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid vastgesteld. Dit ontwikkelingsperspectief is in nauwe samenspraak met IBA Parkstad opgesteld met heel veel oog voor de doorwaadbaarheid en juist de gewenste vergroening in het gebied. Dit Ruimtelijke ontwikkelingskader bevat de richtinggevende uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan. Het stedenbouwkundig plan, in de vorm van een stedenbouwkundige massastudie, is in gezamenlijkheid met de ontwikkelende partij vervaardigd en is in lijn met het Contourenplan en in lijn met het door de raad vastgestelde Ruimtelijk ontwikkelingskader.

Binnen dit stedenbouwkundig plan is veel prioriteit gegeven aan de gewenste vergroening van het gebied en de verbindingen en doorwaadbaarheid van het gebied middels deze groene zones. Rekening houdende met de ingebrachte zienswijzen t.a.v. het vorige ontwerpbestemmingsplan is daarbij de openheid en beleving van deze groene ruimtes nog meer centraal komen te staan door het creëren van ruimere doorsteken en door de bebouwing, met name langs Promenadezijde, minder diep richting Geerstraat door te trekken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om aan de zijde van de Promenade II een royale groene ruimte met stedelijke allure te realiseren.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is daartoe bestemd voor groenvoorzieningen, wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Om de doorwaadbaarheid en de openheid te borgen zijn daarnaast in artikel 11 van de regels de aanduidingen 'doorsteek 1' en 'doorsteek 2' opgenomen. In artikel 6 'Wonen' is daarnaast geborgd dat tussen deze doorsteken een groenplantsoen met een minimale breedte van 30 m dient te worden gerealiseerd.

Ad 3) In het plangebied worden maximaal 98 woningen toegevoegd. In de regels is geborgd dat binnen de bestemming Wonen niet meer dan 94 woningen mogen worden opgericht en binnen de bestemming Centrum (Honigmannstraat) niet meer dan vier woningen mogen worden opgericht (zie art. 3.1.1.d en 6.1.1.a van de regels). Het maximaal aantal op te richten woningen bedraagt daarmee 98 in totaal.

Ad 4) Het gebouw op de hoek van de Geerstraat met de Promenade II vormt een belangrijke hoeksteen van de nieuw te ontwikkelen woonomgeving binnen Schinkelkwadrant-zuid. De plek kenmerkt zich door haar prominente situering op de hoek van het nieuwe woongebied aan de cityring en recht tegenover de entree van het theater. Het hoekgebouw dient als tegenhanger te fungeren van het theater en vormt daarmee een belangrijke wand aan het van Grunsvenplein. Om het belang van deze prominente plek te markeren als een voorname entree tot de binnenstad en het nieuwe woongebied is aansluiting gezocht bij de gebouwhoogte van het bestaande woongebouw aan de Promenade II. Daarmee is er een stedenbouwkundig hoogteaccent gecreëerd dat afsteekt ten opzichte van de aangrenzende bebouwingshoogte aan de Geerstraat. Deze bebouwingshoogte is conform het IBA contourenplan Central park.
Hierbij dient tevens te worden bedacht dat de ter plaatse te realiseren bouwhoogte o.b.v. het nu nog geldende bestemmingsplan max. 25m bedraagt en dat het bouwvlak waarbinnen deze hoogte mag worden gerealiseerd zich op een afstand van 27 meter van het gebouwencomplex van reclamant bevindt. Tevens geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een volledig gesloten bebouwingswand langs de Promenade van 25 m hoog kan worden opgericht.
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de afstand tussen het gebouwencomplex van reclamant en de op te richten nieuwe bebouwing vergroot van 27 naar 50 meter en zal worden voorzien in een heel open bebouwingsstructuur langs de Promenade II met doorzichten i.p.v. een gesloten bebouwingswand.

Ad 5) 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.
Een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op het Natura 2000-gebied was evenwel op voorhand niet uit te sluiten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma dat is aangepast na het vervallen van de PAS en daarmee ook het vervallen van de grenswaarde van 0,05 mol/h/j. Uit de berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase alsook de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. De stikstofberekening is als bijlage toegevoegd bij de toelichting.

Ad 6) In de Horecavisie Heerlen is aangegeven dat de relatie tussen het theater van Heerlen en het centrum matig is. Voor het plangebied is daarom in de horecavisie opgenomen dat, in combinatie met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid, de vestiging van horeca op de hoek Geerstraat en de Promenade een belangrijke verbindende schakel kan vormen. Hierbij is het van belang dat het horeca is die aansluit op het bezoekmoment en het publiek van het theater. De horecafunctie kan tevens een functie vervullen voor centrumbezoekers en centrumbewoners, waaronder ook de nieuwe bewoners van de te realiseren woningen in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is in het plangebied 1.150 m² horeca cat. 1-3 toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan is dit beperkt tot 1.000 m².
Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Binnen dergelijke gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Cat. A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd;
- Cat. 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;
- Cat. C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Op basis van de categorie indeling worden binnen het plangebied overwegend cat. A functies en een enkele categorie B functie mogelijk gemaakt. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder op voor de woningen in en rondom het plangebied. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat nieuw te realiseren inrichtingen binnen het plangebied tevens zullen moeten voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook dient in dit kader te worden opgemerkt dat de afstand van de woningen van reclamant tot aan de beoogde horecafunctie plusminus 50 meter bedraagt. Hiermee zou de vestiging van horeca, zelfs al zou het gebied moeten worden beoordeeld als een rustige woonwijk i.p.v. een gebied met functiemenging en hetgeen dus niet het geval is, inpasbaar zijn.

Ad 7) Maatgevend hierbij is het vergelijk met het vigerend planologisch kader en niet de tijdelijke gebruikssituatie welke is ontstaan na sloop van de in het plangebied aanwezige bebouwing. Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan het plangebied vrijwel volledig worden bebouwd. Onderhavig plan wordt juist gekenmerkt door het creëren van ruimte voor het toevoegen van veel stedelijk groen. Zo wordt niet enkel de Promenade ter plaatse van het plangebied substantieel verbreed met potentie tot vergroening maar wordt ook voorzien in een minimaal 30 m breed groenplantsoen als verbinding tussen de Promenade (II) en de Schinkelstraat.

De gerichte aanleg van groen wordt algemeen gezien als één van de meest belovende maatregelen voor het beperken van de opwarming van de stad. Het verkoelende effect van groen berust op twee elkaar versterkende processen: schaduw en verdamping van water waarbij het effect van schaduw in het algemeen verreweg het sterkst is. De grootte van het koelend effect is afhankelijk van het volume en de biomassa van het groen.

Door de hoeveelheid groen die wordt toegevoegd wordt de kans op overmatige opwarming van dit stadsdeel aanzienlijk gereduceerd. Hierbij kan overigens niet onvermeld blijven dat het plan Schinkelkwadrant-Zuid geen op zich zelf staand plan vormt maar onderdeel is van een veel omvangrijkere transformatie van het centrum van Heerlen waarbij juist vergroening en daarmee ook het tegengaan van hittestress een belangrijk item is.

Ad 8) Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 98 en maximaal 116 parkeerplaatsen op eigen terrein in het plangebied. Dit betreft parkeerplaatsen onder de gebouwen dan wel (half verdiept) op maaiveld in de (niet openbare) binnenhoven van het plangebied. Het realiseren van meer parkeerplaatsen in het plangebied wordt omwille van kwaliteitseisen niet wenselijk geacht omdat dit kan leiden tot een verstoring van de gewenste ruimtelijke en groene kwaliteit van het gebied. Er zal dus niet worden geparkeerd in het groene binnenterrein (de minimale 30 m groenzone) noch zal worden geparkeerd op het Promenadegedeelte binnen het plangebied. Conform de Parkeernota Heerlen 2010 kan, indien er op eigen terrein onvoldoende ruimte is of indien het financieel niet haalbaar is om een toereikende parkeervoorziening te realiseren, worden uitgeweken naar de (semi-)openbare ruimte. Dit vraagt altijd een nadere afweging van het gemeentebestuur en behoeft een ontheffing. In de wetenschap dat in het centrum van Heerlen in de directe omgeving rondom het plangebied aanwezige parkeervoorzieningen een groot overschot aan parkeerplaatsen is, zou het verlenen van een dergelijke ontheffing haalbaar zijn.

Ad 9) De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de route Geerstraat, Honigmannstraat en Schinkelstraat. Bewoners zullen via deze route het plangebied benaderen en via de Schinkelstraat en uiteindelijk de Geerstraat het plangebied ook weer verlaten. De extra verkeersgeneratie die onderhavige planontwikkeling met zich meebrengt is inzichtelijk gemaakt en geconcludeerd is dat de optredende verkeersintensiteiten niet leiden tot knelpunten. Van een verkeersafwikkeling via de Promenade is op geen enkele wijze sprake.

Ad 10) De verkeersaantrekkende werking van het plan is bepaald op 433 verkeersbewegingen per etmaal. Dit vormt het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek. Voor de Geerstraat betekent dit dat de intensiteit toeneemt van 9.700 (huidig) naar 10.133 motorvoertuigen per etmaal. De Geerstraat is een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg. Voor gebiedsontsluitingswegen geldt als vuistregel dat intensiteiten tussen 15.000 en 20.000 motorvoertuigen per etmaal vanuit verkeersoogpunt als acceptabel worden beschouwd. Overschrijding hiervan zou kunnen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Hiervan is echter geen sprake. Het getal 20.000 staat daarmee volledig los van het akoestisch onderzoek.

In het akoestisch onderzoek is uitvoerig onderzoek verricht naar de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking ter plaatse van bestaande woningen en kantoren. Ter hoogte van de Geerstraat is een zeer geringe toename van de geluidbelasting vastgesteld als gevolg van de verkeersaantrekkende werking . Deze toename bedraagt ten hoogste 0,16 dB. Deze toename is lager dan de drempelwaarde van 2 dB van artikel 1 van de Wet geluidhinder bij wegreconstructie(s). Nabij de woning van reclamant bedraagt deze toename max. 0,03 dB.

*Conclusie*
De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen reclamant 2
In het kort:

1. De gemeente wil de betreffende bestemming persé gebruiken voor bebouwing en de gemeente wil de verplichting van de provincie om voor iedere woning die gebouwd wordt vier woningen te slopen loslaten. Daarnaast worden in het plangebied 102 woningen gerealiseerd terwijl gemeenteraad en provincie maximaal 98 woningen hebben toegestaan.
2. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er moet worden aangetoond dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied en ook moet blijken hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Deze onderbouwing is op dit moment niet tot althans onvoldoende bijgevoegd en dus blijkt onvoldoende dat er sprake is van een degelijke ruimtelijke onderbouwing.
3. Het bestemmingsplan is in strijd met gemeentelijk beleid wat de ruimtelijke inpassing betreft. De invulling van het plangebied is bij lange na niet in overeenstemming met de uitgangspunten van dit beleid (gedoeld wordt op het contourenplan). In tegenstelling tot de voornemens komt binnen het plangebied massale bebouwing zowel in breedte, lengte als hoogte en dit is niet in lijn met de beleidsuitgangspunten (contourenplan).
4. Verkeer aan de Geerstraat en de Promenade 2 en parkeren boven maaiveld stuit op bezwaar. Verkeer zou via de Schinkelstraat komen maar er worden ook parkeerplaatsen boven maaiveld gecreëerd. Van de groene zone die richting Schinkelkwadrant-Noord zou worden gerealiseerd is niets meer terug te vinden.
5. Er is geen behoefte aan de woningen die het plan mogelijk maakt.
6. De gemeente moet zich houden aan het vastgestelde maximale aantal van 98 woningen en in het definitieve bestemmingsplan moet dit expliciet worden opgenomen.
7. De bouwhoogte van de bebouwing aan de Geerstraat, zijnde 24,5 m, is 7 meter hoger dan de plaatselijke bebouwing en zou 7 m lager moeten worden vastgesteld om onevenredige gevolgen voor de omgeving te verminderen. Getwijfeld wordt of een dergelijk schaduwonderzoek heeft plaatsgevonden.
8. In het plangebied is 1.300 m² horeca categorie 3 gepland. Op 50 meter van het plangebied bestaat al horeca 3. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen in de belangenafweging t.a.v. de aspecten geluid, verkeer, parkeren en luchtkwaliteit. Bovendien is er al genoeg horeca rondom het plangebied aanwezig.
9. In het akoestisch onderzoek zijn geen gegevens te vinden over de verkeersintensiteit van 20.000 voertuigen. In de nota van zienswijzen in het kader van het oude ontwerpbestemmingsplan is immers gesteld dat circa 20.000 motorvoertuigen per dag acceptabel wordt geacht.
10. In het akoestisch rapport is geen rekening gehouden aangaande overlast van horeca. Nergens kan voor de leden van de VVE uit worden afgeleid dat een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is na invulling van het bestemmingsplan. Hierbij dient ook naar de gewijzigde verkeerssituatie te worden gekeken maar die staat nog niet vast gezien de situering van de parkeervoorzieningen.
11. Belanghebbenden vragen zich af of het MER-beoordelingsbesluit zorgvuldig tot stand is gekomen. Verwacht worden nadelige gevolgen voor het milieu. Met name voor geluidshinder, CO2 en fijnstofuitstoot worden als gevolg van een veel hogere verkeersintensiteit van 20.000 voertuigen nadelige gevolgen verwacht.

12. Volgens de voorlichting zou er een behoorlijk oppervlakte detailhandel komen. Dit is niet terug te vinden in het bestemmingsplan.
13. Uit de voorlichting blijkt dat er niet alleen koopappartementen en woningen komen maar ook huurwoningen. Dit in tegenstelling tot wat de wethouder altijd heeft beweerd.
14. Gezien de hittestress die in alle binnensteden heerst, is het niet noodzakelijk om hier ook nog woningen te realiseren. De maatregelen welke de gemeente zegt tegen hittestress te ondernemen, is een druppel op een gloeiende plaat.
15. Er wordt gesteld dat er behoefte is aan minimaal 322 parkeerplaatsen. Kan in de benodigde parkeerbehoefte worden voorzien rekening houdende met loopafstanden en aantal benodigde parkeerplaatsen?
16. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling worden enkel aantallen genoemd zonder aan te geven of deze aantallen verwerkt kunnen worden in het omliggende verkeersnetwerk. Door de zinsnede 'Hoewel beide wegen de extra verkeersgeneratie zonder meer kunnen afwikkelen dient er nog nader te worden gekeken naar een zo optimaal mogelijke routing van en naar de parkeervoorzieningen' staat nog niet vast of de ontsluiting goed geregeld kan worden.
17. In het akoestisch onderzoek is t.a.v. het onderdeel expeditie opgenomen dat in de voorschriften bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat dergelijke activiteiten in de avond- en de nachtperiode niet worden toegestaan. Nu deze voorwaarde ontbreekt in het bestemmingsplan is er op dit punt geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
18. In relatie tot de voorschriften m.b.t. het fietsparkeren staat het ontwikkelaar vrij, zonder voorwaarden, alle fietsparkeerplaatsen in de directe omgeving te realiseren, dus buiten het plangebied om in het openbare gebied. Het staat niet vast of dit mogelijk is en wat de gevolgen daarvan zijn.
19. In relatie tot het aspect planschade moet worden gezocht naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.
20. Belanghebbenden zijn bereid mee te denken over een alternatieve oplossing die de inbreuk op onder meer privacy en het uitzicht vermindert, zonder horeca en met een groene inpassing zoals eerder besproken.

*Reactie gemeente*
Ad 1) Het realiseren van woningen/bebouwing is geen doel op zich. Doelstelling is o.a. wel het amoveren van overtollige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden, het realiseren van stadswoningen in een parkachtige setting, het ontwikkelen van een goed verblijfsklimaat, het logisch afronden van het kernwinkelgebied, het versterken van de levendigheid in het centrum en het creëren van meer draagvlak voor het voorzieningenniveau.
In het plangebied worden maximaal 98 woningen toegevoegd. In de regels is geborgd dat binnen de bestemming Wonen niet meer dan 94 woningen mogen worden opgericht en binnen de bestemming Centrum (Honigmannstraat) niet meer dan vier woningen mogen worden opgericht (zie art. 3.1.1.d en 6.1.1.a van de regels). Het maximaal aantal op te richten woningen bedraagt daarmee 98 in totaal. Voor de ontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid is de compensatie conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg voor 98 woningen geborgd in bestuurlijke afspraken. Meer in concreet is de compensatie uitgewerkt middels de inzet van harde bouwtitels alsmede het schrappen in de Woningmarktprogrammering.

Ad 2) Het is onduidelijk wat met deze zienswijze precies wordt bedoeld. De verzochte ruimtelijke onderbouwing is zeer uitgebreid in de toelichting verwoord waarin de

ontwikkeling o.a. is afgezet tegen het planologische beleidskader alsmede de relevante omgevingsaspecten en de inpassing van het ontwikkeling daarbinnen. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige functies en waarden in het gebied.
Uit niets is gebleken dat de voorgestelde ontwikkeling op gespannen voet zou staan met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt juist, en daar waar nodig van relevante studies voorzien, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het planvoornemen zonder meer inpasbaar is.

Ad 3) Zoals uit Hoofdstuk vier van de toelichting blijkt vormt het gememoreerde Contourenplan nog steeds de basis voor onderhavige gebiedstransformatie. Op basis van het contourenplan, dat te globaal van karakter is om te kunnen dienen als onderlegger voor een op te stellen bestemmingsplan, heeft de raad in mei 2019 het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Schinkelkwadrant Zuid vastgesteld. Dit ontwikkelingsperspectief is in nauwe samenspraak met IBA Parkstad opgesteld met heel veel oog voor de doorwaadbaarheid en juist de gewenste vergroening in het gebied. Dit Ruimtelijke ontwikkelingskader bevat de richtinggevende uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan.
Het stedenbouwkundig plan, in de vorm van een stedenbouwkundige massastudie, is in gezamenlijkheid met de ontwikkelende partij vervaardigd en is in lijn met het Contourenplan en in lijn met het door de raad vastgestelde Ruimtelijk ontwikkelingskader. Binnen dit stedenbouwkundig plan is veel prioriteit gegeven aan de gewenste vergroening van het gebied en de verbindingen en doorwaadbaarheid van het gebied middels deze groene zones. Rekening houdende met de ingebrachte zienswijzen t.a.v. het vorige ontwerpbestemmingsplan van 2019 is daarbij de openheid en beleving van deze groene ruimtes nog meer centraal komen te staan door het creëren van ruimere doorsteken en door de bebouwing, met name langs Promenadezijde, minder diep richting Geerstraat door te trekken.
De in de zienswijze gememoreerde groene verbinding naar Schinkel-Noord is volledig geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Ad 4) De parkeerplaatsen worden gerealiseerd onder de gebouwen dan wel (half verdiept) op maaiveld in de (niet openbare) binnenhoven aan de uiterste oost- en westzijde van het plangebied. In het centrale en openbare vooral groene middengedeelte alsmede aan de Promenadezijde zal niet worden geparkeerd. De ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats via de Schinkelstraat. Via de Schinkelstraat en vervolgens de Geerstraat verlaten de toekomstige bewoners ook weer het plangebied. Van verkeer aan de Promenadezijde is, anders dan de zienswijze suggereert, geen sprake.
Ook van de suggestie dat niets meer te vinden is van de groene zone als verbinding naar Schinkelkwadrant-Noord is geen sprake. Deze minimaal 30 meter brede zone zal worden gerealiseerd binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en is volledig geborgd in de regels van dit bestemmingsplan waarin groen een prominente plek heeft. Voor de duidelijkheid zij opgemerkt dat binnen deze bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ géén parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Ad 5) Onderhavige ontwikkeling is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking volledig gemotiveerd (zie paragraaf 2.1.2 toelichting). Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een ontwikkeling die voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die bijdraagt aan een optimale benutting van de beschikbare ruimte

in het stedelijk gebied en die niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand en verpaupering elders.

Ad 6) In het plangebied worden maximaal 98 woningen toegevoegd. In de regels is geborgd dat binnen de bestemming Wonen niet meer dan 94 woningen mogen worden opgericht en binnen de bestemming Centrum (Honigmannstraat) niet meer dan vier woningen mogen worden opgericht (zie art. 3.1.1.d en 6.1.1.a van de regels). Het maximaal aantal op te richten woningen bedraagt daarmee 98 in totaal.

Ad 7) Het gebouw op de hoek van de Geerstraat met de Promenade II vormt een belangrijke hoeksteen van de nieuw te ontwikkelen woonomgeving binnen Schinkelkwadrant-zuid. De plek kenmerkt zich door haar prominente situering op de hoek van het nieuwe woongebied aan de cityring en recht tegenover de entree van het theater. Het hoekgebouw dient als tegenhanger te fungeren van het theater en vormt daarmee een belangrijke wand aan het van Grunsvenplein. Om het belang van deze prominente plek te markeren als een voorname entree tot de binnenstad en het nieuwe woongebied is aansluiting gezocht bij de gebouwhoogte van het bestaande woongebouw aan de Promenade II. Daarmee is er een stedenbouwkundig hoogteaccent gecreëerd dat afsteekt ten opzichte van de aangrenzende bebouwingshoogte aan de Geerstraat. Deze bebouwingshoogte is conform het IBA contourenplan Central park.
Hierbij dient tevens te worden bedacht dat de ter plaatse te realiseren bouwhoogte o.b.v. het vigerende bestemmingsplan max. 25m bedraagt en dat het bouwvlak waarbinnen deze hoogte mag worden gerealiseerd zich op een afstand van 27 meter van het gebouwencomplex van reclamant bevindt. Tevens geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een volledig gesloten bebouwingswand langs de Promenade van 25 m hoog kan worden opgericht. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de afstand tussen het gebouwencomplex van reclamant en de op te richten nieuwe bebouwing vergroot van 27 naar 50 meter en zal worden voorzien in een heel open bebouwingsstructuur langs de Promenade II met doorzichten i.p.v. een gesloten bebouwingswand.

In antwoord op de vraag of er een degelijk schaduwonderzoek heeft plaatsgevonden wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 5.14 en bijlage 14 van de toelichting. In de aldaar beschreven bezonningsstudie zijn de eventuele consequenties m.b.t. de bezonning van de gevels en percelen van omliggende bebouwing uitgebreid en nauwgezet in beeld gebracht.

Ad 8) In de Horecavisie Heerlen is aangegeven dat de relatie tussen het theater van Heerlen en het centrum matig is. Voor het plangebied is daarom in de horecavisie opgenomen dat, in combinatie met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid, de vestiging van horeca op de hoek Geerstraat en de Promenade een belangrijke verbindende schakel kan vormen. Hierbij is het van belang dat het horeca is die aansluit op het bezoekmoment en het publiek van het theater. De horecafunctie kan tevens een functie vervullen voor centrumbezoekers en centrumbewoners, waaronder ook de nieuwe bewoners van de te realiseren woningen in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is in het plangebied 1.150 m² horeca cat. 1-3 toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan is dit beperkt tot 1.000 m² (dus niet de in de zienswijze genoemde 1.300 m²).
Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Binnen dergelijke gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Cat. A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd;
- Cat. 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;
- Cat. C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Op basis van de categorie indeling worden binnen het plangebied overwegend cat. A functies en een enkele categorie B functie mogelijk gemaakt. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder op voor de woningen in en rondom het plangebied. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat nieuw te realiseren inrichtingen binnen het plangebied tevens zullen moeten voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook dient in dit kader te worden opgemerkt dat de afstand van de woningen van reclamant tot aan de beoogde horecafunctie plusminus 50 meter bedraagt. Hiermee zou de vestiging van horeca, zelfs al zou het gebied moeten worden beoordeeld als een rustige woonwijk i.p.v. een gebied met functiemenging en hetgeen dus niet het geval is, inpasbaar zijn.

Ad 9) De verkeersaantrekkende werking van het plan is bepaald op 433 verkeersbewegingen per etmaal. Dit vormt het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek. Voor de Geerstraat betekent dit dat de intensiteit toeneemt van 9.700 (huidig) naar 10.133 motorvoertuigen per etmaal. De Geerstraat is een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg. Voor gebiedsontsluitingswegen geldt als vuistregel dat intensiteiten tussen 15.000 en 20.000 motorvoertuigen per etmaal vanuit verkeersoogpunt als acceptabel worden beschouwd. Overschrijding hiervan zou kunnen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Hiervan is echter geen sprake. Het getal 20.000 staat daarmee volledig los van het akoestisch onderzoek.

In het akoestisch onderzoek is uitvoerig onderzoek verricht naar de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking ter plaatse van bestaande woningen en kantoren. Ter hoogte van de Geerstraat is een zeer geringe toename van de geluidbelasting vastgesteld als gevolg van de verkeersaantrekkende werking . Deze toename bedraagt ten hoogste 0,16 dB. Deze toename is lager dan de drempelwaarde van 2 dB van artikel 1 van de Wet geluidhinder bij wegreconstructie(s). Nabij de woningen van reclamant bedraagt deze toename max. 0,03 dB.

Ad 10) Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording onder 8 en 9. In aanvulling daarop dient te worden opgemerkt dat er geen enkele onduidelijkheid bestaat omtrent de verkeerssituatie en de situering van de parkeervoorzieningen. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de route Geerstraat, Honigmannstraat en Schinkelstraat. Bewoners zullen via deze route het plangebied benaderen en via de Schinkelstraat en uiteindelijk de Geerstraat het plangebied ook weer verlaten.

Ad 11) Het MER-beoordelingsbesluit is zorgvuldig tot stand gekomen waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. De veronderstelling dat rekening had moeten worden gehouden met een verkeersintensiteit van 20.000 voertuigen is in de beantwoording onder 9 reeds besproken. De gevolgen van het plan in termen van luchtkwaliteit, geluidshinder en CO2 zijn uitgebreid onderzocht en in beeld gebracht.

Ad 12) Eén van de doelstellingen van dit plan is het amoveren van overtollige detailhandelsmogelijkheden. Op diverse plaatsen in de toelichting komt deze doelstelling aan bod. De in de zienswijze verwoorde veronderstelling dat een behoorlijke oppervlakte detailhandel in het plangebied zou landen kan dan ook niet worden gevolgd.

Ad 13) Los van wat de wethouder volgens reclamanten heeft beweerd, blijkt uit de Laddertoets (bijlage 14 bij de toelichting) dat de beoogde doelgroepen belangstelling kunnen hebben voor zowel koop- als huurwoningen.

Ad 14) Maatgevend hierbij is het vergelijk met het vigerend planologisch kader en niet de tijdelijke gebruikssituatie welke is ontstaan na sloop van de in het plangebied aanwezige bebouwing. Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan het plangebied vrijwel volledig worden bebouwd. Onderhavig plan wordt juist gekenmerkt door het creëren van ruimte voor het toevoegen van veel stedelijk groen. Zo wordt niet enkel de Promenade ter plaatse van het plangebied substantieel verbreed, met potentie tot vergroening, maar wordt ook voorzien in een minimaal 30 m zone als verbinding tussen de Promenade en de Schinkelstraat waarin het plantsoen zijn plek zal krijgen. Door de hoeveelheid groen die wordt toegevoegd wordt de kans op overmatige opwarming van dit stadsdeel aanzienlijk gereduceerd. Hierbij kan overigens niet onvermeld blijven dat het plan Schinkelkwadrant-Zuid geen op zich zelf staand plan vormt maar onderdeel is van een veel omvangrijkere transformatie van het centrum van Heerlen waarbij juist vergroening en daarmee ook het tegengaan van hittestress een belangrijk item is.

Ad 15) In tegenstelling tot de gesuggereerde 322 parkeerplaatsen bedraagt de maximale parkeerbehoefte, bij volledige realisatie van het beoogde programma, 147 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van minimaal 98 en maximaal 116 parkeerplaatsen op eigen terrein in het plangebied. Dit betreft parkeerplaatsen onder de gebouwen dan wel (half verdiept) op maaiveld in de (niet openbare) binnenhoven van het plangebied. Het realiseren van meer parkeerplaatsen in het plangebied wordt omwille van kwaliteitseisen niet wenselijk geacht omdat dit kan leiden tot een verstoring van de gewenste ruimtelijke en groene kwaliteit van het gebied. Conform de Parkeernota Heerlen 2010 kan, indien er op eigen terrein onvoldoende ruimte is of indien het financieel niet haalbaar is om een toereikende parkeervoorziening te realiseren, worden uitgeweken naar de (semi-)openbare ruimte. Ook het bestemmingsplan bevat een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid. Uit de geactualiseerde parkeerbalans blijkt dat er in het centrum van Heerlen in de direct rondom het plangebied aanwezige en binnen loopafstand gelegen parkeervoorzieningen sprake is van een aanzienlijke overcapaciteit. Gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid is daarmee haalbaar.

Ad 16) Niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld. De verwijzing naar de bijlage klopt niet en er wordt blijkbaar uit een niet bij het bestemmingsplan behorende notitie geciteerd. Van de gesuggereerde onduidelijkheid omtrent de verkeersafwikkeling / ontsluitingsstructuur is dan ook geen sprake. De correcte weergave hieromtrent in bijlage 9 ‘Notitie verkeersgeneratie en parkeren’ luidt als volgt:
*Verkeersontsluiting*
*De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Geerstraat, Honigmannstraat en de Schinkelstraat. 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.*

Ad 17) Niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld. De verwijzing naar de toelichting en de bijlage klopt niet en er wordt blijkbaar uit een niet bij het bestemmingsplan behorende notitie geciteerd.
Met betrekking tot de expeditie staat in de toelichting:
*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.*

Het akoestisch onderzoek zegt hierover:
Door middel van een verkeersbesluit van januari 2014 is het centrum van Heerlen ingesteld als voetgangersgebied. Binnen dit gebied is laden en lossen alleen toegestaan tussen 07.30 en 12.00 uur, de dagperiode. In de avond- (19-23u) en nachtperiode (23-07u) is geen laden en lossen toegestaan.
Het laden en lossen zal met name ter plaatse van de hoek Promenade-Geerstraat zijn geconcentreerd. Aan de Promenade liggen in de huidige situatie ook winkels die bevoorraad moeten worden. De piekgeluiden die daarbij optreden zijn vergelijkbaar met de piekgeluiden die als gevolg van de ontwikkeling zullen optreden. Met de realisatie van het plan zal alleen het aantal pieken in de dagperiode toenemen, de maximale geluidniveaus van de piekgeluiden niet. Daarmee vormt de expeditie geen belemmering.

De in de zienswijze verwoorde conclusie dat expeditie een belemmering vormt en er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening kan daarmee niet worden gevolgd.

Ad 18) Niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld. De verwijzing naar de bijlage klopt niet en er wordt blijkbaar uit een niet bij het bestemmingsplan behorende notitie geciteerd.
Met betrekking tot het fietsparkeren is in de regels o.a. het navolgende opgenomen:
*10.3.2 Fietsstalingsgelegenheid 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.*

Het is daarmee volstrekt helder dat er geen sprake is van een vrijblijvende keuze alwaar de fietsparkeerplaatsen te realiseren.

Ad 19) Onderhavig bestemmingsplan dient meerdere doeleinden: o.a. het amoveren van overtollige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden, het realiseren van stadswoningen in een parkachtige setting, het ontwikkelen van een goed verblijfsklimaat, het logisch afronden van het kernwinkelgebied, het versterken van de levendigheid in het centrum en het creëren van meer draagvlak voor het voorzieningenniveau. Dit zijn vrij specifieke doelstellingen die sterk locatiegebonden zijn. Het aspect planschade, voor zover überhaupt van toepassing, is daarmee niet leidend voor de locatiekeuze.

Ad 20) De inpasbaarheid van het planvoornemen is uitvoerig in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord. Uit niets blijkt dat deze inpasbaarheid niet zou kunnen worden gegarandeerd. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om, in samenspraak met reclamant, aan een alternatieve oplossing te werken.

*Conclusie*
De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 3
In het kort:

1. Onze 'Stadstuin' is een ongelofelijke aanwinst voor ons stadscentrum. Het is meer dan een doodzonde om dit unicum côute que côute op te offeren voor alleen maar een commercieel oogmerk.
2. Het plan om plaats te creëren voor horeca wordt enkel ingegeven door de wens van het Parkstad Limburg Theater. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast samenhangende met de horeca in een rustig woongebied.
3. De sociale controle op het binnengebied is met name door beperkte doorkijk vanuit de straten en Promenade te beperkt. Gevreesd wordt voor 'Operatie Hartslag 2' als de ruimten niet transparanter worden ingericht.
4. Er worden i.p.v. 98 woningen vier woningen extra tussengefrommeld.
5. De bebouwing (hoek Geerstraat/Promenade) is 7 meter hoger dan de bestaande bebouwing en is een onmogelijk ontwerp.
6. Over de verkeersafwikkeling en parkeerproblematiek wordt te licht gedacht.

*Reactie gemeente Heerlen*
Ad 1) Met de inrichting van de stadstuin ter plekke van de gesloopte bebouwing in het Schinkelkwadrant-Zuid was van meet af aan duidelijk dat dit op deze locatie een tijdelijke invulling zou betreffen. De gemeente Heerlen draagt het initiatief van de stadstuin een meer dan warm hart toe en binnen de beoogde transformatie van het centrum van Heerlen zal in nauwe samenspraak met de initiatiefnemers van de stadstuin, die inmiddels een stichting hebben opgericht, worden bezien of het initiatief elders kan landen.
Mede omwille van bovenstaande kunnen wij de stelling van de stadstuin wordt opgeofferd louter omwille van commerciële belangen niet volgen. De ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid dient meerdere doelen, waaronder het amoveren van overtollige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden, het realiseren van stadswoningen in een parkachtige setting, het ontwikkelen van een goed verblijfsklimaat, het logisch afronden van het kernwinkelgebied, het versterken van de levendigheid in het centrum en het creëren van meer draagvlak voor het voorzieningenniveau.

Ad 2) In de Horecavisie Heerlen is aangegeven dat de relatie tussen het theater van Heerlen en het centrum matig is. Voor het plangebied is daarom in de horecavisie opgenomen dat, in combinatie met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid, de vestiging van

horeca op de hoek Geerstraat en de Promenade een belangrijke verbindende schakel kan vormen. Hierbij is het van belang dat het horeca is die aansluit op het bezoekmoment en het publiek van het theater. De horecafunctie kan tevens een functie vervullen voor centrumbezoekers en centrumbewoners, waaronder ook de nieuwe bewoners van de te realiseren woningen in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is in het plangebied 1.150 m² horeca cat. 1-3 toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan is dit beperkt tot 1.000 m².
Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Binnen dergelijke gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Cat. A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd;
- Cat. 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;
- Cat. C: activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Op basis van de categorie indeling worden binnen het plangebied overwegend cat. A functies en een enkele categorie B functie mogelijk gemaakt. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder op voor de woningen in en rondom het plangebied. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat nieuw te realiseren inrichtingen binnen het plangebied tevens zullen moeten voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook dient in dit kader te worden opgemerkt dat de afstand van de woningen van reclamant tot aan de beoogde horecafunctie plusminus 50 meter bedraagt. Hiermee zou de vestiging van horeca, zelfs al zou het gebied moeten worden beoordeeld als een rustige woonwijk i.p.v. een gebied met functiemenging en hetgeen dus niet het geval is, inpasbaar zijn.

Ad 3) Juist met het oog op sociale controle is het ontwerp dusdanig vormgegeven dat sprake zal zijn van een goede sociale binding tussen de op te richten woningen en het groene openbare middengebied. Aan weerskanten van dit middengebied zullen grondgebonden woningen en appartementen worden gerealiseerd die dusdanig worden vormgegeven dat er sprake is van wonen op straatniveau. Hierdoor ontstaat voldoende straatcontact en is er sprake van een goede sociale controle.

Ad 4) In het plangebied worden maximaal 98 woningen toegevoegd. In de regels is geborgd dat binnen de bestemming Wonen niet meer dan 94 woningen mogen worden opgericht en binnen de bestemming Centrum (Honigmannstraat) niet meer dan vier woningen mogen worden opgericht (zie art. 3.1.1.d en 6.1.1.a van de regels). Het maximaal aantal op te richten woningen bedraagt daarmee 98 in totaal.

Ad 5) Het gebouw op de hoek van de Geerstraat met de Promenade II vormt een belangrijke hoeksteen van de nieuw te ontwikkelen woonomgeving binnen Schinkelkwadrant-zuid. De plek kenmerkt zich door haar prominente situering op de hoek van het nieuwe woongebied aan de cityring en recht tegenover de entree van het theater. Het hoekgebouw dient als tegenhanger te fungeren van het theater en vormt daarmee een belangrijke wand aan het van Grunsvenplein. Om het belang van deze prominente plek te markeren als een voorname

entree tot de binnenstad en het nieuwe woongebied is aansluiting gezocht bij de gebouwhoogte van het bestaande woongebouw aan de Promenade II. Daarmee is er een stedenbouwkundig hoogteaccent gecreëerd dat afsteekt ten opzichte van de aangrenzende bebouwingshoogte aan de Geerstraat. Deze bebouwingshoogte is conform het IBA contourenplan Central park.
Hierbij dient tevens te worden bedacht dat de ter plaatse te realiseren bouwhoogte o.b.v. het vigerende bestemmingsplan max. 25m bedraagt en dat het bouwvlak waarbinnen deze hoogte mag worden gerealiseerd zich op een afstand van 27 meter van het gebouwencomplex van reclamant bevindt. Tevens geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een volledig gesloten bebouwingswand langs de Promenade van 25 m hoog kan worden opgericht. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de afstand tussen het gebouwencomplex van reclamant en de op te richten nieuwe bebouwing vergroot van 27 naar 50 meter en zal worden voorzien in een heel open bebouwingsstructuur langs de Promenade II met doorzichten i.p.v. een gesloten bebouwingswand.

Ad 6) In paragraaf 5.6 van de toelichting komen de aspecten verkeersgeneratie, ontsluiting van het plangebied en parkeren uitvoerig aan bod. Geconcludeerd kan worden dat in relatie tot deze aspecten geen knelpunten te verwachten zijn.

*Conclusie:*
De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 4
In het kort:

1. In de ‘piazetta’ zouden nadrukkelijk passantenbewegingen mogelijk gemaakt moeten worden om ook de zuidelijk wand van de Promenade II aantrekkelijk te maken/houden. Een duidelijker beeld voor de zuidelijke wand van de Promenade II wordt gewaardeerd.
2. Verwijzend naar paragraaf 2.4.4. (horecabeleid) wenst reclamant middels een voorzet voor toekomstige activiteiten een bijdrage te leveren aan de hier verwoorden (nieuwe) aantrekkelijke westelijk entree tot het centrum.
3. Promenade II heeft een multifunctioneel karakter en is de verbinding tussen de Cultuur van het theater en de horeca/detailhandel van het stadscentrum. Ter versteviging van deze functie vindt reclamant beperkte mogelijkheden voor horeca ter plaatse denkbaar.
4. Op basis van voorgaande argumenten heeft reclamant bezwaar tegen het bestemmingsplan waar het gaat om naar de mening van reclamant onderbelichte aandacht voor de zuidelijke begrenzing van Promenade II mede ook voor wat betreft de toelaatbare functies zoals cultuur, horeca en retail.

*Reactie gemeente Heerlen*
Ad 1 – 4) Het is correct dat in onderhavig bestemmingsplan geen duidelijk beeld voor de zuidelijke wand van de Promenade wordt geschetst. Dit is terug te voeren op het feit dat de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan weliswaar de huidige Promenade raakt maar deze hier verder geen onderdeel van uit maakt. De (her)ontwikkeling van Promenade II wordt door de gemeente Heerlen evenwel als belangrijk ervaren. Derhalve wordt momenteel de samenwerking en afstemming gezocht met de omgeving en stakeholders om te werken aan een ontwikkelperspectief voor de Promenade II. Aan de hand van dit ontwikkelperspectief zal de herontwikkeling van Promenade II concreter worden vormgegeven. Rekening houdend met het beleidskader zal niet enkel worden onderzocht

welke functies toelaatbaar en wenselijk zijn, maar met name ook aandacht zijn voor de aansluiting van het gebied op de openbare ruimte en de hieraan grenzende functies. Dit geldt dan voor de aansluiting richting Burg. Van Grunsvenplein maar met name ook de aansluiting op het Schinkelkwadrant-Zuid. Onderwerpen zoals groen, ontmoeten en beleving (zowel overdag als in de avonduren) zullen bij de uitwerking van de Promenade II, als verbindingsas tussen Schouwburg en bronpunt parkeren aan de ene zijde en de horeca en detailhandel in het centrum aan de andere zijde, een prominente rol spelen. De in de zienswijzen verwoorde oproep voor meer aandacht voor de zuidelijke begrenzing van Promenade II zal dan ook binnen deze geschetste context verder worden opgepakt.

*Conclusie*
De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*3.1 Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een wenselijke ontwikkeling te realiseren.*
Het nieuwe bestemmingplan is nodig om het gebied Schinkelkwadrant te kunnen herontwikkelen. Deze ontwikkeling is wenselijk om uitvoering te geven aan diverse ambities van het Urban Bidboek. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het woon- en leefklimaat in de binnenstad te versterken, overtollige kantoor- en detailhandelsmogelijkheden te amoveren, het kernwinkelgebied logisch af te ronden, de openbare ruimte te vergroenen en te verduurzamen, woningen toe te voegen gericht op het ontwikkelen van een kwalitatieve woningmix en een toename van het aantal binnenstadsbewoners en daarmee ook het creëren van meer draagvlak voor het voorzieningenniveau.
Nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden en na het van kracht worden van de noodzakelijke vergunningen kan de ontwikkeling worden gerealiseerd.

*Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.*
Het geplande ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende beleidsuitgangspunten en er zijn geen belemmeringen op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, stikstof, archeologie, water, verkeer en parkeren, externe veiligheid enz..
Het bestemmingsplan kan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld. Er zijn enkele ondergeschikte ambtelijke aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan n.a.v. geactualiseerde akoestische onderzoekresultaten. Deze resultaten hebben geen wijziging van het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (zijnde de regels en de verbeelding) tot gevolg. In de kennisgeving van het besluit zal toch op deze ambtelijke aanpassingen worden gewezen.

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

**Tegenargumenten en risico's**
N.v.t .

**Kosten en dekking**
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn afgedekt binnen de grondexploitatie Schinkelkwadrant Zuid (project 1679). Deze grondexploitatie wordt middels een separaat voorstel gelijktijdig ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd, zie BWV-20000869.

**Communicatie**
De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. Deze officiële bekendmakingen zijn te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage bij de infobalie in de publiekshal en is digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Evaluatie**
N.v.t.

**Planning, procedure en uitvoering**
*Vaststelling*
Ingevolge artikel 3.8 Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

*Beroep*
Na publicatie kan gedurende een termijn van zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Bijlagen**
1. Bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen.
2. 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020'

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,

L. Schouterden drs. R. Wever

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

# raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020 registratienummer BWV-20000870;

gezien het advies van de raadscommissie ;

**besluit:**

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. Alle zienswijzen ongegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid 2020'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid 2020' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030505W000005-0401 en ondergrond o_NL.IMRO.0917.BP030505W000005-0401.dxf ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever