Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
17 september 2024

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum
30 oktober 2024

Documentnummer
150999

Agendapunt

Onderwerp
De vaststelling van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord'

Inleiding/aanleiding
We werken hard aan het verder ontwikkelen van onze binnenstad als centrum van Parkstad. Samen met onze partners investeren we financieel flink in bijvoorbeeld het bouwen van nieuwe woningen. We vervangen asfalt en stenen door zoveel mogelijk groen en creëren allerlei nieuwe voorzieningen, zoals het nieuwe stadskantoor. Zo brengen we de leefbaarheid en levendigheid terug in de stad én maken we Heerlen een aantrekkelijkere plek om in te wonen, werken, ondernemen en om te bezoeken.

Schinkelkwadrant-Noord is onderdeel van die grootschalige transformatie van Heerlen-Centrum. Dankzij een integrale aanpak gaan we hier van een treurig, voornamelijk leegstaand kantorengebied naar wonen in een aangename, groene setting.

De ontwikkeling in Schinkelkwadrant-Noord kent een lange geschiedenis. In 2020 heeft ontwikkelaar VOC 2 BV (hierna te noemen VOC) de grondpositie overgenomen van Metroprop en is een start gemaakt met het renoveren van de bestaande woningen in de Honigmannstraat. Tevens is er gewerkt aan een verbetering van de plannen die dateren uit omstreeks 2015.

VOC realiseert zelf 8 grondgebonden woningen en 8 appartementen in het plangebied. Daarnaast levert VOC bouwrijpe grond met de bestemming ‘wonen’ aan woningcorporatie Wonen Zuid die vervolgens op deze gronden 108 appartementen zal realiseren. Partijen hebben afgesproken dat alle te realiseren woningen vallen binnen de categorie ‘betaalbaar’.

Voorliggend bestemmingsplan en tussen gemeente, VOC en Wonen Zuid gesloten anterieure overeenkomst vormen de planologische en juridische basis voor de herontwikkeling van het gebied Schinkelkwadrant-Noord. Grondslag is nog de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet de Omgevingswet aangezien het ontwerp-bestemmingsplan voor het in werking treden van de Omgevingswet (d.d. 1-1-2024) is gepubliceerd. Door middel van dit bestemmingsplan transformeert een groot deel van het gebied naar wonen en worden 124 betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

De geplande woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan ‘City-West’. De te bebouwen gronden hebben hierin nu nog overwegend de bestemming ‘kantoren’. Door middel van dit bestemmingsplan wordt voor het plangebied Schinkelkwadrant-Noord en de beoogde herontwikkeling van dit gebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd. Dit bestemmingsplan voorziet in het weghalen van overtollige kantoormogelijkheden en het

toevoegen van maximaal 124 woningen in een groene setting. Het beoogde bouwplan is weergegeven in onderstaande plattegrond.



Beoogd bouwplan

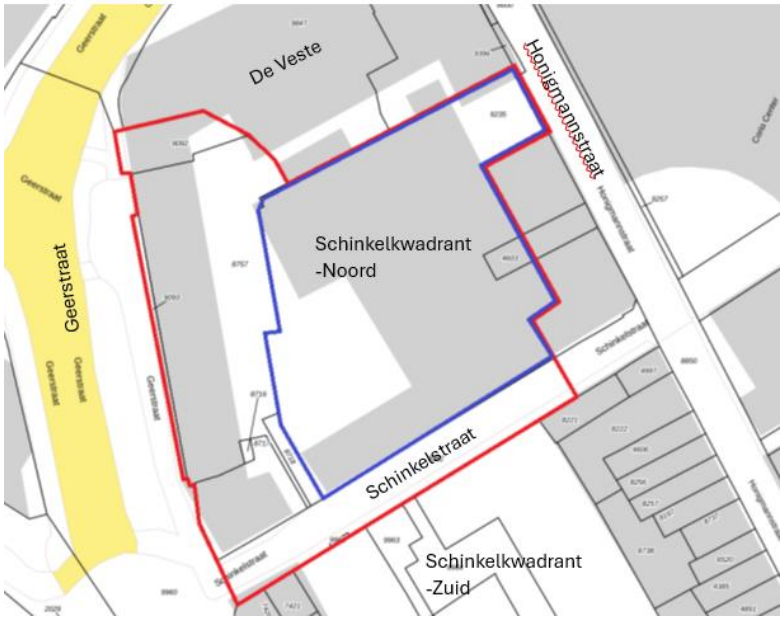
Stand van zaken procedure

In 2023 hebben we samen met VOC en Wonen Zuid stappen gezet om te komen tot realisatie van het plan Schinkelkwadrant-Noord. Zo is eerst de intentieovereenkomst en vervolgens ook de anterieure overeenkomst (d.d. 30-11-2023) overeengekomen. Ook is het ontwerpbestemmingsplan op d.d. 22-12-2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd in welke periode eenieder zijn zienswijze kon indienen. Binnen deze periode zijn in totaal twintig zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, waarvan één van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg en achttien van omwonenden (allen woonachtig in appartementencomplex De Veste gelegen aan de Stationstraat). Één zienswijze vanuit de Geerflat is inmiddels weer ingetrokken.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er op d.d. 24-10-2023 een inloopavond geweest, waarvoor omwonenden en belanghebbende waren uitgenodigd. In de periode vanaf het bekend worden van de zienswijzen tot op heden zijn er meerdere gesprekken geweest met de bewoners van De Veste om de bezwaren tegen het plan helder te krijgen en te bespreken. De gesprekken met deze bewoners hebben onder andere geleid tot het uitvoeren van een nadere bezonningsstudie en verduidelijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen. Die worden hierna uitgelegd. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen en de opgehaalde informatie uit de diverse gesprekken met de bewoners van De Veste. De resultaten zijn naar de bewoners teruggekoppeld.

Plangebied

Het plangebied 'Schinkelkwadrant-Noord' wordt globaal begrensd door de Schinkelstraat aan de zuidzijde, de Honigmannstraat aan de oostzijde en de Geerstraat aan de westzijde. Daarnaast grenst het plangebied aan de noordzijde aan het voormalige Vodafone-complex, inmiddels appartementencomplex De Veste gelegen aan de Stationstraat. Het bestaande complex en kantoor aan de Geerstraat alsmede de Schinkelstraat worden in dit bestemmingsplan meegenomen om een goede aansluiting van de verschillende bestemmingsplanregimes te bewerkstelligen. Aan de huidige situatie van deze complexen en de Schinkelstraat wijzigt niets, zodat hiertoe enkel de bestaande situatie wordt bestemd.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (rood omlijnd) en begrenzing herontwikkeling (blauw omlijnd).

Algemene toelichting 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:

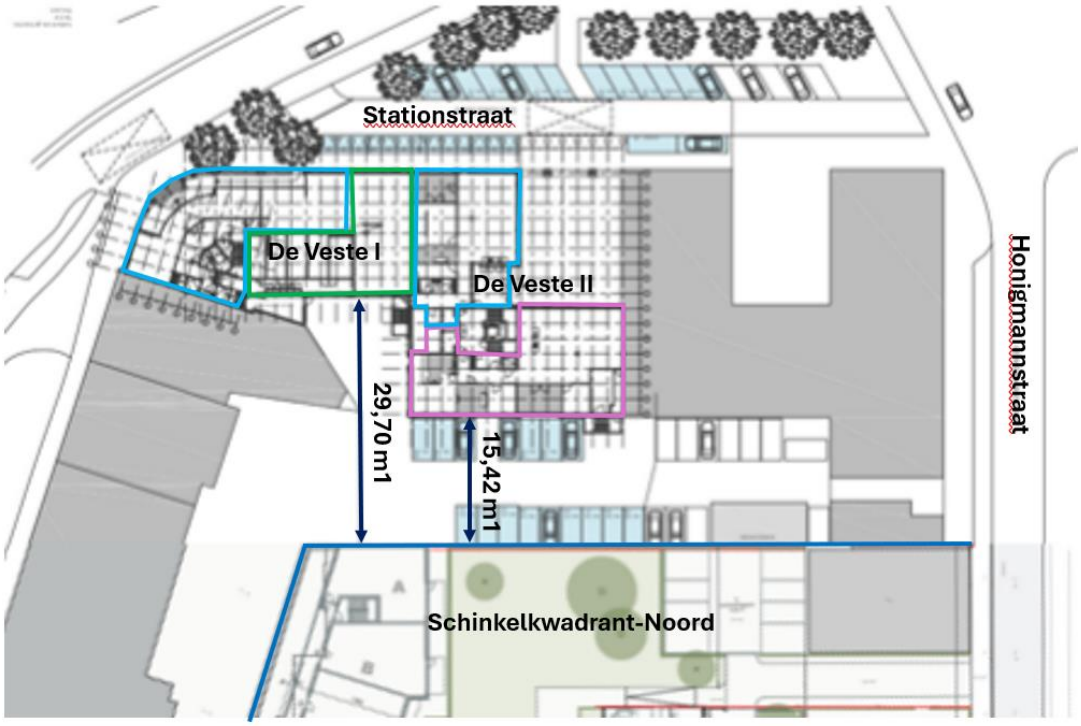
- *Economische behoefte:*
  Het plan voldoet aan de criteria van RuimBaan (Maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en regionaal afgestemd), waarbij het plan een wezenlijke bijdrage levert aan het realiseren van een evenwichtige en inclusieve woningmarkt die voldoet aan de behoefte van alle inwoners met het bedienen van diverse inkomensniveaus.
- *Onderzoeken:*
  Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat op de gebieden bodem, water, luchtkwaliteit, geluid, verkeer, milieuhinder, archeologie, flora & fauna, stikstofdepositie en externe veiligheid geen sprake is van belemmerende factoren die de ontwikkeling onmogelijk maken.
- *Aanvullend bodem, archeologie, flora & fauna:*
  Vanwege de reeds uitgevoerde en de geplande sloopwerkzaamheden is het terrein met een verdenking op aanwezigheid van asbest aangemerkt en dient dientengevolge na de sloop van de bebouwing een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden

uitgevoerd. Tevens dient na de sloop een vervolgonderzoek archeologie in de noordoostelijke hoek van het plangebied te worden uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek vormt geen risico voor de uitvoering van het plan. Voor flora & fauna geldt dat het voorgenomen plan kan worden uitgevoerd mits tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voldaan aan de voorgeschreven maatregelen.

Het bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Toelichting ingekomen zienswijzen

Zienswijzen omwonenden
De achttien zienswijzen zijn allemaal afkomstig van bewoners die woonachtig zijn in de directe omgeving van het plangebied, te weten het appartementencomplex 'De Veste'. Deze omwonenden hebben allemaal nagenoeg dezelfde zienswijzen ingediend. Alhoewel alle achttien omwonenden in de directe omgeving van het plangebied wonen, ervaren zij niet in dezelfde mate de gevolgen van de planologische wijziging. In onderstaande kaart is met kleuren een verdeling gemaakt. In algemene zin kunnen we zeggen dat de indieners van de zienswijzen die in het blauw (aantal 9) omkaderde gedeelte van De Veste wonen, geen zicht hebben op het plangebied. Deze appartementen zijn qua ligging georiënteerd op de Geerstraat/ Stationstraat. De indieners van de zienswijzen die in het paars (aantal 5) en het groene (aantal 4) omkaderde gedeelte van De Veste wonen, hebben zicht op het plangebied met dit verschil dat het uitzicht en de afstand afwijkt. De afstanden tot het plangebied bedragen circa 15 meter, respectievelijk circa 30 meter, zoals weergegeven in onderstaande kaart.



Overzichtskaart De Veste in relatie tot het plangebied

De zienswijzen richten zich voornamelijk op het beoogde bouwplan en hebben in hoofdlijnen betrekking op: de bouwhoogte en positionering van de nieuwbouw, het plan niet in overeenstemming is met het geldende beleid, een toekomstige koppeling met de Geerflat, vermindering van licht, zicht en zon, ontbreken van vergroening, vermindering van privacy, toename van geluid en verkeersgeneratie, windhinder, economische schade en bodemaspecten.

De gesprekken met bewoners van De Veste hebben onder andere geleid tot het maken van visualisaties (opgenomen in de zienswijzennota) van het beoogde bouwplan. Zo is er per reclamant die zicht heeft op het plangebied (groene en paarse deel) een visualisatie gemaakt met het uitzicht op het beoogde bouwplan. Dit is gedaan om een goed en realistisch beeld te kunnen geven van de huidige situatie versus de beoogde situatie. Ook is er gekeken naar mogelijkheden, zoals het toevoegen van extra (particulier) groen tussen de bestaande Geerflat en de beoogde nieuwbouw van Wonen Zuid, het zo ver als mogelijk van De Veste af positioneren van technische installaties in verband met geluid en het kiezen voor een lichte steenkleur die harmonieert met het beeld van Schinkelkwadrant-Zuid in het kader van uitzicht. Verder zijn er in overleg met de bewoners van De Veste nadere afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Tot slot is er meer in detail gekeken naar de bezonning (schaduwwerking), hetgeen op basis van een nadere bezonningsstudie heeft geleid tot het beperken van de planologische bouwmogelijkheid direct aangrenzend aan het terrein van ‘De Veste’. Resumerend kan worden gesteld dat we uitgebreid overleg hebben gevoerd met de bewoners van De Veste en zo goed als mogelijk rekening hebben gehouden met de bezwaren. Exact te nemen maatregelen en nadere uitwerking vindt pas plaats in een volgende fase, het vergunningentraject. Dan is het bouwplan verder uitgewerkt en kunnen exacte maatregelen ook pas worden geborgd.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg
De zienswijze van Gedeputeerde Staten richt zich op de termijn waarbinnen de woningen na vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten zijn.

Zienswijzennota
De uitgebreide beschrijving van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de wijze van afdoening zijn terug te vinden in de bij dit voorstel opgenomen bijlage: ‘Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord’.

Specifieke toelichting op het bestemmingsplan
Er zijn enkele aanpassingen doorgevoerd op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen komen enerzijds voort uit het eerder geschetste zienswijzen-traject, maar ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd om het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingplan op onderdelen te verduidelijken. Het betreft onder meer de volgende wijzigingen:

- *Parkeren:*
  In de regels (paragraaf 10.2) wordt nu verwezen naar de meest actuele beleidsnota. Tevens is in de toelichting de paragraaf Verkeersgeneratie (paragraaf 5.6.1) en Parkeren (paragraaf 5.6.3) aangescherpt en afgestemd op basis van de meest actuele beleidsnota.
- *Windstudie:*
  De conclusie van het windhinderonderzoek is aangescherpt, maar blijft onveranderd.

- *Toekomstige koppeling met de Geerflat:*

Een koppeling tussen beide complexen was ooit, bij eerste indiening van het plan in 2015 bedacht, maar daar is in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake meer van. Verwijzingen hiernaar zijn verwijderd.

- *Provinciale/ regionale voorwaarde*

De provinciale/ regionale voorwaarde stelt dat de woningen binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten zijn. Dit is verduidelijkt in de toelichting (paragraaf 2.1.1.2 en paragraaf 8.2) en tevens zijn de afspraken tussen partijen door middel van een addendum bij de eerder gesloten overeenkomst met deze voorwaarde in overeenstemming gebracht.

- *Hittestress*

De beoogde vergroening van Schinkelkwadrant-Noord (ook in relatie tot Schinkelkwadrant-Zuid) is verduidelijkt door middel van een toegevoegde paragraaf hittestress (paragraaf 5.16) in de toelichting en tevens juridisch geborgd door het door partijen overeengekomen addendum dat is toegevoegd als bijlage bij de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.

- *Bezonning*

Voor de bezonning is een verdiepingsslag gemaakt die als bijlage in de toelichting (bijlage 16) is toegevoegd. Ook de toelichting op het punt bezonning (paragraaf 5.15) is aangevuld. Als gevolg van de aanvullende bezonningstudie heeft een aanpassing van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden plaatsgevonden in de regels (artikel 6.2.3 Bouwhoogte en artikel 2.9 peil), in de toelichting (paragraaf 4.3 bebouwingsmogelijkheid) en op de verbeelding. Dit om ervoor te zorgen dat de bezonning (schaduwwerking) ook bij een eventueel ander plan, niet zijnde het thans door partijen beoogde plan, voldoet.

Kader

Wet ruimtelijke ordening
Meerjarig bestuurlijk programma 2023-2026
Ambitiedocument Heerlen Centrum 2022: Samen maken we het centrum

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet.

Voorstel

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. De zienswijzen van de omwonenden (reclamanten 1 t/m 18) ongegrond te verklaren en de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg gegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO-identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401.dfx) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Alle zienswijzen zijn ontvankelijk
Alle ontvangen zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het ter inzage gelegde bestemmingsplan en staan een goede ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
De zienswijzen van de omwonenden worden ongegrond verklaard, maar hebben wel geleid tot verduidelijkingen van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Als uitvloeisel van een nadere bezonningsstudie heeft een beperking van de bouwmogelijkheden direct aangrenzend aan het terrein van 'De Veste' plaatsgevonden. De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gegrond en heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van een addendum op de tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.
De doorgevoerde aanpassingen op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kunnen worden aangemerkt als 'beperkt'.

3.1 Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een wenselijke ontwikkeling te realiseren en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
Het nieuwe bestemmingplan is nodig om het gebied Schinkelkwadrant als geheel te kunnen herontwikkelen. Deze ontwikkeling past binnen de doelstellingen die de gemeente voor het stadscentrum nastreeft en past tevens in de regionale woningmarktprogrammering (Stadsregio Parkstad Limburg). Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het woon- en leefklimaat in de binnenstad te versterken, overtollige kantoormeters te amoveren en hiermee kwaliteit toe te voegen, de openbare ruimte rigoureus te vergroenen en betaalbare woningen toe te voegen. Het bestemmingplan kan vanuit alle beleidslijnen worden onderbouwd en voldoet aan sectorale regelgeving.

3.2 Het bestemmingplan heeft een bepaalde mate van flexibiliteit
De intentie om het plangebied Schinkelkwadrant-Noord te transformeren bestaat al jaren. Tussen de gemeente, VOC en Wonen Zuid bestaat overeenstemming over een planinvulling, het beoogde plan. Om in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen zonder direct nieuwe planologische maatregelen te moeten nemen die gepaard gaan met veel tijdsverlies, biedt het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit.

3.3 Het bestemmingsplan is noodzakelijk om de door het Rijk toegekende subsidie (Woningbouwimpuls 2e tranche 2021) voor Heerlen en het plan te behouden.
Het woningbouwprogramma van de locatie Schinkelkwadrant-Noord en de herinrichting van de Schinkelstraat is onderdeel van een (centrumbredere) subsidiebeschikking voor het toevoegen van 693 (waarvan 614 betaalbare) woningen. Om de totale subsidie te kunnen behouden, dienen minimaal 500 betaalbare woningen gerealiseerd te worden binnen 10 jaar na subsidieverlening. De 124 betaalbare woningen leveren een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de subsidieverplichtingen.

4.1 Het wettelijk kostenverhaal (art. 6.12 Wro) is anderszins verzekerd
Het voorliggende plan maakt de realisatie van een 'aangewezen bouwplan' mogelijk. Dit maakt dat de paragraaf 'Grondexploitatie' uit de Wro inzake het verplichte kostenverhaal van toepassing is. De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal met betrekking tot de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande de realisatie van het plangebied. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Tegenargumenten en risico's
Niet van toepassing

Kosten en dekking
Het bestemmingsplan inclusief de bijbehorende onderzoeken, is op initiatief van VOC opgesteld en bekostigd. De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het juridisch begeleiden, toetsen, aanpassen en het in procedure brengen van het bestemmingsplan hebben geen financiële gevolgen voor het projectbudget. De gemeentelijke kosten van het bestemmingsplan worden afgedekt binnen het projectbudget.

Communicatie
De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Participatie met direct omwonenden heeft via de ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente reeds plaatsgevonden.

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd. Ook kan het plan digitaal worden geraadpleegd via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl

Evaluatie
Niet van toepassing

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-Noord' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Morina	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-09-2024

documentnummer 150999

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. De zienswijzen van de omwonenden (reclamanten 1 t/m 18) ongegrond te verklaren en de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg gegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO-identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401.dfx) gewijzigd 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