Herontwikkeling Giesen-Bautsch

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 4
1.3 Geldende bestemmingsplan 4
1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan 5
1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet 6
1.6 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Regionaal beleid 12

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 18
3.1 Bestaande situatie 18
3.2 Nieuwe situatie 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 21
4.1 Milieueffectrapportage 21
4.2 Geluid: wegverkeer 21
4.3 Water 22
4.4 Bodem 23
4.5 Natuurwaarden 24
4.6 Luchtkwaliteit 26
4.7 Externe veiligheid 28
4.8 Bedrijven en milieuzonering 31
4.9 Archeologie 33
4.10 Cultuurhistorie 36
4.11 Verkeer en Parkeren 36

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 38
5.1 Inleiding 38
5.2 Opbouw van de regels 38

Hoofdstuk 6 Handhaving en uitvoerbaarheid 44
6.1 Handhavingsbeleid 44
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 44

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg 45
7.1 Procedurestappen 45
7.2 Inspraak en overleg 46
7.3 Zienswijzen 46
7.4 Algemene verordening gegevensbescherming 46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Winkelcentrum Giesen-Bautsch is een klein, maar levendig en gevarieerd winkelgebied, op de kop van de Corisbergweg, de Bautscherweg en de Vullingsweg, met een 'uitloper' langs de Bautscherweg. Het winkelgebied heeft, exclusief de panden aan de Bautscherweg, ca. 2.840 m2 verhuurde winkeloppervlakte en fungeert als volwaardig wijkcentrum. De gemeente Heerlen heeft het aangewezen als een zogenaamd 'sterk cluster', waar een combinatie van voorzieningen wenselijk is voor met name de dagelijkse boodschappen.



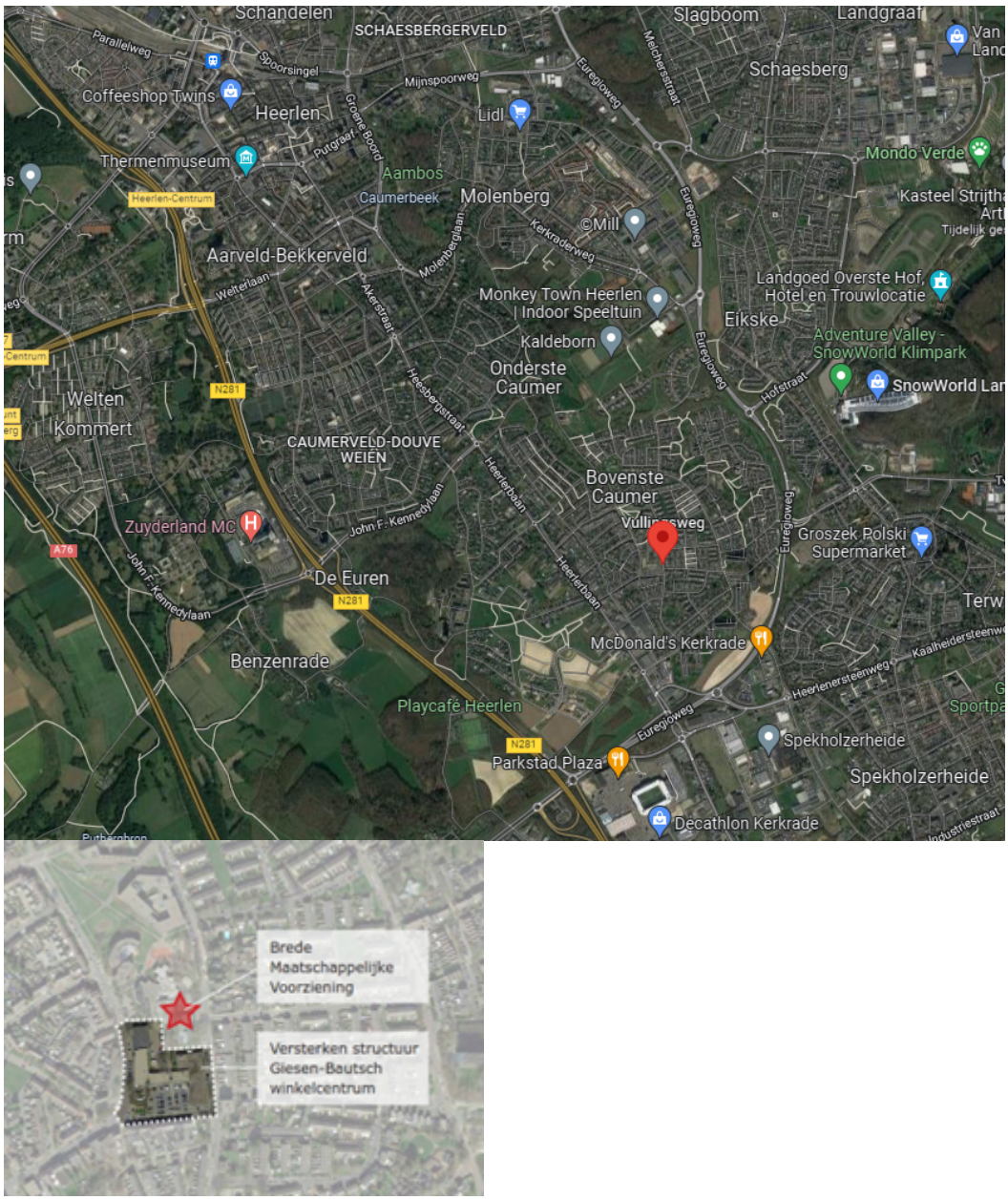
Figuur 1-1 ligging huidige winkelcentrum

Een deel van de panden in het winkelcentrum staat leeg. De gemeente Heerlen wil het winkelcentrum gefaseerd herstructureren, boven de nieuwe winkels grotendeels 3 bouwlagen met maximaal 41 woningen toevoegen en de parkeerruimte uitbreiden. Het moet een toekomstbestendig wijkcentrum vormen dat comfortabel, compleet en compact is.

Om dit mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Situering plangebied

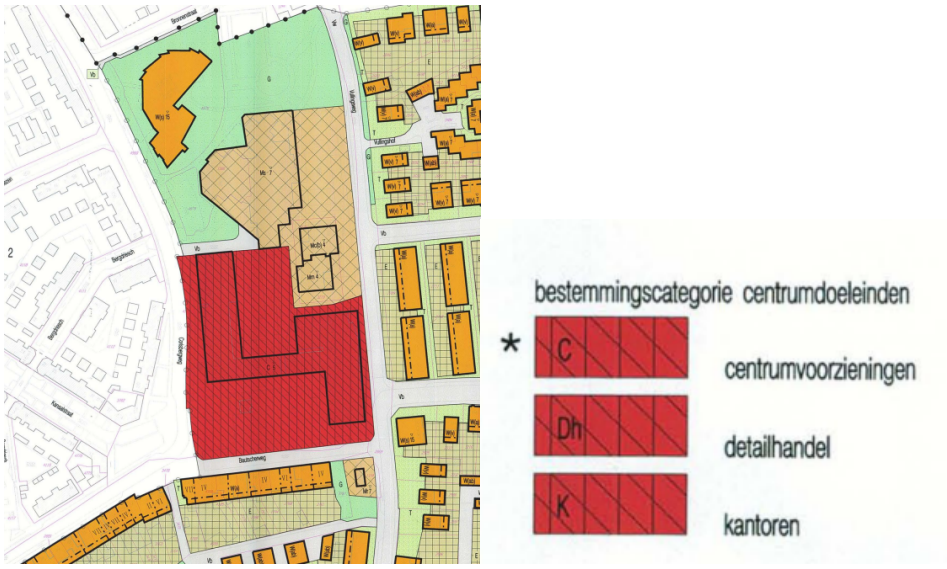
Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Heerlen en wordt begrensd door de Corisbergweg, de Bautscherweg, de Vullingsweg en het plangebied van de nieuwe Brede Maatschappelijke Voorziening Heerlerbaan in het noorden.



Figuur 1-2 Globale ligging plangebied (google.maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerbaan' uit 2007. De vigerende bestemming is 'centrumvoorzieningen C'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen, met dien verstande dat vanaf de tweede bouwlaag uitsluitend wonen is toegestaan.



Figuur 1-3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Heerlerbaan uit 2007

Het ruimtebeslag van de toekomstige situatie is niet groter dan nu het geval is. De situering van de bebouwing is wel anders dan nu. Verder past de ontwikkeling in het vigerende bestemmingsplan, zowel qua detailhandel als qua wonen, ook al zijn er in de huidige situatie geen woningen boven de winkels aanwezig.

1.4 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. In deze paragraaf worden de onderdelen van het bestemmingsplan en hun juridische status nader toegelicht. In paragraaf wordt hieronder de rol van de toelichting ten aanzien van de regels en verbeelding beschreven. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze worden in paragraaf 1.4.2 en 1.4.3 beschreven. In paragraaf 1.4.4 worden vervolgens de standaarden beschreven op grond waarvan dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

1.4.1 Toelichting

In deze toelichting wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven. Zo worden het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan besproken. Daarnaast wordt in de juridische planopzet de opbouw van de regels beschreven en wordt de werking van de regels nader toegelicht. Tenslotte wordt verslag gedaan van de resultaten van het met andere overheden en openbare lichamen gevoerde overleg en de (eventueel) ingediende zienswijzen.

1.4.2 Regels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die binnen het plangebied zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De regels maken duidelijk waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat onder welke voorwaarden op de gronden gebouwd mag worden. Ook kan aan gronden een dubbelbestemming toegekend worden. De dubbelbestemming ziet op het beschermen van een bepaalde waarde (zoals archeologie, waterstaat) of op een zone (bijvoorbeeld externe veiligheid, molenbiotoop of leiding).

1.4.3 Verbeelding

De verbeelding (de plankaart) geeft een grafische weergave van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven op een ondergrond.

Voor bestemmingsplannen bestaan in de regel een digitale en een analoge verbeelding. De analoge verbeelding wordt doorgaans gebruikt bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Beide verbeeldingen zijn in beginsel rechtsgeldig, maar bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De ondergrond is een samenstelling van de Basisregistratie Grootschalige Topografie BGT (landmeetkundig ingemeten topografie), luchtfoto's en kadastrale begrenzingen. Voor de verbeelding op papier wordt ter oriëntatie gebruik gemaakt van topografische en kadastrale ondergronden. Na verloop van tijd kunnen deze ondergronden hun actualiteit verliezen. Daarnaast tonen de ondergronden niet altijd alle bebouwing.

De ondergronden (waaronder luchtfoto's) die worden gebruikt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden beschikbaar gesteld door de website zelf. Ook die ondergronden zijn niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. De gemeente heeft daar geen invloed op.

De ondergronden maken geen deel uit van het bestemmingsplan en dienen in beginsel ter oriëntatie.

1.4.4 Standaarden

Om de bestemmingsplannen in heel Nederland te kunnen vergelijken schrijft de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening voor, dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De digitale verbeelding is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Door een muisklik op de digitale verbeelding verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Vervolgens kan doorgeklikt worden om de gehele inhoud van het bestemmingplan (regels, toelichting en eventuele bijlagen) te raadplegen. Tevens is het mogelijk om te meten op de digitale verbeelding en door middel van coördinaten (ht Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

1.5 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet

In 2023/2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt het merendeel van de wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Heerlen start binnenkort met de voorbereiding. De gemeente streeft er naar het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage te leggen. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór inwerkingtreding formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees- en Rijksbeleid, Provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. In Hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hoofstuk 6 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 geeft ten slotte een beeld van de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid beschreven. Dit is met name toegespitst op het woonbeleid, vanwege de toevoeging van maximaal 41 woningen. Het bestaande winkelcentrum wordt geherstructureerd, zonder dat er een uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag plaatsvindt. De status en het belang van het als wijkwinkelcentrum aangewezen winkelcentrum staan vast en hoeven, beleidsmatig, niet opnieuw te worden onderbouwd.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn nodig om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt samengewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing:

De NOVI doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening: het gaat om de herstructurering van een bestaande winkelcentrum en de toevoeging van woningen daarboven. Het ruimtebeslag blijft gelijk.

Toetsing:

Het vigerende planologische plan staat de ontwikkeling eigenlijk al toe. Het ruimtebeslag verandert niet in omvang maar enigszins in situering en de parkeerruimte wordt uitgebreid. Al met al is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Daarnaast staat de behoefte aan het winkelcentrum en de woningen vast.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in het Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). De ontwikkeling binnen het plangebied is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro/Rarro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Provincie Limburg zet zich samen met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in om ervoor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van de samenleving. Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Het onderdeel 'wonen' is door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten op regionaal niveau uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda wonen (juni 2020 door PS vastgesteld) . Hierin zijn 5 actielijnen vastgelegd:

- De basis op orde: regionale samenwerking organiseren, beleidscyclus inrichten, verbinding met andere thema's.
- Verschuiving van koop naar huur: Limburgs Maatwerk, Platform woonconsument, Verruiming (sociale) huurwoningvoorraad.
- Kwantitatieve afstemming binnen de regio Limburgs Maatwerk, inzet Omgevingsverordening, grensoverschrijdende samenwerking.
- Meer kwaliteit en diversiteit: Limburgs Maatwerk, wonen met zorg, kwaliteit woningvoorraad verbeteren.
- Betere doorstroming: Limburgs Maatwerk, hefboomprojecten, betere doorstroming, starterslening.

Het plangebied ligt binnen het (bestaand) stedelijk gebied. Hierbinnen is detailhandel en wonen toegestaan.

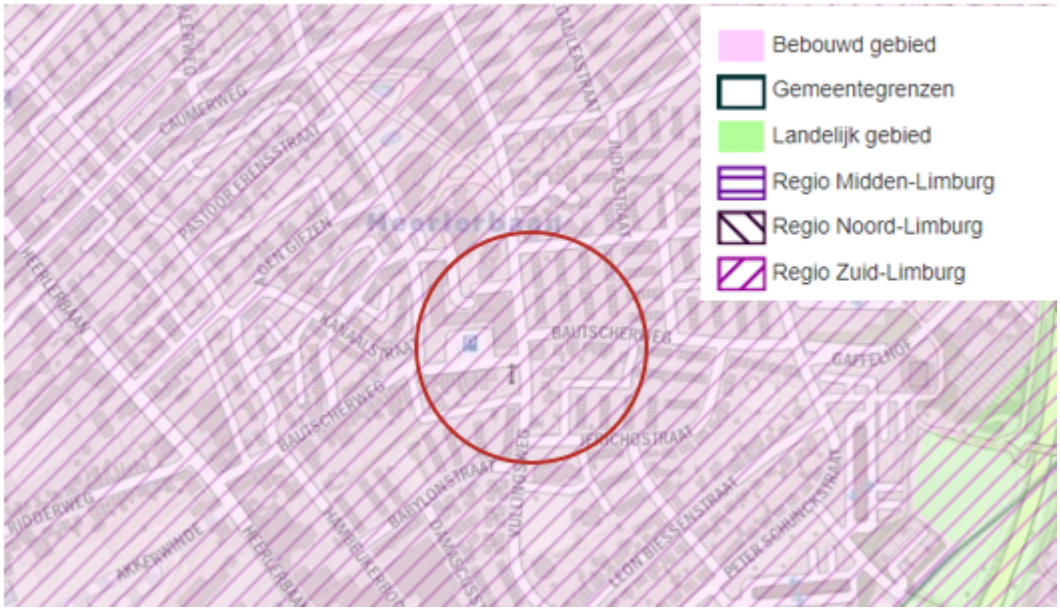
Toetsing:

Het aantal en het type woningen passen binnen de uitgangspunten van het provinciale woonbeleid (zie ook paragraaf 3.2 en verder).

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat regels om de doorwerking van het provinciale beleid mogelijk te maken. Voor dit document is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie van de verordening van 22 november 2019 en de laatste (ontwerp-)wijziging van 29 maart 2022 (over o.a. het onderwerp wonen). Andere partiële wijzigingen zijn voor het plangebied niet relevant.

Het plangebied ligt binnen bestaande bebouwd gebied, binnen de Regio Zuid-Limburg. Van belang zijn met name de bepalingen over de woningvoorraad, die verder zijn uitgewerkt in regionale afspraken. Hieraan wordt in de volgende paragraaf aandacht besteed.



Afbeelding 2-1 uitsnede verbeelding bij Omgevingsverordening (algemene kaart)

Op 29 maart 2022 is (in ontwerp) een wijziging van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gepubliceerd. De wijziging ziet op Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefte onderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Op dit onderwerp wordt in paragraaf 2.3 en verder nader ingegaan.

Toetsing:

Het aantal en het type woningen passen binnen de uitgangspunten van het provinciale woonbeleid (zie ook paragraaf 3.2 en verder).

2.2.3 Doorkijk Omgevingsverordening 2022 (Omgevingswet)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, klimaatadaptatie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Na-ijleffecten steenkoolwinning

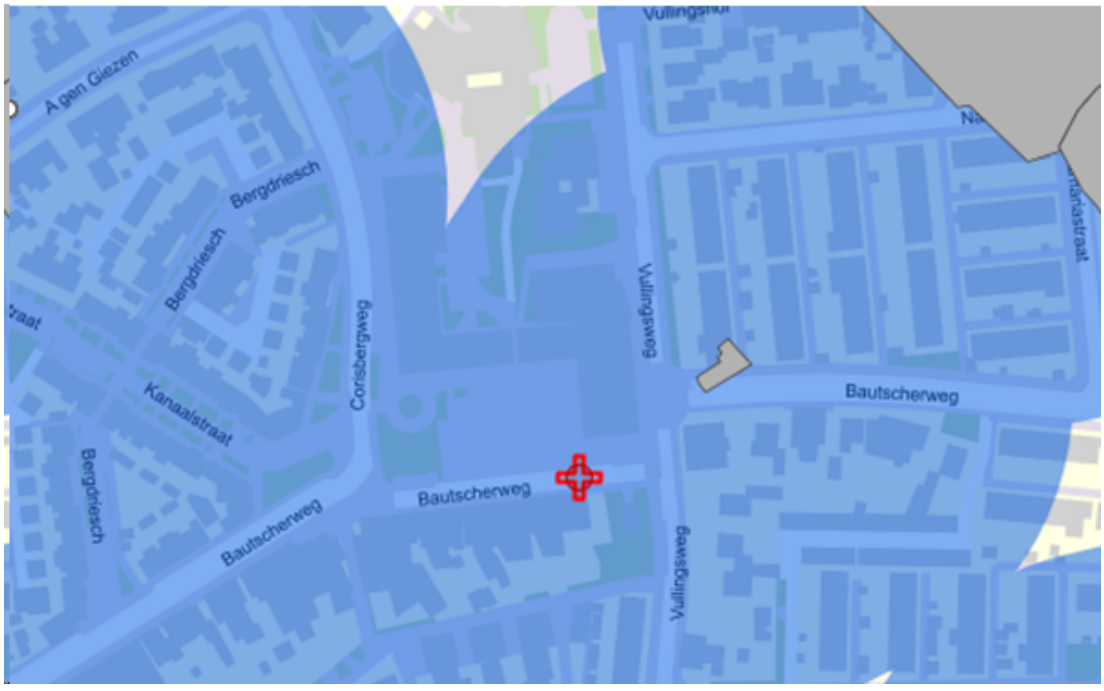
In artikel 12.12. is het volgende geregeld: de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

In de vorm van bodembewegingen blijft de regio geconfronteerd met na-ijleffecten van de voormalige steenkoolwinning. Dit leidt mogelijk tot belemmeringen in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang dat deze risico's bekend zijn en hiermee rekening wordt gehouden. Ook de mogelijke risico's die verbonden zijn aan het gebruik of de aanwezigheid van onderaardse kalksteengroeves vragen blijvende aandacht, bijvoorbeeld instortingsgevaar.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijke risico's zoals beschreven in het rapport "naijlende gevolgen van de steenkolenwinning in Zuid-Limburg" van 14-12-2016 door het Ministerie van Economische Zaken, met betrekking tot ondiepe winning en/of protectie zone industriële schachten en/of risico`s door mijngas.

Uit informatie blijkt dat het plangebied een lage kans op na-ijleffecten heeft, omdat in het gebied alleen ondiepe winning heeft plaatsgevonden.

Blauwe Zone	(EK 3 - Industriële winning) met een lage kans op het optreden van ongewenste gebeurtenis.



Afbeelding 2-2 kaart met ondiepe winningen

Klimaatadaptatie

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Dit onderdeel is verwerkt en onderbouwd in paragraaf 4.3 Water. In het plangebied is rekening gehouden met de vereiste maatregelen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). Deze is op 2 november 2009 vastgesteld De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

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

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

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

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

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

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

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

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

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

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

De vier hoofdthema's uit de structuurvisie zijn concreet uitgewerkt in diverse beleidsnota's, op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod,

waarbij tevens wordt aangegeven hoe deze hun uitwerking hebben op plangebied en omgeving.



Figuur 2-3 uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg

2.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De gemeenteraad heeft op 23 november 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SWZL) vastgesteld.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor het beleidsveld 'Wonen' in de zestien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Beekdaelen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd. In de SVWZL zijn afspraken vastgelegd over een gezamenlijke aanpak om de kwalitatieve en kwantitatieve disbalans (er zijn te veel woningen en het aanbod sluit niet meer aan op de toekomstige vraag als gevolg van vergrijzing) op de woningmarkt in Zuid-Limburg aan te pakken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor het thema wonen en volkshuisvesting en aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd.

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken, de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningbouw-programmering op te stellen die is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

2.3.3 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen en retail.

Wonen

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad. De appartementen die in het plangebied worden gerealiseerd komen tegemoet aan de kwalitatieve vraag binnen de regio en hierover heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Op 13 april 2023 heeft de gemeente een schriftelijk bevestiging ontvangen dat de 41 appartementen zijn toegevoegd aan de woningbouwprogrammering (zie bijlage 12).

Retail

Voor het regionale retailbeleid geldt hetzelfde: het is niet gewenst om de regionale retailvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog verder te laten toenemen. Echter, ondanks het teruglopen van het omzetpotentieel dient er wel ruimte geboden te worden aan uitbreiding van winkelaanbod op bepaalde locaties. Door deze structuurbepalende gebieden als uitgangspunt te nemen, wordt uitval aan de onderkant van de markt in werking gezet en ontstaat er zodoende schaarste die noodzakelijk is om wenselijke ontwikkelingen ook op wenselijke locaties te laten plaatsvinden.

In lijn met het regionaal retailbeleid wordt in bestemmingsplan Heerlerbaan en omgeving de mogelijkheid van vestiging van detailhandel uitgesloten in panden, gelegen buiten het gebied van buurtcentrum Giesen-Bautsch en waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan géén detailhandel was gevestigd. Het winkelcentrum Giesen-Bautsch is een structuurbepalend gebied en blijft als wijkwinkelcentrum (aangewezen als sterk cluster, zie ook paragraaf 2.4.1), met supermarktfunctie en verschillende kleinere soorten detailhandelsvestigingen in stand.

2.3.4 Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022

De Bestuurscommissie Wonen Parkstad heeft op 21 maart 2019 de geactualiseerde Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 vastgesteld. Met deze programmering wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg.

De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugdringen van de leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling tot 2% frictieleegstand. De huidige leegstand (ca. 4,1% in de envelop 2017-2020), de bevolkingsdaling en de omvang van de planvoorraad zorgen in Heerlen, bij ongewijzigd beleid, dat er in 2028 ca. 3700 woningen te veel zijn.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het wegwerken van mismatches. Ondanks het overaanbod aan woningen en het ruime planaanbod, vindt niet iedereen die dat wil een passende woning in Heerlen. Met passend wordt bedoeld dat de woning aan de woonwensen moet voldoen én in financieel opzicht bereikbaar is voor de woningzoekende. Om die kwalitatieve woonbehoefte beter in beeld te krijgen, is gekeken naar de ontwikkeling van de omvang van diverse doelgroepen, hun kwalitatieve woonwensen en financiële mogelijkheden. Ook is gekeken naar de kracht van woonbuurten. De combinatie van het type woning, de prijsklasse en de woonomgeving, bepaalt de PMC (productmarktcombinatie).

Uit deze gegevens is de indicatieve behoefte afgeleid. Deze is vervolgens afgezet tegen de bestaande plannen op de programmering. Aan de hand hiervan kan worden ingeschat of een plan op de programmering in voldoende mate in een kwalitatieve behoefte voorziet. Dat geldt zeker ook voor nieuwe plannen die nog niet op de programmering staan. Aan de hand van diverse indicatoren (volkshuisvestelijk, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk) kan de planscore van een project worden berekend. En daarmee een inschatting worden gemaakt of een plan in voldoende mate tegemoet komt aan de kwalitatieve behoefte. Het toevoegen aan of wijzigen van plannen op de programmering is een bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen Parkstad. De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven.

2.3.5 Regionale woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle acht Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De woonvisie Parkstad/Heerlen is opgebouwd rondom een aantal kwalitatieve opgaven binnen het woonbeleid in de regio Parkstad. De voorspelde huishoudensdaling blijft van grote invloed op het beleid en de te volgen koers. Maar ook de kwalitatieve disbalans moet worden aangepakt. De huidige voorraad is niet geschikt om te voldoen aan de toekomstige kwalitatieve vraag.

Particuliere voorraad

Ten gevolge van de huidige marktomstandigheden ligt er een belangrijke opgave in de particuliere voorraad. Economische omstandigheden leiden tot een aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen in de regio. De leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling concentreert zich met name in de incourante delen van de particuliere woningvoorraad. Als gevolg hiervan zetten we in op het weg bestemmen van onbenutte plancapaciteit. Samen met woningcorporaties proberen we in te zetten op het aankopen van particuliere woningen ten behoeve van de (sociale) verhuur.

Heerlen zet met name in op het versterken van het woonmilieu in het centrum van Heerlen. Dat gaat hand in hand met het versterken van andere sectoren zoals het cultureel aanbod, voorzieningen en de openbare ruimte. Met deze aanpak willen we de ontwikkeling van de campussen ondersteunen en de werkgelegenheid verbeteren. De verdunningsopgave vindt in de omliggende stadsdelen plaats.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De komende 5 jaar wordt samen met de woningcorporaties gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. Heerlen wilt die opgave verdelen over de stad, zodat in alle stadsdelen een min of meer gelijke spreiding is van sociale huurwoningen in diverse huurprijsklassen en diverse huishoudenstypen.

Wonen en zorg

Vanwege de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen, verandert ook de opgave op het gebied van wonen en zorg. De woonomgeving en zeker ook de woningvoorraad zal meer toegerust moeten worden op het verlenen van zorg aan huis. Heerlen zet in op het organiseren van zorg op wijkniveau met aandacht voor voldoende zorggeschikte woningen, buurtsteunpunten en een toegankelijke woonomgeving. Een van de belangrijkste problemen is echter, dat veel mensen met een zorgbehoefte vanwege betaalbaarheidsproblemen niet kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

Urgente doelgroepen

Enerzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor diverse kwetsbare doelgroepen zoals mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld, statushouders of mensen met een handicap. Heerlen vervult een centrumfunctie voor huisvesting van GGZ-cliënten. Housing Parkstad en Housing First worden hiertoe voortgezet. Voor statushouders heeft iedere gemeente een afzonderlijke taakstelling.

Anderzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen vragen om tijdelijke huisvesting, bij voorkeur in of in de nabijheid van de binnenstad.

Heerlen wil daarnaast werken aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij kamerverhuur.

Verduurzamen woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in regioverband vastgelegd in het beleidsstuk Parkstad Limburg Energietransitie (PALET). De ambitie is om als regio in 2040

energieneutraal te zijn. Om dat te halen ligt er een forse opgave in het verbeteren van de woningvoorraad, zowel in de particuliere als in de (sociale) huursector. Bestaande woningen moeten energiezuinig worden gemaakt en er moet een plan van aanpak komen om de stap naar gasloze woningen te kunnen zetten. Heerlen investeert daarbij onder meer in de toepassing van Mijnwater voor ruimteverwarming.

Vrije sectorhuur en koopwoningen

Voor een evenwichtige woningmarkt in parkstad Limburg is het beschikken over voldoende aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief.

Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

Leefbaarheid

Veel buurten en wijken in Heerlen hebben te maken met leefbaarheidsproblemen. Mensen ervaren overlast door lawaai, stank of rommel en voelen zich onveilig. Dat heeft een negatieve invloed op het wonen in de wijk. Heerlen zet samen met corporaties en andere partners in op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken met als vertrekpunt dat wijken schoon, heel en veilig moeten zijn.

2.3.6 Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Het Structuurvisiebesluit Ruim baan vervangt het Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling). Doel van de beleidsregel is dat goede (ver-)bouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Hiertoe zijn in de beleidsregel 3 criteria opgenomen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
    - Inbreiding gaat voor uitbreiding.
      (Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing).
    - Het gaat om plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar:
    - Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking' zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving (en los van het gestelde in de SVWZL), bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure wordt gebracht.
3. Het plan is sub-regionaal afgestemd:
    - Er zijn binnen Parkstad afspraken gemaakt over de wijze waarop een plan kan worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Deze beleidsregel is opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten in afstemming met de Provincie en is – in de vorm van een structuurvisiebesluit – als addendum toegevoegd aan de al door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraak VI uit de SVWZL, dus met compensatie. Dat betekent onder meer dat de financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal 5 woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor

starters snel goede en betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

Toetsing:

Het voorgenomen plan heeft een maatschappelijke meerwaarde: er is sprake van inbreiding (wonen boven winkels) binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan, dat bestaat uit de herstructurering van een bestaand wijkwinkelcentrum en het toevoegen van maximaal 41 woningen in een gewenste prijsklasse, zorgt voor de verbetering van de leefbaarheid in het stedelijk gebied. Het plan is planologisch aanvaardbaar, wat blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing en de onderbouwende onderzoeken die hiervoor zijn uitgevoerd. Het is, gezien de huidige woningmarkt, duidelijk dat er behoefte is aan de voorgestelde woningen. Uitgangspunt is dat dit ook binnen de regio wordt geaccepteerd en dit kan worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering. Het plan wordt nog aangemeld.

2.3.7 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (detailhandel)

Samen met de andere Zuid-Limburgse gemeenten is eind 2017 de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (afgekort: SVREZL) vastgesteld. Deze visie heeft aangewezen welke de meest levensvatbare winkelvoorzieningen zijn, die samen de hoofdwinkelstructuur vormen. Ook doet deze visie uitspraken over de kantorenlocaties en de bedrijventerreinen in Zuid-Limburg, maar die zijn voor deze ontwikkeling niet relevant. Voor de winkels is ook in Heerlen gekozen voor een netwerkstructuur op basis van de sterkste clusters; een cluster staat namelijk sterker dan een solitaire winkel en is als collectief aantrekkelijker voor de consument. Daarbij is natuurlijk ook rekening gehouden met een goede spreiding van winkelclusters over de stad. Daarnaast is een verschil gemaakt tussen de verschillende soorten bezoekmotief van klanten: winkelen als uitje (dagje shoppen), doelgericht winkelen of de dagelijkse boodschappen doen. Voor dit laatste zijn wijkwinkelclusters aangewezen, waarvan het winkelcentrum Giesen-Bautsch er één is.

Het winkelcentrum De Bautsch, waarvan Giesen Bautsch een groot onderdeel vormt, is in de SVREZL aangewezen als 'boodschappencentrum in een wijk'. Als zodanig moet het behouden blijven. Met de herontwikkeling van Giesen Bautsch wordt dit winkelcentrum aan de moderne tijd aangepast. Het totale winkelmetrage blijft gelijk, conform de afspraken en kaders in de SVREZL. De herontwikkeling is dus een stevige kwaliteitsimpuls die prima past in de randvoorwaarden en doelstelling van de SVREZL.

De herontwikkeling van de winkelfunctie in Giesen Bautsch door het veranderen van de footprint paste al binnen de regels van het oude bestemmingsplan. Bovendien blijft het winkelmetrage gelijk aan het bestaande metrage. Samen met het feit dat het hier een aangewezen winkelcluster betreft dat behouden moet blijven voor de hoofdstructuur, bestaat er geen meldingsplicht in SVREZL-verband. In dit geval is de bestemmingsplanwijziging namelijk alleen nodig om de bouwhoogte te verhogen zodat het mogelijk wordt om de appartementen toe te voegen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het winkelcentrum is een klein, maar levendig en gevarieerd winkelcentrum met een uitloper langs de Bautscherweg. Het functioneert als volwaardig winkelcentrum voor de wijk en is als 'sterk cluster' aangewezen.



Figuur 3-1 huidige invulling winkelcentrum (in oranje: de leegstaande panden)

Op dit moment staat ca. een vijfde van het winkelcentrum leeg. De functies rondom het parkeerplein functioneren het beste. Er zijn op dit moment 152 parkeerplaatsen.

Het winkelcentrum ligt aan de kop van een dalvormige laagte die zich in noordelijke richting uitstrekt.

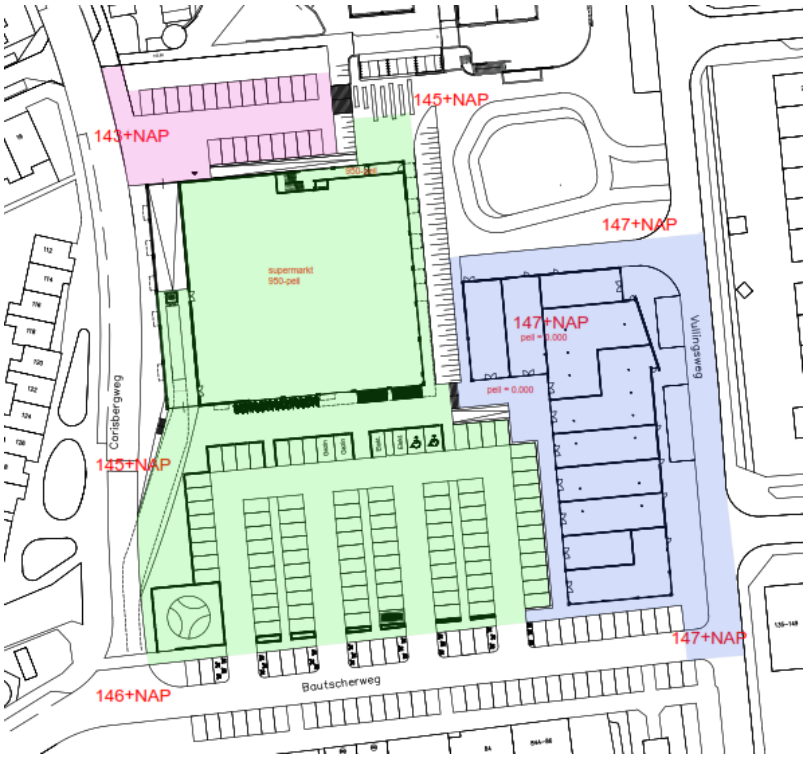
De Corisbergweg vormt de begrenzing aan de westzijde, de Vullingsweg aan de oostzijde. De Bautscherweg aan de zuidzijde. Het maaiveldniveau daalt in noordelijke richting en ligt ook 'scheluw , het daalt ook oost naar west. Er zijn

stevige hoogteverschillen, variërend van 142 tot 147 m +NAP. Het winkelcentrum kent meerdere (3) vloerniveaus. In de overgang naar het maaiveld zijn op verschillende plekken trappen aanwezig. Dit beperkt de toegankelijkheid voor minder validen.

3.2 Nieuwe situatie

Het winkelcentrum wordt herontwikkeld tot een toekomstbestendig en duurzaam wijkcentrum. In fases worden de bestaande winkels gesloopt en nieuwe vervangende winkelruimte gebouwd. De bestaande supermarkt wordt verplaatst in noordelijke richting, waardoor er aan het parkeerplein meer ruimte is voor kleinere winkels.

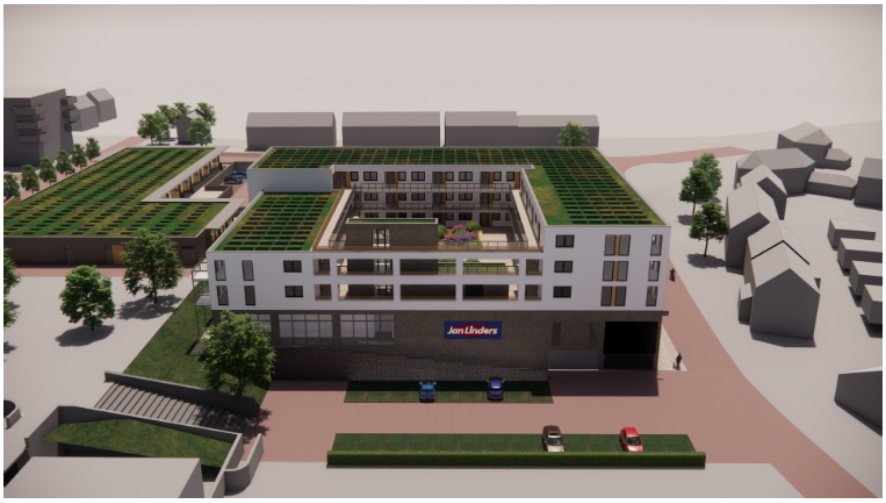
Bovenop de supermarkt komen deels twee en deels drie bouwlagen met maximaal 41 appartementen. De parkeerplaatsen voor deze appartementen komen, door gebruik te maken van het reliëf in het gebied, ondergronds te liggen. Hier ontstaat ook ruimte voor extra parkeren, bij voorbeeld voor winkelpersoneel. Het totale ruimtebeslag verandert niet in omvang, maar wel in situering. Het laden en lossen voor de supermarkt vindt aan de westzijde van de supermarkt: verkeer rijdt vooruit in én vooruit uit, zodat geen achteruitrijbewegingen en bijbehorend alarm nodig zijn. De laad- en loslocatie is overdekt en de zijkant (de westzijde) wordt dicht, zodat eventuele geluidoverlast wordt voorkomen. De in- en uitgang worden afgesloten met poorten (open), zodat deze niet voor publiek toegankelijk is.



Figuur 3-2 schets nieuwe situatie, indeling oostelijk deel is indicatief.

Het nieuwe winkelcentrum wordt beter toegankelijk gemaakt voor minder validen, door het realiseren van hellingbanen. De appartementen worden in een carré gebouwd, waardoor ruimte ontstaat voor een kwalitatief hoogwaardig ingerichte daktuin. Door het toevoegen van woningen wordt de sociale veiligheid in het gebied vergroot.





Figuur 3-3 schets situering nieuwe appartementen

Tussen het nieuwe winkelcentrum en de noordelijk gelegen Brede Maatschappelijke Voorziening wordt een groene verbinding aangelegd. Ook op het nieuwe parkeerterrein wordt veel groen aangelegd, om hittestress te verminderen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (onderdeel C). Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

De ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie 11.2 bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de nieuwe ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde die bij deze activiteit wordt aangehouden, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

Aan de hand van de criteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn wordt bepaald of de activiteit leidt of kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De criteria zijn:

- de kenmerken van het project;

- de plaats van het project;

- de kenmerken van de mogelijke effecten.

De bevindingen zijn in een aanmeldnotitie verwerkt, op grond waarvan de gemeente een besluit kan nemen of voor de activiteit al of niet een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De aanmeldnotitie is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geluid: wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van weg, spoorweg of industrieterrein. De omliggende wegen hebben en maximale snelheid van 30 km/uur en dat betekent dat een formele toets aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. In het kader van een ruimtelijke procedure moet wel worden aangetoond dat ter plaatse van het plangebied, meer specifiek de geluidgevoelige objecten zoals woningen, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

Op basis van verkeersgegevens van de gemeente (prognosejaar 2030) zijn berekeningen uitgevoerd naar de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied (zie bijlage 10. Uit de rekenresultaten blijkt dat deze

geluidbelasting ten hoogste 45 dB (exclusief aftrek art. 110 Wet geluidhinder) bedraagt. Bij een dergelijke geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het wegverkeer.

4.3 Water

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling moet het aspect 'water' worden betrokken. Voor dit plan is een zogenaamde 'Waterparagraaf' gemaakt (zie bijlage 8). Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deels gebruik gemaakt van de waterparagraaf voor het (recent vastgestelde) bestemmingsplan BMV Heerlerbaan, direct ten noorden van het plangebied van het winkelcentrum.

In het plangebied verandert er voor wat betreft de omvang van de verharding, fysiek, weinig. Wel wordt de buitenruimte opnieuw ingericht en de parkeervoorziening aangelegd/gerenoveerd. De gemeente heeft, net als bij het de BMV Heerlerbaan, aangegeven dat in het kader van de transformatie van het winkelcentrum kansen aanwezig zijn om te voorzien in de (tijdelijke) berging van hemelwater, bijvoorbeeld in de vorm van kratten onder de toekomstige parkeerplaatsen. De kratten worden 'gevoed' vanaf de daken van de bebouwing (via regenpijpen) en de bestrating (verzameld via goten). Een bladvanger en zandvang beperken de kans op verstopping van de kratten.

In situaties waarin nieuwbouw wordt gerealiseerd gaat de gemeente uit van voorzieningen voor de opvang van hemelwater met een capaciteit van minimaal 3,5 m^3 per 100 m^2 bebouwd/verhard. Het totale bebouwde/bestrate oppervlak in de nieuwe situatie wordt ca. 9.500 m^2. De 'wateropgave' wordt dan 332,5 m^3 hemelwater.

In december 2020 is een funderingsadvies gegeven en is een hemelwaterinfiltratiestudie uitgevoerd (zie bijlage 9). In dit kader zijn sonderingen en boringen uitgevoerd. De hoogte van het maaiveld varieert van NAP+141,9 tot NAP+146,7 m.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat:

De toplaag van ca. 2,5 m dik bestaat uit een slap tot matig vaste löss-leemlaag waarin plaatselijk tot 1 m-mv een funderingspakket wordt aangetroffen. Het bovenste deel van de toplaag is door menselijke ingrepen verstoord geraakt.

Hieronder wordt een vast gepakt zand- en zand/grindpakket aangetroffen tot een diepte van NAP^+134 m. De zandlaag heeft een dikte van 3,50 m, daaronder bevindt zich grind.

Vanaf een diepte van NAP^+134 m tot NAP^+131 m wordt een leempakket aangetroffen.

In 2022 zijn ten behoeve van voorliggend plan boringen uitgevoerd in een milieuhygiënisch onderzoek. Daaruit blijkt dat in de bovenste 1,50 tot 3,50 m van de bodem voornamelijk leem aanwezig is, met aan het maaiveld een gemiddeld 0,5 m dikke zandlaag. In een van de 23 boringen is een 1 m dikke grindlaag aanwezig waarvan de contouren in horizontale zin onbekend zijn. vermoedelijk is dit een antropogene opvulling van beperkte omvang. In dit onderzoek zijn ter plaatse van de parkeerplaats 6 boringen uitgevoerd, waarvan 5 slechts tot 0,5 m-mv. In boring 14 is vanaf 0,8 m -mv tot 1,20 m-mv leem aangetroffen. Uit de andere in het plangebied uitgevoerde boringen blijkt dat de bodemsamenstelling vanaf 0,5 m-mv gevarieerd is en zowel grond als leem kan worden aangetroffen. Uit de laatste kolom van tabel 2 blijkt dat met de infiltratiemetingen op het naastgelegen perceel 'worst case' (dus ongunstige) doorlatendheden zijn gemeten die variëren van 0,2 tot 65 m/dag. Op 5 van de 6 plaatsen is die 'leeglooptijd' voldoende.

De grondwaterstand in natte omstandigheden (de GHG) zit voldoende diep en er is onder de toplaag sprake van een voldoende dikke onverzadigde zone (zie hoofdstukken 3.2 en 3.3).

Voor de uiteindelijke wateropgave zijn verschillende scenario's/oplossingsrichtingen denkbaar.

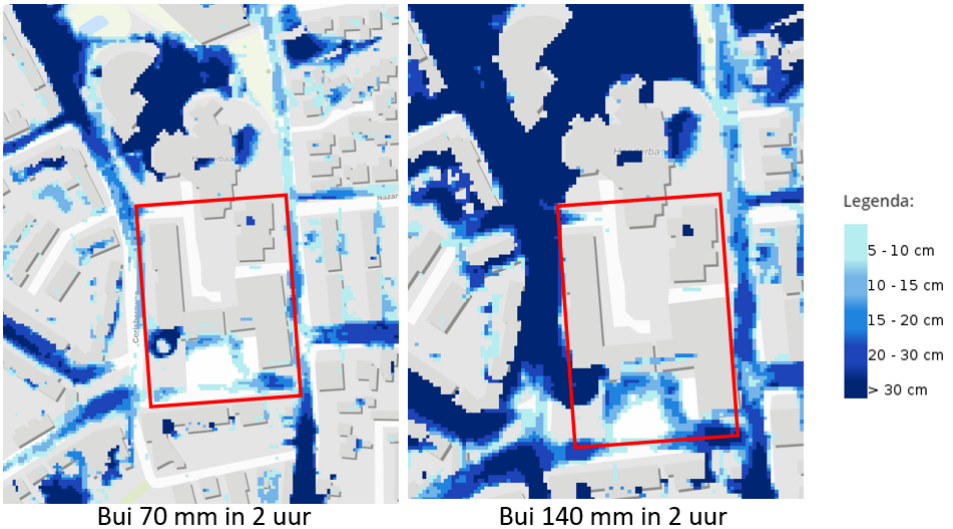
- Als de wateropgave moet worden verwerkt op 'eigen terrein', dan is daar 'bruto' 1.200 m^2 voor beschikbaar, het niet bebouwde deel tussen de bebouwing. Omdat het niet wenselijk is om waterbergende voorzieningen langs gevels en dichtbij kabels en leidingen te positioneren zal daar 'netto' slechts orde-grootte 800 m^2 van over blijven. De wateropgave van 332,5 m^3 leidt dan tot een ca. 0,42 m dikke waterlaag, op te vangen in infiltratiekratten.
- Als deze moet worden geborgen onder de parkeervoorzieningen dan betekent dit een netto waterlaag van 0,07 m (332,50 : oppervlak). Dat is met een constructie bestaande uit één laag kratten onder de bestrating van een deel van de parkeergelegenheid dus

goed realiseerbaar.

Er zijn verschillende typen kratten verkrijgbaar, met verschillend dimensies. De kratten kunnen in overleg met de gemeente worden aangesloten op een overstort naar het riool. Ook kan worden afgestemd met de gemeente of de inhoud van de kratten niet vertraagd kan worden afgevoerd op het riool.

Het realiseren van de benodigde waterberging is in dit plan haalbaar (zowel op eigen terrein als op dat van de gemeente onder de parkeerplaatsen) maar vereist natuurlijk inpassing in het plan. Dat is een stedenbouwkundige opgave. De voorkeur gaat uit naar afvoer van hemelwater uit de kratten naar de bodem. Daarmee kan droogte in andere jaargetijden worden beperkt. Ook kan het water uit de kratten nog te planten bomen voeden zodat deze droge tijden beter doorstaan.

De gemeente stelt de eis dat in beeld wordt gebracht wat de gevolgen zijn van een bui die zwaarder is (45 mm in 2 uur) dan de ontwerpbui waarop de hemelwatervoorziening wordt gedimensioneerd (35 mm in 2 uur). In figuur 5 zijn enkele uitsnedes uit de klimaateffectatlas opgenomen. Daaruit concluderen wij dat in de huidige situatie bij zware neerslag hemelwater zijn weg zoekt naar de randen van het gebied, naar de openbare weg. Bij gelijkblijvende maaiveld-hoogtes zal dat ook het geval zijn bij buien die niet meer door de voorgestelde infiltratie-voorzieningen kunnen worden opgevangen.



Bui 70 mm in 2 uur Bui 140 mm in 2 uur

Figuur 4-1 beelden uit klimaateffectatlas

Verder zijn de volgende zaken van belang:

- Hemelwater dat wordt afgevoerd naar de bodem mag niet verontreinigd zijn. Daarom moet het gebruik van uitlogende bouwmaterialen worden vermeden;
- Het realiseren van de gewenste ontwatering en drooglegging zijn bij de hier aanwezige grondwaterstanden geen probleem;
- Huishoudelijk afvalwater kan op het gemeentelijk riool worden geloosd;
- Het is noodzakelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen waarmee de in stand houding en goede werking van voorzieningen voor de berging van hemelwater wordt geborgd.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

Om te beoordelen of de bodemkwaliteit past bij de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten koper, molybdeen, zink en PAK

aangetoond;
- In het mengmonster van de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten zink en PAK aangetoond;
- Indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit valt de bodem op de locatie in de klasse AW2000 of 'Wonen';
- In het monster MP02 wordt de grenswaarden van 1,4 µg/kg voor PFOS overschreden. Getoetst aan het handelingskader voor PFAS valt deze grond in de klasse Wonen/Industrie;
- Het grondwater bevond zich dieper dan 5 m -mv, en is daarom niet onderzocht; dit geldt ook voor het asfalt dat deels aan het maaiveld aanwezig is, ook dit is niet onderzocht;
- In de puinhoudende grond ter plaatse van boring B02 en B22 (monsters ASB1 en ASB2) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen;
- In de puin verharding ter plaatse van boring B04 en B19 (monsters MM1-puin en MM2-puin) is ook geen asbest aangetroffen.

Voor de ruimtelijke procedure is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Als bij de ontwikkeling grond vrij komt, kan deze over het algemeen betrekkelijk makkelijk elders worden hergebruikt zonder relevante kosten.

Conclusie:
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming (Wnb) voorziet in de bescherming van Europese Natura 2000-gebieden en planten- en diersoorten (bijlage 1). De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11), waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.5.1 Gebiedsbescherming

In een zogenaamde voortoets wordt bepaald of al dan niet op voorhand kan worden uitgesloten of een plan of project significante gevolgen kan hebben op beschermde gebieden. Als dit niet op voorhand kan worden uitgesloten, kan, conform art. 2.8 lid 1 Wnb, over het plan of project pas worden besloten nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Gezien de grote afstand ten opzichte van beschermde gebieden, zijn effecten van bijvoorbeeld geluid of licht, niet aan de orde. Stikstofdepositie kan zich echter ook vanaf grotere afstand nog manifesteren. Daarom is naar dit aspect gekeken.



Figuur 4-2 ligging plangebied (in groen) ten opzichte van beschermde gebieden

Er zijn berekeningen uitgevoerd om te bepalen of het plan in de gebruiksfase, als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, leidt tot een toename van stikstofdepositie op een daarvoor gevoelig Natura 2000-gebied (zie bijlage 4). Uit de berekeningen blijkt dat dit niet het geval is. Dit betekent dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase op voorhand kunnen worden uitgesloten. De berekening zal vóór de vaststelling worden geactuliseerd met behulp van de nieuwe Aerius rekentool 2022 en worden aangevuld met een berekening van de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouwfase.

Conclusie:

Het aspect 'gebiedsbescherming' vormt vooralsnog geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Soortenbescherming

Om te beoordelen of het plan effecten heeft op beschermde soorten dieren en/of planten is een quick scan uitgevoerd (zie bijlage 3).

De quickscan bestaat uit een eenmalig veldbezoek in combinatie met een bureaustudie. Als basis voor de bureaustudie is gebruik gemaakt van archiefgegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF 2021, opgevraagd op 16 maart 2022) en een eerder uitgevoerde quickscan voor het gebied ten noorden van het plangebied (BMV Heerlerbaan). Van de afgelopen vijf jaar zijn de beschikbare gegevens over het voorkomen van beschermde natuurwaarden in en binnen de invloedsfeer (binnen een straal van maximaal 5 kilometer van het plangebied) voorafgaand aan het veldbezoek geanalyseerd en in het veld geverifieerd. Ook is een inschatting gemaakt op basis van bestudering van kaartmateriaal. Het plangebied is op 7 maart 2022 bezocht door een ecoloog.

De bevindingen van de quickscan zijn in de onderstaande tabel samengevat. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende kleurcodering:

Geen vervolgonderzoek/ acties noodzakelijk voor de geplande werkzaamheden
De geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits het gegeven advies wordt opgevolgd.
Vervolgonderzoek: er is onvoldoende inzicht verkregen om de effecten van de werkzaamheden te bepalen
Ontheffing is noodzakelijk. De werkzaamheden zullen leiden tot een negatief effect.

Soortenbescherming (Wet Natuurbescherming)				
Vogelrichtlijn (algemene broedvogels)	Mogelijk aantasten nest	Rekening houden met broedseizoen, en de boom niet beschadigen/kappen. Zie verder onder paragraaf 7.1.	Nee	
Habitatrichtlijn (vleermuizen)	Mogelijk aantasten/ vernietigen verblijfplaatsen	Onderzoek aanwezigheid zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuis, zie verder onder paragraaf 7.2.	Ja, nader onderzoek	
Vrijgestelde Nationaal beschermde soorten (algemene soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën)	Aantasten verblijfplaatsen	Voldoen aan zorgplicht, zie verder onder paragraaf 7.3.	Nee	
Niet of deels vrijgestelde Nationaal beschermde soorten (eekhoorn)	Aantasten verblijfplaatsen	Werken in periodes waarin vrijstelling geldt en voldoen aan zorgplicht. Zie verder onder paragaaf 7.3. Indien dit niet mogelijk is kan het nodig zijn om te werken middels een gedragscode of ontheffing aan te vragen.	Ja, zie advies en onder paragraaf 7.3.	
Gebiedsbescherming (Wet Natuurbescherming en NNN)				
Natura 2000-gebieden	Geen (stikstofemissie wordt separaat beoordeeld)	Geen	Nee	
NNN-gebieden	Geen	Geen	Nee	

Uit de quickscan blijkt dat er geen effecten op beschermde soorten dieren en planten te verwachten zijn, met dien verstande dat voor wat betreft het mogelijk voorkomen van bepaalde soorten vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis) in het uiterste noordelijke deel van het plangebied nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd in combinatie met het vleermuizenonderzoek in het plangebied van de BMV Heerlerbaan, ten noorden van het winkelcentrum. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen in de bestaande gebouwen in het gebied aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de rapportage van de quickscan in bijlage 3.

Conclusie:

De Wet natuurbescherming vormt, voor wat betreft de soortenbescherming, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
  100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
  1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

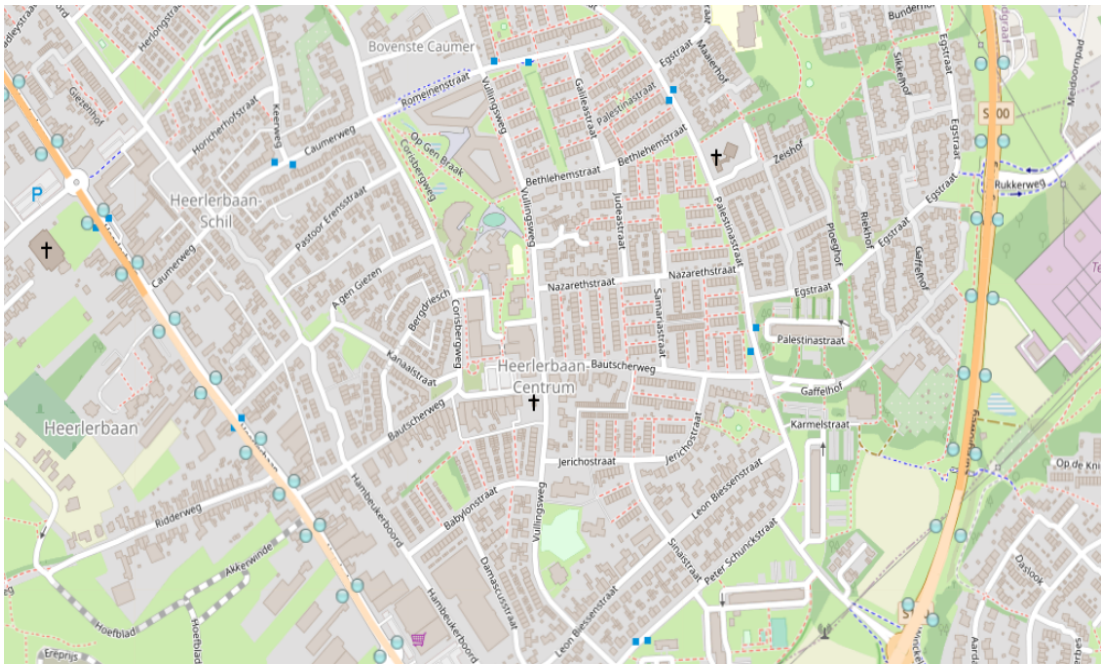
De omvang van de detailhandelsfuncties verandert niet. De enige toevoeging die de ontwikkeling beoogt is het realiseren van 41 woningen boven de nieuwe winkels in twee lagen. Deze hoeveelheid woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het planologische besluit om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen over de luchtkwaliteit.

4.6.2 Luchtkwaliteit en woon- en leefklimaat

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in het plangebied zodanig is dat qua luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden is gebruik gemaakt van de NSL Monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht), ronde 2021. Het plangebied zelf bevat geen rekenpunten, omdat het niet is gelegen langs wegen die in het NSL voorkomen. Gekeken is daarom naar de situatie in rekenpunten in de omgeving van het plangebied, langs de Heerlerbaan in het westen en de Euregioweg in het oosten/zuidoosten.



Figuur 4-3 uitsnede kaartbeeld NSL Monitoring

Conclusie:

Uit de gegevens op de rekenpunten langs deze wegen blijkt dat de waarden voor de relevante luchtverontreinigende stoffen (NO2, PM10 en PM2,5) ruim onder de grenswaarden

blijven. Dit betekent dat in het plangebied, voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Nationaal beleidskader

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

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

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

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

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

4.7.2 Plaatsgebonden risico

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

4.7.3 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke

ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per bestemmingsplan beoordeeld.

4.7.4 Gemeentelijk beleid

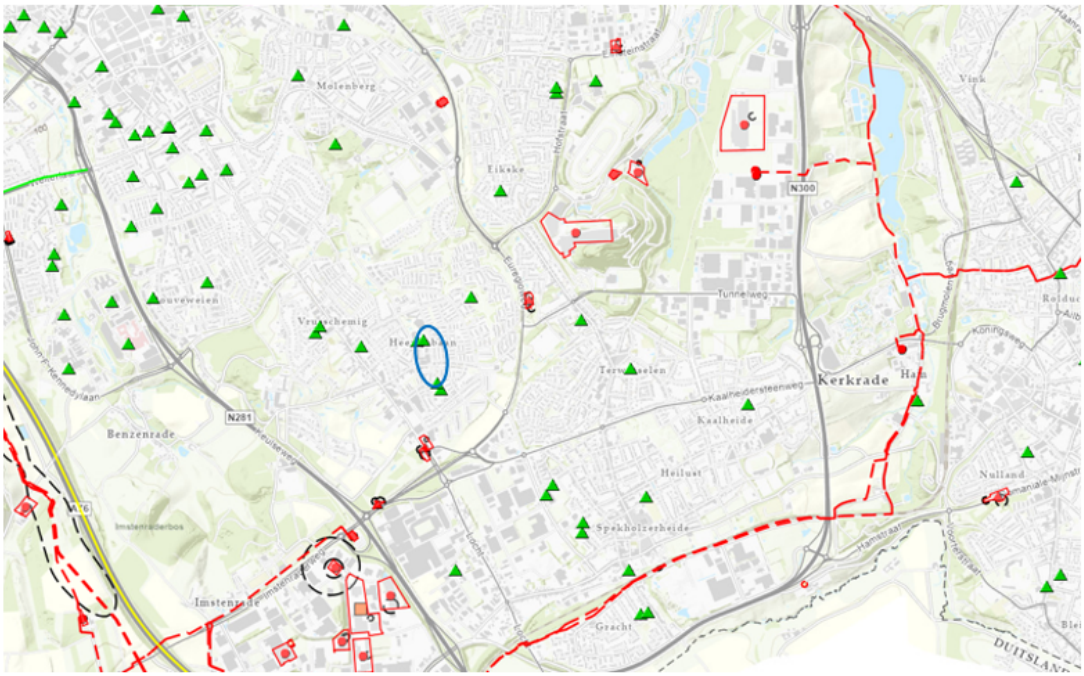
In de 'Beleidsregel voor externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van respectievelijk BEVI-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen en spoor-, rijks- en provinciale wegen zijn op kaarten weergegeven. De invloedsgebiedenkaarten lenen zich als praktisch instrument voor een quick scan bij een ruimtelijk project om gemakkelijk vast te stellen of de externe veiligheid in beschouwing genomen moet worden en het groepsrisico verantwoord. De kaarten hebben een signaalfunctie. Ze geven ook aan waar de zoneringen voor de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico liggen die zich wettelijk verplicht dienen te vertalen in de planregels.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

4.7.5 plangebied

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Verder is gebruik gemaakt van het rapport “Externe veiligheid invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen” (AVIV project 142686, d.d. 26 november 2014).



Figuur 4-3 Uitsnede risicokaart (plangebied in blauwe ovaal)

4.7.6 Beoordeling plaatsgebonden risico

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

4.7.7 Beoordeling groepsrisico

Spoorlijn

Het plangebied ligt op meer dan 2500 meter van de spoorlijn van de spoorlijn Kerkrade - Sittard - Geleen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 blijft binnen het spoortracé en van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) is geen sprake.

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

Op basis van de in het Basisnet aangegeven transporten op dit spoorvak geldt volgens de in het Basisnet gehanteerde systematiek een invloedsgebied van maximaal 460 meter. Het plangebiedgebied ligt ruim buiten dit gebied. Gelet op de tussenliggende afstand zal geen relevante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico.

Wegen

De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N281, op circa 1100 meter ten zuidwesten van het plangebied. Volgens de telgegevens van Rijkswaterstaat vinden over de weg transporten met brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) plaats. De stof GF3 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand, zijnde 355 meter. De N-weg is op méér dan 355 meter afstand tot het plangebied gesitueerd en het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van de N281. Aangezien het plangebied zich buiten het invloedsgebied bevindt, is deze bron niet relevant voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Ook op basis van het bovengenoemde rapport van AVIV blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De ligging ten opzichte van dergelijke wegen vormt kortom geen belemmering.

Buisleidingen

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

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

4.8.1 Scheiden van functies versus functiemenging

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

4.8.2 Richtafstandenlijst

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

4.8.3 plangebied

Om vast te stellen of de herontwikkeling van het winkelcentrum met woningen leidt tot knelpunten, is een bedrijven- en milieuzoneringsonderzoek op basis van stap 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd (zie bijlage 6).

De omgeving van het plangebied is, vanwege de verschillende maatschappelijke en commerciële functies, beschouwd als 'gemengd gebied'. In een dergelijke situatie gelden, afhankelijk van de milieucategorie van bedrijvigheid, de volgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstand [m] gemengd gebied
1	0
2	10
3.1	30

3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

Beoogde ontwikkeling in relatie tot omgeving

Het bestaande winkelcentrum biedt ruimte voor een supermarkt en diverse detailhandelsfuncties. Deze functies zullen na de herontwikkeling van het winkelcentrum ongewijzigd blijven bestaan. Voor deze functies geldt een milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter voor het omgevingstype gemengd.

De meest nabij gelegen bestaande woningen zijn gelegen aan de overzijde van de Bautscherweg waarmee in ieder geval is voldaan aan bovengenoemde richtafstand (van 0 meter). Dit betekent volgens de systematiek van de VNG-handreiking dat in beginsel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Van belang hierbij is nog dat de winkelexploitanten zullen moeten voldoen aan de regels die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen, ten aanzien van onder meer geluid.

Voor de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan zijn de akoestische aspecten die samenhangen met laden en lossen bij de supermarkt, gebouwinstallaties en parkeren aanvullend beschouwd. Volgens een indicatieve berekening is het maximaal geluidniveau bij bestaande én nieuwe woningen als gevolg van het laden en lossen ten hoogste 62, respectievelijk 58 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde conform stap 2 uit de VNG-publicatie.

De exacte locatie en het type installatie zijn nog niet bekend; dit moet na uitwerking van het ontwerp nader worden onderzocht. In principe zullen er altijd maatregelen te treffen zijn om de eventuele geluidbelasting van de installaties te beperken., zoals het vergroten van de afstand, afscherming/geluidomkasting, selectie installaties of het toepassen van dempers.

De parkeersituatie verandert niet of nauwelijks. De geluidbelasting bij de nieuwe woningen als gevolg van de activiteiten op het parkeerterrein is naar verwachting gelijkwaardig aan die bij de bestaande woningen, aangezien de nieuwe appartementen op een gelijke afstand (of zelfs een grotere afstand) ten opzichte van het parkeerterrein liggen. De akoestische situatie zal dus vergelijkbaar zijn met de bestaande situatie, waardoor het woon- en leefklimaat zowel ter plaatse van de bestaande woningen als ter plaatse van de nieuwe woningen, aanvaardbaar wordt geacht.

F**uncties in omgeving in relatie tot beoogde ontwikkeling**

Ten zuiden van het plangebied, aan de Bautscherweg 80 en 84 liggen een apotheek en het gezondheidshuis Zuyd. De overige panden aan die zijde zijn bestemd voor wonen waarbij op diverse locaties ook detailhandel, maatschappelijke functies, kantoor en horeca (tot en met categorie 3) is toegestaan. De afstand tussen deze bedrijvigheid en de nieuwe woningen binnen het plangebied bedraagt meer dan 60 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Geconcludeerd wordt dat de genoemde bedrijvigheid niet wordt belemmerd als gevolg van de nieuwe woningen in het plangebied en dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed leefklimaat.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de (planologisch toegelaten, maar nog niet gerealiseerde) Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV). De maximale richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied bedraagt 10 meter voor de basisschool, de kinderopvang en de BSO en 30 meter voor de sportzaal. Er zijn ook speelplaatsen voorzien. De afstand tussen deze functies binnen de BMV en de nieuwe woningen binnen het plangebied is nog niet exact te bepalen. Daarom is navolgend expliciet onderzoek uitgevoerd naar de akoestische consequenties van spelende kinderen (stemgeluid) op de speelpleinen van de nabijgelegen BMV. Dit zal het meest relevante effect van het in werking zijn van de BMV zijn.

Bij de planvoorbereiding van het bestemmingsplan voor de BMV is stemgeluid (in relatie tot de woonomgeving) in de onderzoeken betrokken. Het geluidoverdrachtsmodel dat voor de BMV al

is gemaakt, is ook gebruikt om de geluidbelasting als gevolg van het stemgeluid ter hoogte van de gevels van de nieuwe appartementen inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden conform stap 2 uit de VNG-publicatie (zie onderstaande tabel)

	Gemengd gebied		
	dag	avond	nacht
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	50	45	40
Maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)	70	65	60

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 47 dB(A) bedraagt, waarmee voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode. Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 65 dB(A) waarmee ook voldaan wordt aan de grenswaarde van 70dB(A) in de dagperiode (stap 2 VNG-publicatie). Ook ten aanzien van het stemgeluid van spelende kinderen is dus sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m^2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

4.9.1 Beleidsnota Archeologie

Op 31 oktober 2018 is de beleidsnota archeologie 'Erfgoed is identiteit, beleidsnota archeologie gemeente Heerlen' vastgesteld. In deze beleidsnota is het beleid ten aanzien van de omgang met het archeologisch bodemarchief voor de komende jaren vastgelegd.

Het archeologisch beleid van de gemeente Heerlen heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Deze formulering waarborgt behoud en ontsluiting van het archeologisch erfgoed in de gemeente, maar laat ruimtelijke ontwikkelingen even goed toe. Het is een doelstelling die niet alleen praktisch uitvoerbaar en proportioneel is, maar ook haalbaar. Naast het beleidsmatige aspect wil de gemeente Heerlen ook de economie versterken door het potentieel van de archeologie te gebruiken. Cultureel erfgoed en toerisme zijn nauw verbonden. Cultureel erfgoed is een waardevolle faciliteit voor zowel bewoners van, als bezoekers aan een gebied. Het cultureel erfgoed vormt vaak de bepalende factor in de regionale of lokale identiteit. Vanuit economisch perspectief kan cultureel erfgoed beschouwd worden als kapitaalgoed met een potentieel hoge economische waarde.

4.9.2 Archeologische Verwachtings- en beleidskaart Heerlen

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

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

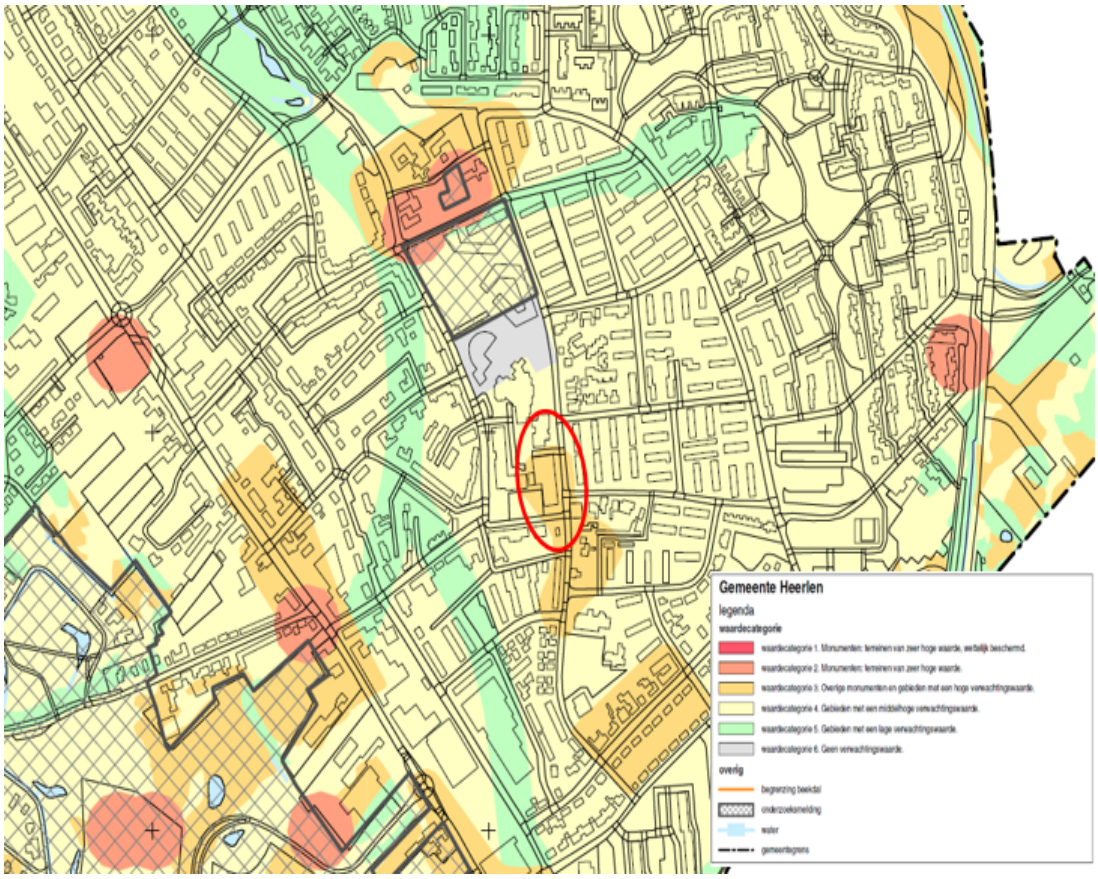
In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

- beschermde Rijksmonumenten: voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Erfgoedwet juncto de Monumentenwet 1988 vereist.
- gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen: voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m2 genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De verstoring van de bodem dient dieper dan 40 cm onder de oppervlakte plaats te vinden voordat de onderzoekplicht geldt.
- Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde: voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m2 en 2500 m2 oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.
- Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde: in gebieden met een lage verwachtingswaarde, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m2 en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.
- Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde: in deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

4.9.3 plangebied

Het terrein is op de archeologische beleidskaart gelegen in een gebied waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. Bij graafwerkzaamheden groter dan 2500m2 en dieper dan 40 cm –maaiveld geldt hier een onderzoeksplicht. Omdat deze oppervlakten overschreden worden is een archeologische onderzoek uitgevoerd.



Figuur 4-4 uitsnede Archeologische beleidskaart Heerlen

Het archeologisch vooronderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) in de vorm van verkennende boringen en een bureaustudie. De centrale vraagstelling van het bureauonderzoek luidt: welke archeologische verwachting en/of waarde kenmerkt het plangebied? De centrale vraagstelling van het inventariserend veldonderzoek verkennende fase luidt: kan op basis van de resultaten van het IVO-O verkennende fase door middel van grondboringen de gespecificeerde archeologische verwachting en/of waarde worden bijgesteld?

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied in zijn oorspronkelijke toestand een overwegend hoge archeologische verwachting geldt. Specifiek is deze verwachting:

- hoog voor paleolithische en mesolithische resten van jagers-verzamelaars gemeenschappen;
- hoog voor bewoning en/of begraving voor resten van agrarische gemeenschappen uit alle periodes vanaf het neolithicum tot en met Romeinse tijd;
- hoog voor off site fenomenen vanaf de middeleeuwen;
- middelhoog voor off site fenomenen uit alle periodes tot en met de Romeinse tijd.

De huidige reliëftoestand van het plangebied als gevolg van de (sub)recente aanleg van infrastructuur en bebouwing, in combinatie met de veldonderzoeksresultaten ter plaatse (boringen) en op aangrenzende locaties (gravend onderzoek), duidt er echter op dat de oorspronkelijke holocene bodem sterk zal zijn verstoord. Hierdoor kan de archeologische verwachting met betrekking tot behoudenswaardige archeologische resten uit alle perioden vanaf het laat-paleolithicum worden bijgesteld naar laag.

Voor het midden-paleolithicum blijft de archeologische verwachting hoog vanwege de situering van het plangebied binnen een dalhoofdbekken en aangezien de aanwezigheid van afgedekte en ongeroerde paleobodems uit het Pleistoceen in diepere lösslagen niet kan worden uitgesloten.

Het selectieadvies van het archeologisch onderzoeksbureau luidt als volgt:

Vanwege de bijstelling van de archeologische verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten naar laag, wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. De oorspronkelijke holocene bodem

binnen het plangebied is naar verwachting daarvoor tijdens de bouw van het huidige winkelcentrum te sterk verstoord.

Enkel de aanwezigheid van dieper gesitueerde paleobodems in de eventueel nog resterende lössafzettingen met behoudenswaardige midden-paleolithische resten kan vooralsnog niet worden uitgesloten. Daarvoor blijft een hoge archeologische verwachting van toepassing en wordt geadviseerd archeologisch vervolgonderzoek middels mechanische grondboringen uit te voren als en voor zo ver de graafwerkzaamheden van de nieuwbouw beduidend dieper gaan ten opzichte van de graafwerkzaamheden die ten behoeve van de huidige inrichting zijn uit gevoerd c.q. beduidend dieper gaan dan het huidige maaiveldniveau. Ter afweging hiervan is vooraf een nadere specificatie van de graafwerkzaamheden gewenst.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Het selectieadvies wordt aan de regioarcheoloog voorgelegd, zodat een selectiebesluit kan worden genomen.

Conclusie:

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de verwachting grotendeels kan worden bijgesteld naar laag. Dit geldt niet voor de eventueel dieper gelegen paleobodems, waar nog relevante resten aanwezig kunnen zijn. Als er dieper wordt gegraven dan is gebeurd voor de huidige inrichting van het plangebied, is nader onderzoek nodig in de vorm van mechanische grondboringen. Om te beoordelen of dit nodig is wordt vooraf een nadere specificatie van de graafwerkzaamheden overlegd en besproken met de gemeente en de regioarcheoloog.

4.10 Cultuurhistorie

Het plangebied en de omgeving bevat geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

4.11 Verkeer en Parkeren

4.11.1 Verkeer

Het plan maakt de herstructurering van een bestaand wijkwinkelcentrum mogelijk. Verder worden maximaal 41 woningen toegevoegd. De toename van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan (in dit geval dus enkel als gevolg van de nieuwe appartementen) is bepaald op basis van CROW-kentallen . Uitgaande van maximaal 41 middensegment koopappartementen in de 'rest bebouwde kom' bedraagt de verkeersgeneratie van het plan (worst case) circa 180

motorvoertuigen per etmaal. Een dergelijke toename levert geen problemen op voor het omliggende wegennet en de verkeersafwikkeling in en rond het plangebied.

4.11.2 Parkeren

In het kader van parkeren hoeft alleen te worden gekeken naar de toevoeging van de maximaal 41 woningen; uitgangspunt is dat het huidige winkelcentrum over voldoende parkeergelegenheid beschikt. Omdat de omvang van het verkoopvloeroppervlak niet toeneemt, ontstaat ook geen wijziging in de het aantal benodigde parkeerplaatsen.

In de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) zijn parkeernormen opgenomen, waaraan moet worden voldaan in het geval van nieuwe ontwikkelingen. In de parkeernota wordt onderscheid gemaakt in 'Centrum', 'Schil' en 'Overig gebied'. Het centrumgebied Heerlerbaan is ingedeeld in het gebied 'schil'. In de parkeernota wordt geen onderscheid gemaakt in type woningen. Voor een woning in de schil geldt een parkeernorm

van 1,8 parkeerplaats per woning. In totaal zijn volgens de nu geldende parkeernormen 41 x 1,8 = 74 parkeerplaatsen nodig.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een parkeerkelder (ca. 47 plaatsen) en een aanvullende parkeerruimte op maaiveld achter het gebouw (ca 22 plaatsen). In combinatie met de 'overruimte' aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte (96 op het plein en 56 aan beide zijden van de Bautschweg), is er meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig.

In juni 2023 stelt de gemeenteraad naar verwachting een nieuwe beleidsnota voor parkeren vast. De nieuwe parkeernormen zijn lager geworden. Het aantal parkeerplaatsen is op basis van het nieuwe beleid ruim voldoende.

Conclusie:

De toename van het verkeer als gevolg van de nieuwe woningen zorgt niet voor een belemmering. In het plangebied worden nieuwe parkeerplaatsen voorzien voor de woningen en mogelijk ook winkelpersoneel. De parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden ook uitgebreid.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de opzet van de planregels van het bestemmingsplan Herontwikkeling Giesen-Bautsch.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken (wat mag waar?) en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De regels kunnen niet los worden gezien van de verbeelding. De verbeelding geeft aan waar welke bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden, waaraan vervolgens de regels zijn gekoppeld. De verbeelding en regels vormen daarom samen het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het 'Sjabloon regels' dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Het geheel voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 (RSRO2012), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De toelichting heeft geen bindende werking; deze maakt juridisch gezien ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de (ruimtelijke) onderbouwing en motiviering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

5.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- slotregels en aan de orde komen. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

5.2.1.1 Begripsbepalingen

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die worden gebruikt in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Hierna wordt ingegaan op enkele voor de dagelijkse praktijk belangrijke begrippen. Hiermee wordt beoogd, middels een toelichting, deze in de juiste context te plaatsen en het onderlinge verband weer te geven. Deze toelichting is slechts als nadere uitleg bedoeld en betreft geen aanvulling op het besproken begrip.

Gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde

In bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen in ieder geval twee verschillende vormen van bouwwerken, namelijk gebouwen en bouwwerken, geen gebouw(en) zijnde. Onder gebouw wordt verstaan 'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'. Bouwwerken die hier niet aan voldoen, zijn aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Een overkapping of veranda is voorzien van een dak, maar voor zover ze niet geheel of gedeeltelijk zijn omsloten met wanden, toch aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw

Naast het onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen bouwregels voor gebouwen verder worden gespecificeerd voor verschillende soorten gebouwen, zoals hoofdgebouwen, bijgebouwen en aanbouwen. Deze begrippen worden in de begripsbepalingen nader gedefinieerd. Een hoofdgebouw wordt omschreven als 'een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel'. Binnen de woonbestemming is dat de woning, in dit geval het museumgebouw.

Een bijgebouw wordt omschreven als 'een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw'. Binnen de maatschappelijke bestemmings kunnen dit bijvoorbeeld een berging of nutsgebouwtje zijn.

Aanbouw wordt omschreven als 'een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Dit gaat meestal om uitbreidingen van een woning. Uit de zinsnede 'in directe verbinding' volgt dat de aanbouw bereikbaar moet zijn vanuit de woning c.q. het hoofdgebouw.

[NB: een bijgebouw is volgens de begripsbepalingen per definitie vrijstaand, een aanbouw is een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het direct in verbinding staat. Hierdoor valt de categorie 'aangebouwd bijgebouw' (een aanbouw/bijgebouw dat niet direct verbonden met het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een aangebouwd schuurtje) buiten de regels voor zowel aan- als bijgebouwen.]

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Ook de bouwregels voor bouwwerken, geen bouwwerken zijnde kunnen verder worden gespecificeerd. Bijvoorbeeld voor overkappingen, veranda's en licht- en antennemasten gelden vaak andere regels dan voor andere vormen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.1.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg aangegeven hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Peil en maaiveld

In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt, plus/minus 0,50 cm.

Voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan een gevel onmiddellijk aan een weg grenst, wordt het peil gemeten vanaf het bouwkundig peil = bovenkant afgewerkte beganegrondvloer = 143.92 + NAP.

Het maaiveld is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Om te voorkomen dat latere ophogingen of verdiepingen die niet passen bij het natuurlijk verloop van de grond leiden tot een kunstmatige verhoging of verlaging van het peil, wordt verhoging of verlaging van het peil als gevolg hiervan beperkt tot 0,50 meter. Verhogingen en verdiepingen die deze drempelwaarde overschrijden worden bij het meten van bijvoorbeeld de hoogte van het bouwwerk buiten beschouwing gelaten.

De goothoogte van een bouwwerk

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In geval van een lessenaardak, zoals hiervoor afgebeeld, gaat het dan om de laagste zijde van het dakvlak.

De bouwhoogte van een bouwwerk

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

De inhoud van een bouwwerk

Bepalend voor het meten van de inhoud van een bouwwerk zijn de buitenwerkse maten. De inhoud van een bouwwerk wordt, met andere woorden, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Het gaat, met andere woorden, om de afstanden tussen de buitenzijden van het bouwwerk.

De hoogte van een windturbine

De hoogte van een windturbine wordt gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrens met niet meer dan 1,00 meter mag worden overschreden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de betreffende bestemming met inachtneming van de bestemmingsregels direct mogelijk is. De oprichting van gebouwen is direct mogelijk indien het voldoet aan de bouwregels van de bestemming, en nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend. Een bouwwerk dient daarvoor naast de bestemmingsplanregels ook te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De bestemmingsregels zijn altijd op dezelfde wijze opgebouwd. Dit ziet er in beginsel als volgt uit:

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

Hieronder worden de verschillende onderdelen van de bestemmingsregels beschreven.

5.2.2.1 Bestemmingsomschrijving

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

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Daarna worden, voor zover aanwezig, ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies genoemd.
De bestemmingsomschrijving regelt niet alleen de toegestane functies, maar bevat ook de inrichtingsaspecten.

5.2.2.2 Bouwregels

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

5.2.2.3 Nadere eisen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om nadere eisen aan een omgevingsvergunning te stellen, wanneer dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening gewenst is. De criteria wanneer deze nadere eisen mogen worden toegepast moeten duidelijk terugkomen in het bestemmingsplan.

5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.2.2.5 Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels kunnen nadere eisen of voorwaarden worden opgenomen voor bepaalde vormen van gebruik. Zo wordt binnen de bestemming wonen het uitvoeren van aan huis gebonden beroepen toegestaan in de woning en bijbehorende bouwwerken mits de woonfunctie van het betreffende perceel in overwegende mate behouden blijft.

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

5.2.2.6 Afwijken van de gebruiksregels

Een bestemmingsplan kan regels bevatten om op basis van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Deze afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, of het toestaan van 'nieuwe' functies. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

In de standaard-woonbestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een woning of daarbij behorend bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

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

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden. Hierbij valt te denken aan graafwerkzaamheden, heiwerken of het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels gelden voor alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Regels die specifiek voor een bepaalde bestemming gelden worden in het algemeen in het desbetreffende bestemmingsartikel opgenomen.

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

In wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze standaardregel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

De anti-dubbeltelregel zorgt er bijvoorbeeld voor dat op eenzelfde perceel de onbebouwde ruimte niet voor een tweede keer wordt betrokken in de planologische toets van een bouwplan. Een voorbeeld om de werking van deze regel te illustreren is de mogelijkheid om op een bedrijfsperceel één bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze woning na afsplitsing en verkoop in gebruik wordt genomen door een burger zonder functionele binding met het bedrijf, wordt deze niet meer als bedrijfswoning gebruikt, maar als reguliere woning. Mocht er weer behoefte ontstaan voor de realisatie van een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel, dan kan dit op grond van de anti-dubbeltelregel niet nogmaals worden toegestaan, omdat voor dit perceel reeds eerder een bedrijfswoning is gerealiseerd.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

In de algemene bouwregels is onder meer een verbod opgenomen op het splitsen van woningen in meerdere woningen of kamers. Dit houdt in dat voor het splitsen van een woning, bijvoorbeeld voor studentenkamers, altijd een vergunning moet worden aangevraagd. Zo kan de gemeente ervoor zorgen dat gevallen van woningsplitsing geen negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving, en kan de gemeente sturen op het woningaanbod met het oog op het regionale woonbeleid.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

In zijn activiteiten opgenomen die voor alle bestemmingen als strijdig gebruik worden aangemerkt. Het gaat dan onder meer om gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van grond of afval, tenzij dit in de regels van het bestemmingsplan specifiek is toegestaan. Een ander voorbeeld is de permanente bewoning van gebouwen, niet zijnde een woning of ander specifiek voor permanente woning bestemd gebouw. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene, in dit bestemmingsplan opgenomen, gebruiksregels.

Parkeren

Parkeernormen worden tegenwoordig in bestemmingsplannen opgenomen. In de plansystematiek van de gemeente Heerlen worden de regels ten aanzien van parkeren opgenomen in de algemene bouwregels. De concrete normen zijn niet direct in dat artikel opgenomen, maar staan in het beleidsdocument 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02-11-2010). Daarbij is gebruik gemaakt van een 'dynamische verwijzing', zodat de bestemmingsplanregels altijd naar het meest actuele parkeerbeleid verwijzen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' of diens rechtsopvolger, op eigen terrein, dan wel in de directe omgeving daarvan, wordt gerealiseerd en in stand gehouden;

Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd;

Bij het wijzigen van het gebruik door middel van een afwijkingsbevoegdheid dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen', of diens rechtsopvolger.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Het voorliggend bestemmingsplan kent geen aanduidingsregels.

5.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

In zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Deze bepalingen bevatten ook de criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen.

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

5.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

In wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om een gedeelte van het plan te wijzigen ten behoeve van (geringe) wijziging van bestemmingsgrenzen op perceelsniveau of de vestiging van een seksinrichting. Per wijziging zijn de voorwaarden opgenomen waaraan deze moet voldoen.

5.2.3.7 Overige regels

Dit artikel bevat in ieder geval een bepaling waarbij aangegeven wordt hoe andere wettelijke bepalingen, waarnaar is verwezen in de regels, dienen te worden geïnterpreteerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

5.2.4.1 Overgangsbepalingen

In is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

5.2.4.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Dit artikel bevat de titel van het bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is daarnaast te onderscheiden door een uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl, onder nummer NL.IMRO.0917.BP040100W000011-0301

Hoofdstuk 6 Handhaving en uitvoerbaarheid

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

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

6.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid. De beleidsregel 'Toezicht en handhavingsbeleid 2019-2022 WABO' en het bijbehorende Handhavingsuitvoeringsprogramma is opgezet om:

- de kwaliteit van toezicht en handhaving te kunnen borgen;
- uniformiteit aan te brengen met betrekking tot de wijze van toezicht en handhaving;
- een goede afstemming te borgen binnen het team Bouw- en Milieutoezicht en Bodem (BMB) van het domein Ruimte van de gemeente Heerlen.

Met deze beleidsregel wil de gemeente een kader scheppen voor toezicht en handhaving. Tevens is met deze beleidsreggel uitvoering gegeven aan de landelijke proceskwaliteitscriteria voor de toezicht- en handhavingstaken.

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

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

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld in opdracht van de gemeente Heerlen. Dit plan zal door de gemeente Heerlen worden gefinancierd. Voor de uitvoering van de plannen is een exploitatieberekening opgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond. Wettelijk kostenverhaal m.b.t. onderhavig bestemmingsplan is niet aan de orde, een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft niet te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

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

7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Voorontwerp

Een voorontwerp van een bestemmingsplan kan worden gezien als een (eerste) concept van het bestemmingsplan dat in verband met het vooroverleg naar diverse instanties wordt gestuurd. Deze fase van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft geen wettelijke grondslag in de Wro. Dat neemt niet weg dat het voorontwerp ook ter inspraak kan worden aangeboden. Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen wordt een voorontwerp gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

7.1.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste versie van het plan die de officiële voorbereidingsprocedure ingaat die is voorgeschreven in de Wro. De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.3 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen door het college vormen onderdeel van de motivering van het bestemmingsplan.

7.1.4 Beroep

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid om binnen 6 weken (te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit) een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of die beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen.

7.1.5 Onherroepelijk bestemmingsplan

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk op de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

7.2 Inspraak en overleg

Er is geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan is direct als ontwerpplan ter inzage gelegd en het vooroverleg vindt ook in deze fase plaats.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van xxxgedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze in kunnen dienen. Er zijn 9 zienswijzen ontvangen. In bijlage 11 is de Nota van Zienswijzen gevoegd.

7.4 Algemene verordening gegevensbescherming

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is een Europese verordening die de regels voor de verwerking van persoonsgegevens door particuliern wel/geen e bedrijven en overheidsinstanties in de hele Europese Unie standaardiseert. Het doel is niet alleen om de bescherming van persoonsgegevens binnen de Europese Unie te garanderen, maar ook om het vrije verkeer van gegevens binnen de Europese interne markt te waarborgen. De verordening geldt wereldwijd voor alle ondernemingen en organisaties die persoonsgegevens bijhouden en verwerken van natuurlijke personen in de Europese Unie, onafhankelijk of er al dan niet betaald wordt voor diensten of producten.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming wordt het afgeraden persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, i.e. op internet te publiceren. Inspraak- of zienswijzennota's, raadsbesluiten of in de toelichting opgenomen persoonsgegevens moeten voor publicatie geanonimiseerd worden. Dat betekent dat naam-, adres- en woonplaatsgegevens van natuurlijke personen verwijderd moeten worden. Deze gegevens mogen wel in de papieren versie van het bestemmingsplan opgenomen worden indien deze niet openbaar gemaakt worden. Gegevens mogen niet worden verwerkt tenzij er ten minste één wettelijke basis is om dit te doen. De AVG kent 6 grondslagen voor het verwerken van persoonsgegevens:

1. Toestemming van de betrokken persoon;
2. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst;
3. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor het nakomen van een wettelijke verplichting;
4. De gegevensverwerking is noodzakelijk ter bescherming van de vitale belangen;
5. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of uitoefening van openbaar gezag;
6. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de behartiging van de gerechtvaardigde belangen.