Schinkelkwadrant Noord

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 6
1.3 Juridische status 7
1.4 Planvorm 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader 11
2.1 Thematische behandeling 11
2.2 Rijksbeleid 18
2.3 Regionaal beleid 22
2.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 32
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 32

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 34
4.1 Achtergrond programmatisch kader 34
4.2 De toekomstige functies binnen het plangebied 38
4.3 De bebouwingsmogelijkheden 38
4.4 Buitenruimte plangebied 39
4.5 Duurzaamheid 40

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 41
5.1 Milieueffectrapportage 41
5.2 Akoestiek 42
5.3 Water 44
5.4 Bodem 50
5.5 Natuurwaarden 52
5.6 Verkeer en parkeren 56
5.7 Luchtkwaliteit 57
5.8 Externe veiligheid 59
5.9 Technische infrastructuur 65
5.10 Bedrijfshinder 65
5.11 Archeologie 66
5.12 Cultuurhistorie 68
5.13 Na-ijleffecten mijnbouw en niet gesprongen explosieven 68
5.14 Windhinder 68
5.15 Bezonningsstudie 69
5.16 Hittestress 70

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet 73
6.1 Inleiding 73
6.2 Opbouw van de regels 73
6.3 Toelichting van het bestemmingsplan 82

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid 84
7.1 Handhavingsbeleid 84
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 84

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg 86
8.1 Procedurestappen 86
8.2 Inspraak en overleg 86
8.3 Overleg omgeving 88
8.4 Zienswijzen 88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Tot en met de jaren 60 van de vorige eeuw was de regio Parkstad Limburg een welvarende regio met voldoende werkgelegenheid voor haar inwoners en ver daarbuiten. Met de sluiting van de mijnen is een negatieve spiraal ontstaan van werkloosheid, druggerelateerde criminaliteit, verval, leegstand en verloedering. Er is sprake van een 'poverty trap' die onder andere wordt versterkt door de sociale en fysieke leefomgeving met te weinig perspectief op werk en beperkte maatschappelijke participatie. Langzaam krabbelt de regio evenwel weer op, waarbij door de gemeente Heerlen de afgelopen decennia vooral fors is geïnvesteerd in sociale veiligheid en culturele werkgelegenheid en identiteit.

Parallel hieraan wordt gewerkt aan een meervoudige, integrale aanpak voor verduurzaming, leegstandsbestrijding, leefbaarheid en economische dynamiek. De eerste resultaten hiervan worden zichtbaar aan de noordkant van het centrum door de realisatie van het Maankwartier en aan de zuidkant door onder meer herontwikkeling Van Grunsvenplein/Promenade en Schinkelkwadrant. De doelstellingen zijn vastgelegd in het 'Bidboek Urban Heerlen'. In dit bidboek (juni 2016 door de raad vastgesteld) geeft de gemeente Heerlen aan op welke wijze zij het centrum van Heerlen verder wil ontwikkelen als centrum van Parkstad Limburg. De binnenstad van Heerlen wordt hierbij beschouwd als stedelijke woonkamer, als economische motor, als cultureel brandpunt en als toegangspoort van Parkstad met al zijn voorzieningen. Inmiddels is op 26 januari 2022 de opvolger van het Bidboek vastgesteld; het 'Ambitiedocument samen maken wij het centrum'.

Het bidboek is mede geïnspireerd op en door de initiatieven van de provincie en IBA Parkstad om de komende jaren samen met de gemeente Heerlen aan de slag te gaan in de binnenstad Heerlen. Het Bidboek Urban Heerlen is uitgewerkt in een 26-tal ambities die tot uitdrukking moeten komen in projecten en in thematische gebiedsontwikkelingen. De ontwikkeling van het Schinkelkwartier (Noord en Zuid) wordt gerekend tot de gebiedsontwikkeling Urban Living (naast Urban Expercience, Urban Heritage en Urban Culture). Urban Living richt zich o.a. op het versterken van het woon- en leefklimaat in de binnenstad, het vergroenen en verduurzamen van de openbare ruimte, het toevoegen van woningen gericht op het ontwikkelen van een kwalitatieve woningmix en een toename van het aantal binnenstadsbewoners. Ten aanzien van het Schinkelkwartier wordt aangegeven dat hier kansen liggen voor het versterken van het kernwinkelgebied (de afronding van een logische winkelrouting), het versterken van de levendigheid en het realiseren van meer (stads)woningen en bijbehorend parkeren in het centrum. De aanwezige leegstaande kantoren en winkelpanden worden uit de markt gehaald door het realiseren van stadswoningen en gestapelde woningen in een parkachtige setting met een goede verblijfskwaliteit en zorgvoorzieningen. Het bidboek is in 2016 aangeboden aan de Provincie Limburg en IBA Parkstad vanuit het doel om samen te bepalen waar de komende jaren gezamenlijk de schouders onder zal worden gezet. Dit geldt ook voor de inzet van financiële middelen.

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

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

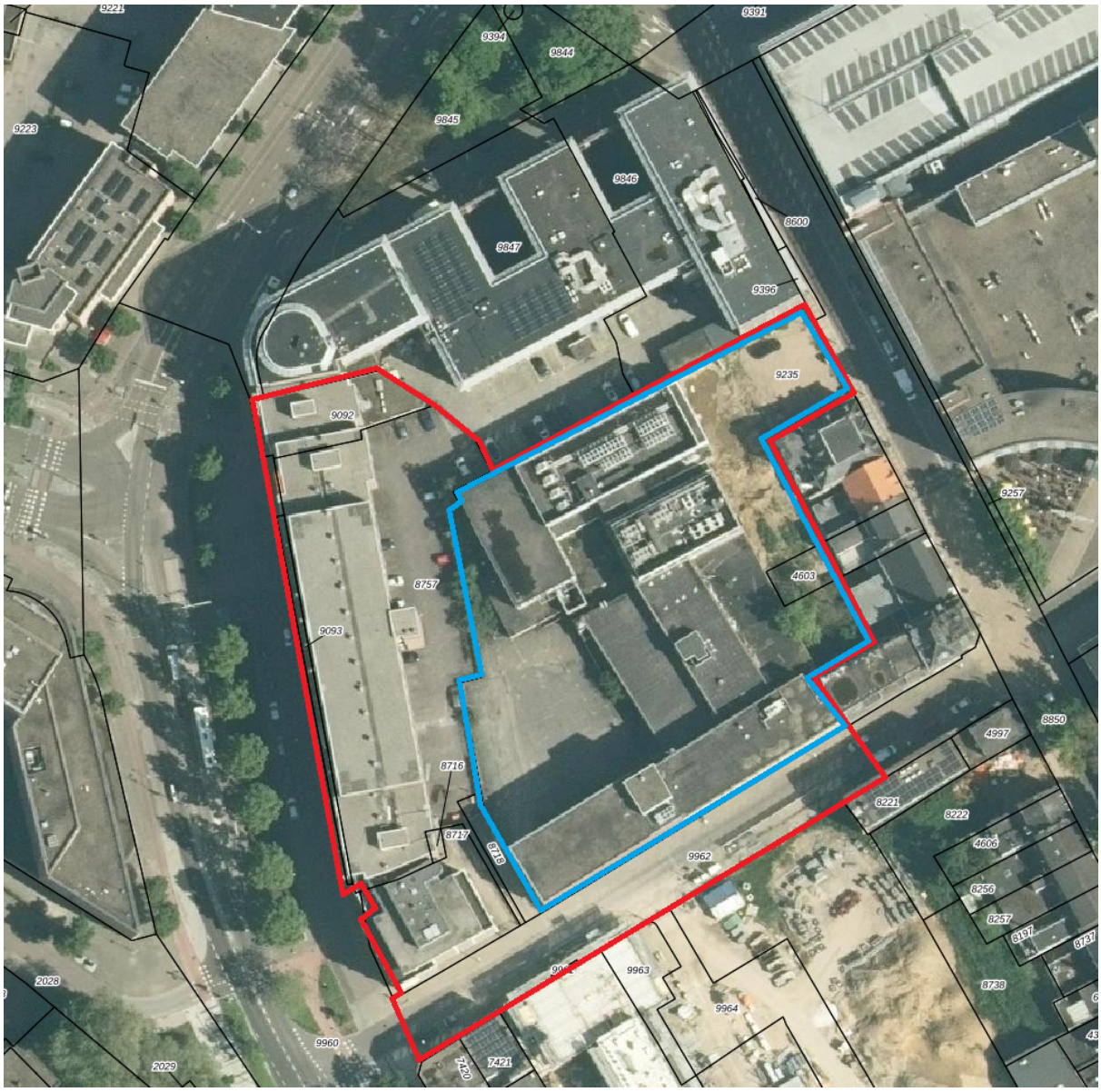
Juni 2016 is door IBA Parkstad een uitvoeringsprogramma bestaande uit 50 projecten gepresenteerd. Hiervan zijn 15 projecten in het najaar van 2017 aangewezen als sleutelprojecten. Één van die sleutelprojecten betreft het gebied Central Park. Central Park vormt onderdeel van één van de vier deelgebieden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

De concrete resultaten voor de ontwikkeling van Heerlen Centrum zijn vastgelegd op basis van de hiervoor reeds aangehaalde 26 ambities zoals opgenomen in het Bidboek Urban Heerlen. In de eerste fase van de uitvoering van het bidboek 2016-2020 zijn voor alle ambities doelstellingen geformuleerd die inmiddels grotendeels in uitvoering zijn. Voor de realisatie van deze doelstellingen zijn door IBA Parkstad, Provincie Limburg en gemeente Heerlen ook middelen gealloceerd. Met name t.a.v. de fysieke projecten doen zich evenwel knelpunten voor waardoor de uitvoering slechts langzaam vordert. Voor de 2e fase van de uitvoering (2020-2025) zijn daarom aanvullende doelstellingen geformuleerd die toezien op een versnelling van de gewenste resultaten/ambities zoals die zijn vastgelegd. Met de zogenaamde Regio Deal Parkstad Limburg vindt een continuering en versnelling van de integrale aanpak in onder andere Heerlen Centrum plaats. De Regio Deal bevat een samenhangend pakket van Rijk en regio om de verschillende opgaven in onder andere Heerlen Centrum aan te pakken.

In aanvulling op de investeringen die worden gedaan op grond van het Bidboek Urban Heerlen vindt een versnelling plaats van de ingezette transformatieopgave en wordt een hoger kwaliteitsniveau van de opgave nagestreefd resulterend in de totstandkoming van een stedelijk hart van de regio.

In het Ambitiedocument samen maken wij het centrum, de opvolger van het Bidboek, zijn naar aanleiding van het participatieproject 42 wensen, ideeën en suggesties opgehaald ten aanzien van het centrum Heerlen. Daarnaast wordt in dit document de stand van zaken besproken van de thema's en ambities zoals geformuleerd in het bidboek uit 2016 en worden de plannen tot 2025 in kaart gebracht. Onder deze plannen valt het project Schinkel-Noord, dat bij zal dragen aan het uit de markt halen van kantoormeters en het toevoegen van woningen.

Het voornemen bestaat om het Schinkelkwadrant-Noord te herontwikkelen. Dit bestemmingsplan transformeert een groot deel van het gebied van kantoor naar wonen. Hierdoor worden 124 woningen aan de huidige voorraad toegevoegd. In onderhavig bestemmingsplan wordt de Geerflat en het kantoor aan de Geerstraat meegenomen. Dit deel van het bestemmingsplan is niet meegenomen in het actualiserende bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'. Met betrekking tot het complex aan de Geerstraat wordt in planologische zin niets gewijzigd en de bestaande situatie wordt derhalve bestemd. In onderhavig toelichting wordt enkel ingegaan op het deel van het plangebied waar het initiatief mogelijk wordt gemaakt.



Luchtfoto met ligging Schinkelkwadrant Noord (rood omlijnd) en het gebied dat wordt herontwikkeld (blauw omlijnd)

Het vigerende bestemmingsplan 'City West' biedt op de te ontwikkelen locatie nu nog de planologische mogelijkheden om de maximaal 24.800 m^2 BVO aan kantoren te realiseren. Ongever 11.950 m^2 is hiervan daadwerkelijk gerealiseerd.

Daarnaast ligt het onbebouwde deel aan de Honigmannstraat binnen de bijzondere bestemming 'Globaal eindplan Geerstraat / Honigmannstraat' waarin kantoren, woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca en recreatieve doeleinden zijn toegestaan.

Door het het wijzigen van de bestemming 'Kantoren', neemt de plancapaciteit kantoren af met 24.800 m^2. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt een bestaand pand, inclusief achterliggende kantoren aan de Schinkelstraat gesloopt. Op het onbebouwde deel aan de Honigmannstraat worden nieuwe woningen gerealiseerd. Binnen het plangebied worden 22 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in omliggende parkeergarages. Het binnenterrein wordt heringericht en er worden nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd. In totaal zijn in het plangebied 124 woningen voorzien. Van de 124 woningen zijn 108 huurappartementen voorzien en 16 koop- en/of huurwoningen.

Het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord heeft als doel om de beschreven herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Vanuit het oogpunt van een goede

ruimtelijke ordening is de wijze van bestemmen afgestemd op actueel vastgesteld beleid en geldende wetgeving. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes gemotiveerd.

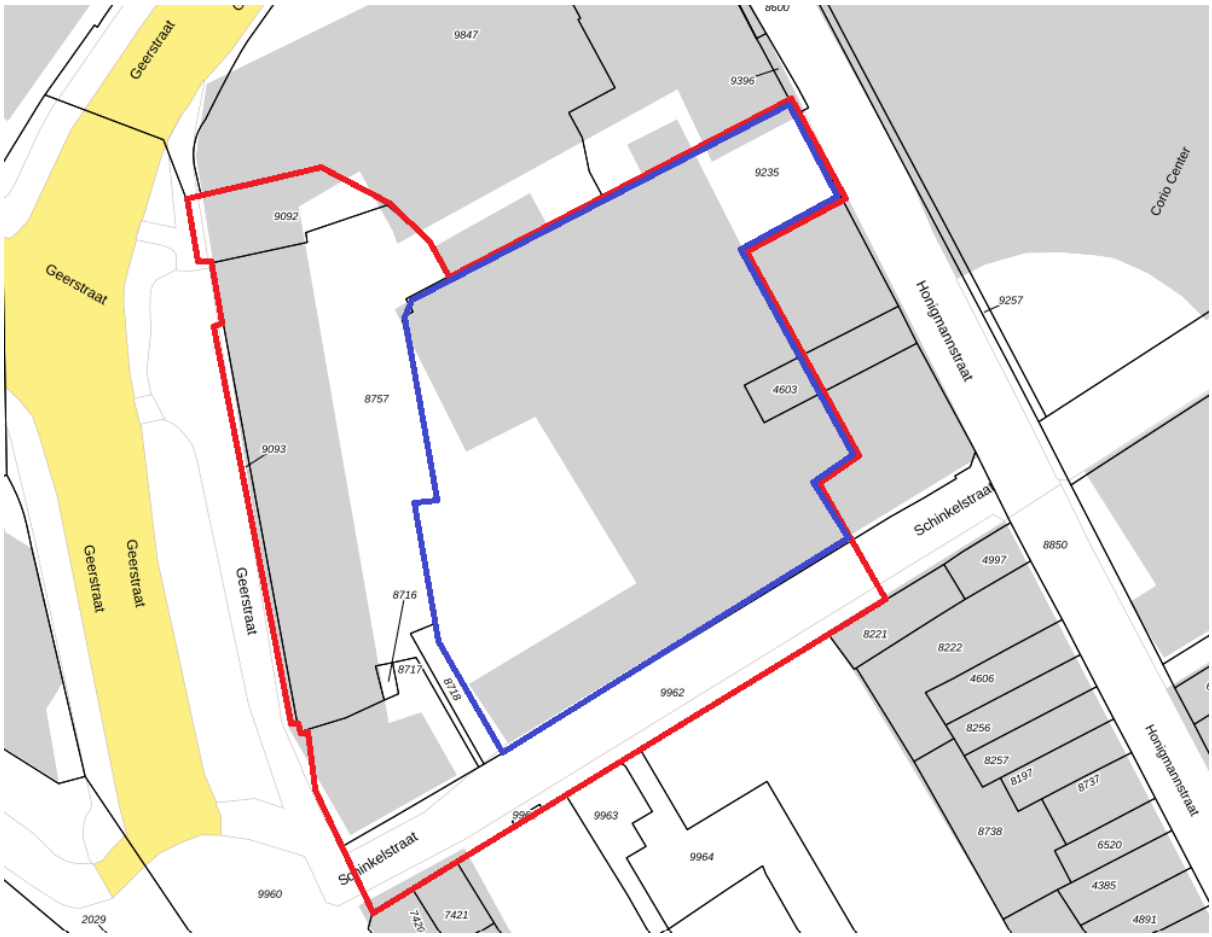
1.2 Situering plangebied

Het plangebied 'Schinkelkwadrant-Noord' wordt globaal begrensd door de Schinkelstraat aan de zuidzijde, de Honigmannstraat aan de oostzijde en de Geerstraat aan de west- en noordzijde.



Topografische kaart met ligging plangebied (rode omcirkeld)

In de directe omgeving zijn onder meer bioscoop, theater , Corio Center en station gelegen. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



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

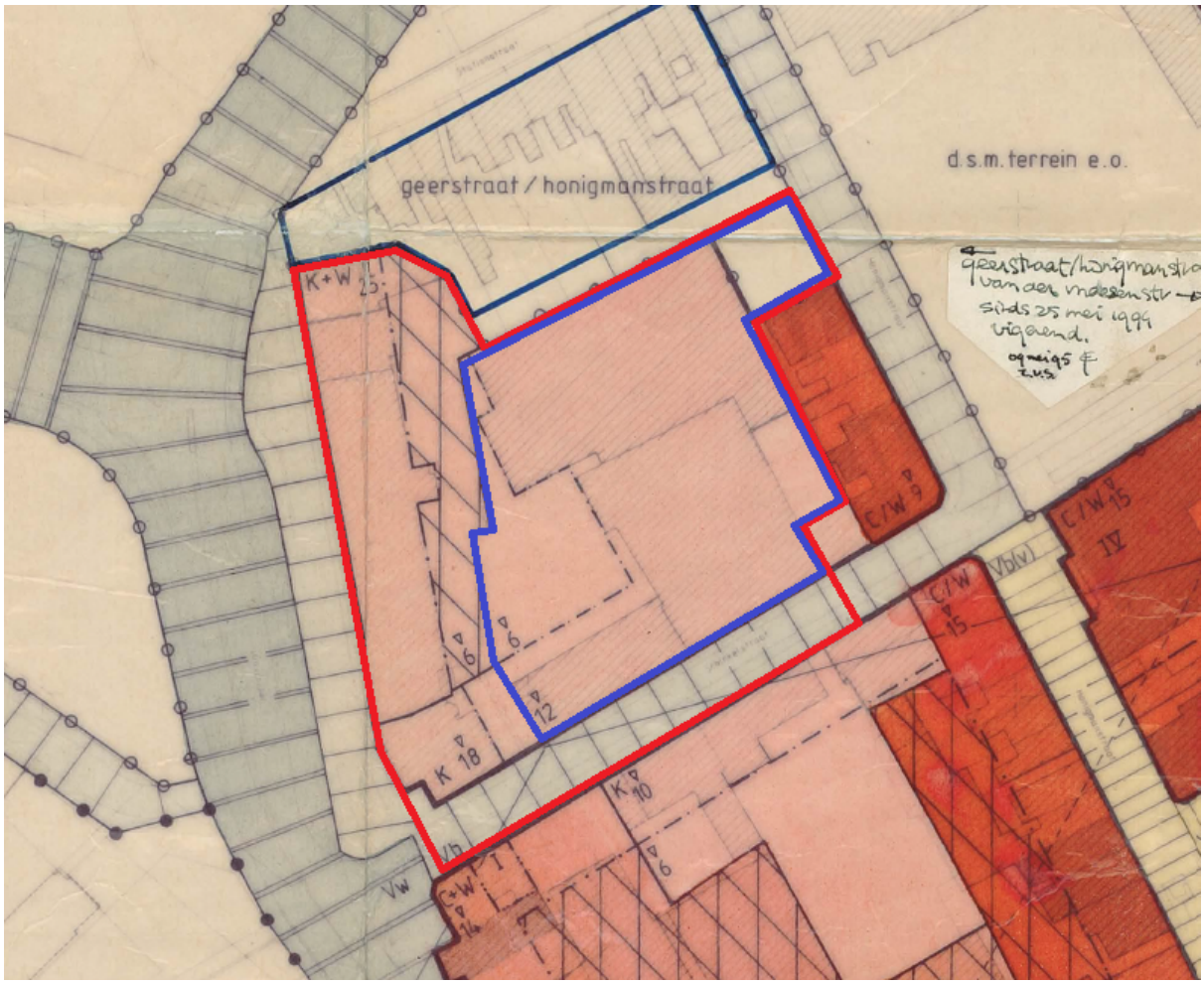
1.3 Juridische status

Binnen het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- City-West, vastgesteld op 12 januari 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 24 augustus 1993;
- Facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen, vastgesteld op 30 mei 2018.

1.3.1 Bestemmingsplan City-West

Op grond van het bestemmingsplan City-West heeft het plangebied de bestemming 'Kantoren', 'Kantoren en/of Wonen', 'Verblijfsdoeleinden' en 'Globaal eindplan Geerstraat / Honigmannstraat' . Een uitsnede van de plankaart is weergegeven in onderstaand figuur. Op het plangebied waar de nieuwe woningen zijn beoogd is een bouwvlak gelegen en geldt een maximale bouwhoogte van 6, 12, 18 en 22 meter.



Uitsnede plankaart City-West met ligging plangebied (rood omlijnd) en locatie herontwikkeling (blauw omlijnd)

Conclusie

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is (grotendeels) wonen niet toegestaan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Het planvoornemen is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.3.2 Facetbestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen

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

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

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

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

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

Conclusie

Het voorliggende plan Schinkel-Noord transformeert de bestemming 'Kantoren' naar wonen. Er worden 124 woningen gerealiseerd die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan zijn. Op grond van het facetbestemmingsplan wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte overschreden.

1.4 Planvorm

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

Elk bestemmingsplan is te onderscheiden door een landelijk uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030505W000002- (waarbij per fase een ander volgnummer wordt opgenomen).

1.4.1 Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Het betreft onder meer gemeentelijk beleid, regionaal beleid, provinciaal beleid en rijksbeleid, waar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan rekening mee is gehouden. Daarnaast is - voor zover relevant - onderzoek gedaan naar omgevingsaspecten. Ook de uitkomsten van dit onderzoek worden in de toelichting beschreven. Voorts worden in de toelichting de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid onderbouwd.

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, die regelingen bevatten over het gebruik van deze gronden en van de opstallen die zich daarop bevinden. 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 (het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een bespreking van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven. Hierbij komen de historische context, de ruimtelijke en functionele structuur en mobiliteit ter sprake. In 4 wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 5 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan en de werking van de regels. In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en hoofdstuk 8 geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Thematische behandeling

2.1.1 Provinciaal beleid

2.1.1.1 Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.3.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

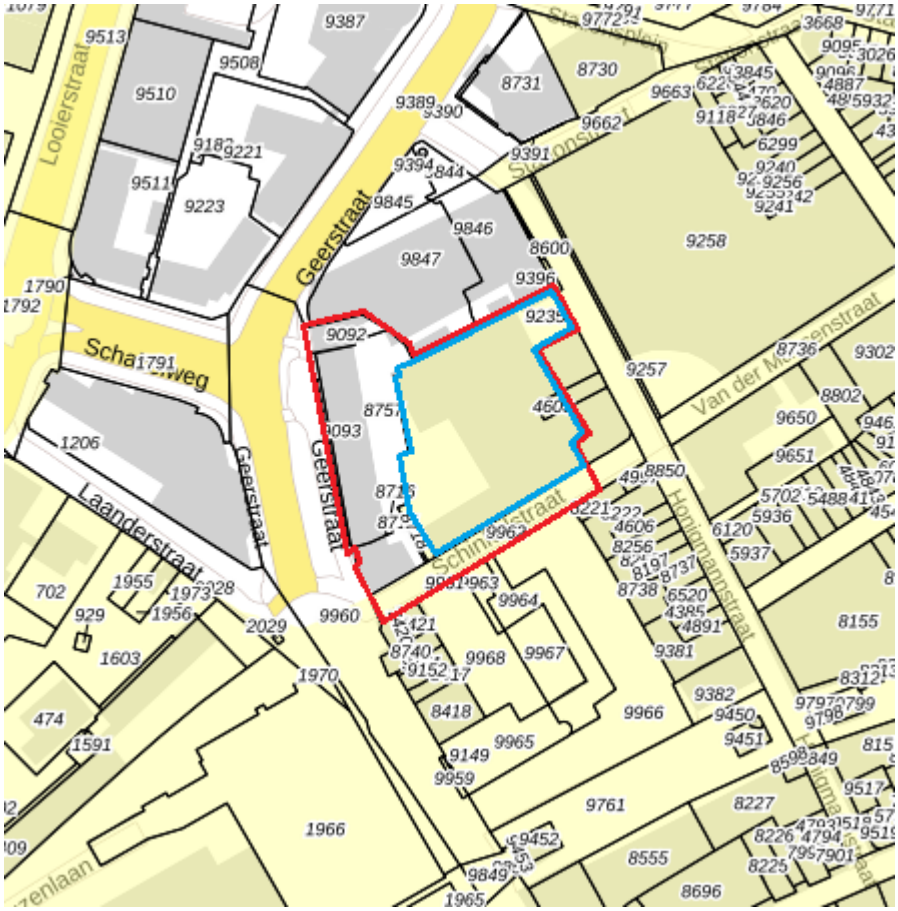
Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Volgens de kaart 'Wonen en leefomgving' is het gebied dat wordt herontwikkeld gelegen in een woongebied. De Geerflat is conform kaart 7 'Werklocaties' gelegen binnen een kantoorlocatie. De Geerflat wordt middels dit bestemmingsplan in planologische zin niets gewijzigd en de bestaande situatie wordt

derhalve bestemd.



Uitsnede POVI kaart 'Wonen en leefomgeving' met ligging plangebied (rood omlijnd) en ligging van het gebied dat wordt herontwikkeld (blauw omlijnd)

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomst geschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 124 woningen op een locatie waar de bebouwing reeds al meer dan 10 jaar leegstaat. Er worden 108 huurappartementen en 16 koop- en/of huurwoningen gerealiseerd. De appartementen zijn levensloopbestendig door de lift die in de beoogde appartmentencomplexen aanwezig zijn. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 2.1.2 Hieruit blijkt dat er kwalitatieve en kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningen. Onderhavige woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

2.1.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

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 wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. De instructieregels zijn middels de wijzigingsverordening Omgevingsverordenling Limburg van 30 september 2022 in werking getreden.

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, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het Stedelijk gebied en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

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 behoefteonderzoek;
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 omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conclusie

In onderhavige toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening 2021 opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 2.1.1.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 2.2.2 is nader onderbouwd dat er zowel kwalitatieve als kwantitatieve behoefte bestaat naar de beoogde woningen. De voorgenomen ontwikkeling past daarnaast binnen het regionaal beleid dat een uitvloeisel is van het provinciaal beleid. Door de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg is positief besloten voor de administratieve omzetting van de woningen op de programmering.

Daarnaast wordt met de bouw van de woningen spoedig een aanvang gemaakt. De woningen dienen, conform artikel 2.4.2. van de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 tenminste binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan te zijn gerealiseerd.

Daarnaast heeft de Stadsregio Parkstad bij brief d.d. 24 augustus 2023 kenbaar gemaakt om de 116 appartementen en 8 grondgebonden woningen toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg onder de volgende voorwaarden:

- Het bouwplan moet binnen 2 jaar na dagtekening van de brief planologisch vastgesteld zijn
- Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarkt-programmering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-or-lose-it-principe'.

Uit de combinatie van de provinciale regel en de voorwaarden van de Stadsregio volgt dat de woningen in ieder geval binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan dienen te zijn gerealiseerd.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het initiatief past derhalve binnen de Omgevingsverordening 2021.

2.1.1.3 Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023

De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

De Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze agenda een invulling. Met een gezonde woningmarkt bedoelt de provincie een woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op de onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft "geen" overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Conclusie

Met het planvoornemen worden toegankelijke en betaalbare woningen beoogd. Dit is een van de doelen die de provincie in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 heeft geformuleerd. Daarnaast is door de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg positief besloten voor de omzetting van de woningen op de programmering. Dit is eveneens in lijn met de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

2.1.2 Regionaal beleid

2.1.2.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van 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 (het tegengaan en voorkomen van overaanbod 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 ten aanzien van het thema wonen en volkshuisvesting waar de zestien gemeenten in de regio Zuid-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien. Daarnaast geeft de structuurvisie richting 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. Daarbij zullen delen van de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouwmogelijkheden komen te vervallen. Ook is niet uit te sluiten dat door de gemeente gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten om woningbouw mogelijk te maken, worden opengebroken. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen nu optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

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

Naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is de SVWZL medio 2020 geëvalueerd. Vanuit diverse stakeholders is verzocht om coulanter om te gaan met de compensatieplicht omdat in sommige marktsegmenten tekorten zijn ontstaan. Om aan deze vraag vanuit de samenleving tegemoet te komen, is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" ontwikkeld. Dit besluit bepaalt dat goede woningbouwplannen

- waaraan aantoonbaar behoefte is,
- die leiden tot een maatschappelijke meerwaarde,
- die planologisch 'aanvaardbaar' zijn en
- die regionaal zijn afgestemd,

niet meer hoeven te worden gecompenseerd. De raad heeft dit structuurvisiebesluit op 27 januari 2021 vastgesteld.

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken. Dit is 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, dat is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen valt onder de Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021. Er is allereerst sprake van een maatschappelijke meerwaarde. De huidige bebouwing betreft een kantorencomplex welke reeds ruim 10 jaar leegstaat. Deze bebouwing wordt gesloopt en daar komen kwalitatief hoogwaardige

appartementencomplexen en grondgebonden woningen voor in de plaats. Het gaat derhalve om transformatie van leegstaande bebouwing. Bovendien is sprake van een inbreiding slocatie aangezien het plangebied is gelegen binnen het centrum van Heerlen en reeds is bebouwd met stedelijke functie.

Middels de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoont dat de beoogde woningen. De beoogde woningen sluiten zowel aan bij de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Het plan is daarmee planologisch aanvaardbaar. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2. Middels een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd welk type woningen worden gerealiseerd.

Tot slot is het plan (sub)regionaal afgestemd.

2.1.2.2 Regionale woonvisie parkstad Limburg 2023 - 2028, onderdeel Heerlen

Eind maart 2023 is de Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2023 - 2028, onderdeel Heerlen ter inzage gelegd. De woonvisie van Heerlen is gezamenlijk gemaakt met de zes andere gemeenten in de regio Parkstad Limburg. Hiermee wordt aangesloten bij de beleving van de bewoners en van de andere belanghebbenden, dat deze gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt tevens geborgd, dat de beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd. Samen kunnen bovendien ambities worden verwezenlijkt die de gemeenten zelfstandig niet kunnen waarmaken. Samen komen we verder. De woonvisie voor Heerlen 2023 – 2028 is daarom grotendeels gelijk aan de nieuwe woonvisie van de andere zes gemeenten van Parkstad Limburg.

Context van de woonvisie

Deze woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017 – 2021 onderdeel Heerlen en heeft de status van 'Woonprogramma' volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. De Woonvisie vormt onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De woonvisie wordt onderdeel van het vigerend volkshuisvestelijk beleid, waar bijvoorbeeld ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' onderdeel van zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid, dat momenteel vertaald is in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 en de Omgevingsverordening Limburg.

Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst

De zeven gemeenten in de regio Parkstad – Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal – kiezen in deze woonvisie voor 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst'. Dit oogmerk geeft richting aan alles wat de gemeenten op het gebied van wonen de komende jaren gaan stimuleren en verbieden, gaan doen en laten, gaan betogen en uitwerken. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

Een woning voor iedereen

De ambitie 'een woning voor iedereen' gaat over de beschikbaarheid, de geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. En hoe ervoor gezorgd wordt dat er voor verschillende type bewoners een geschikte woning is. Vanzelfsprekend is nieuwbouw hierbij een belangrijk onderdeel. Het gaat ook over het aanpakken van de woningen die er al staan maar die niet meer goed passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst. Tenslotte is er aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen van wie de huisvesting extra aandacht nodig heeft omdat ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben en doelgroepen voor wie de betaalbaarheid van wonen onder druk staat.

Kansrijke woonomgeving voor iedereen

Voor een kansrijke woonomgeving is meer nodig dan wonen alleen. Het is net zo belangrijk dat een buurt veilig is, dat de openbare ruimte groen is, toegankelijk en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, dat er goede voorzieningen in de buurt zijn en dat de bereikbaarheid goed is. Een kansrijke woonomgeving vraagt om inzet van veel meer domeinen dan alleen wonen. Wel kan wonen een belangrijke bijdrage leveren. Door te zorgen dat er variatie is in de woningen, dat dorpen en wijken niet te eenzijdig bestaan uit goedkope of dure woningen. En door te zorgen dat verhuurders van woningen zich inzetten voor goed beheer en gebruik

van de woningen.

Nu en in de toekomst

Maatregelen die nu worden genomen in een Woonvisie, hebben invloed op tientallen jaren voor ons. In de regio Parkstad ligt er een grote uitdaging om te zorgen dat alle woningen van voldoende kwaliteit zijn om nu en in de toekomst goed te kunnen wonen. Woningen die constructief goed zijn, met een gezond binnenklimaat, die geen vocht of schimmelproblematiek kennen en die betaalbaar verwarmd kunnen worden.

Om te zorgen dat woningen ook in de toekomst lang meegaan moeten woningen zo aangepast en toegevoegd worden dat deze ook waardevol zijn. Met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en waarde wordt ervoor gezorgd dat woningen nu en in de toekomst comfortabel en duurzaam zijn om in te wonen. Deze Woonvisie is daarmee voor de bewoners van nu, maar ook voor die van de toekomst.

Conclusie

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat kansrijke plekken binnen de stad worden benut om op kleine schaal kwalitatief goede woningen te bouwen die toekomstbestendig zijn. Daarbij is er op het moment van schrijven vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen waar mensen ook oud in kunnen worden en woningen die jongeren en mensen met een hoger inkomen aan de stad kunnen binden. Met de realisatie van de woningen binnen het plangebied wordt geheel in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten gehandeld, aangezien sprake is van grotendeels levensloopbestendige appartementen in het centrumgebied van Heerlen, waarmee een aanzienlijke versterking van het stedelijk woonmilieu plaatsvindt.

Verder past het initiatief, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.1.2.1, binnen de regionale woningbouwprogrammering.

2.1.2.3 Structuurvisiebesluit wonen

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

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

Beleidsbesluit

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

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

Conclusie

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

regionale afsprakenkaders.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is,en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuurvoor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoet water;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;

21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De 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 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

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

In het voorliggende geval worden 124 woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van meer dan 11 woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing is. Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van 124 woningen, hetgeen een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist.

Ten aanzien van onderhavig plan is een laddertoets uitgevoerd. Het volledig onderzoek is als Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies.

<u>Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>

De realisatie van de woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'kantoor'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 124 woningen te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 124 woningen, wordt het initiatief gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

<u>Passend binnen behoefte ruimtelijke verzorgingsgebied</u>

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is de relevante regio in beeld gebracht. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Heerlen als primair verzorgingsgebied en regio Parkstad als secundair verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid noemt dat er in Zuid-Limburg een transformatieopgave ligt. Dit betekent dat er vooral in kwalitatieve zin behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het beleid zet in op een concentratie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied (herstructurering) rondom de stedelijke centra (Heerlen, Maastricht, Sittard). Daarnaast dienen woningen voor alle inkomensgroepen toegankelijk te zijn. Het initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heerlen en is geschikt voor lagere inkomens en middeninkomens.
- In de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg is de ambitie uitgesproken om meer vraaggericht te bouwen. Een kwalitatieve opgave is ook het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. Binnen Zuid-Limburg zijn er relevante verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden in de vraag en aanbodverhouding. Dit vraagt om een uitwerking in een programmering per gemeente.
- De beoogde ontwikkeling past bovendien binnen de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen". Daarin wordt concreet benoemd dat er behoefte is aan sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomen, evenals woningen voor starters en senioren. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin.
- In de regionale woonvisie wordt tevens benadrukt dat iedereen in Parkstad een passende woning moet kunnen vinden. Daarbij is de komende jaren vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen, sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.
- Om voor de regionale behoefte te bouwen moeten de komende jaren voornamelijk levensloopgeschikte nultredenwoningen gebouwd worden in de regio Parkstad. De benodigde segmenten zijn vooral sociale huursegment, tussen sociale huur en circa 1.000 euro per maand, middenhuur en betaalbare koopwoningen tot circa 300.000 euro.
- Heerlen heeft een eenzijdige woningvoorraad. Er is veel van hetzelfde met weinig kwaliteit en weinig uitstraling. Het behoefteonderzoek voor de komende 10 jaar laat een trend zien waarbij Heerlen niet groeit op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Nieuwe woningen moeten derhalve kwaliteit en uitstraling brengen om voor de toekomst bestaansrecht te hebben. Het initiatief draagt bij aan deze ambitie.

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling van maximaal 108 appartementen en 16 grondgebonden woningen voorziet in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Dit betekent echter niet dat er geen behoefte is aan het toevoegen van woningen. Er is namelijk nadrukkelijk sprake van een kwalitatieve vraag(zie volgende paragraaf).

- Recent regionaal behoefteonderzoek toont een minder negatieve huishoudensontwikkeling dan eerdere provinciale prognoses, zowel voor de regio Parkstad als de gemeente Heerlen. Voor de regio Parkstad wordt uitgegaan van een huishoudensdaling van -3.345 (basisscenario) tot -450 (migratiescenario). Voor de gemeente Heerlen wordt uitgegaan van een huishoudensdaling van -1.145 (basisscenario) tot -120 (migratiescenario).
- Eerdere prognoses van de provincie tonen zoals gezegd een iets negatiever beeld.
- Door het dalende aantal huishoudens is er in beginsel geen kwantitatieve behoefte aan woningen. De plancapaciteit is bovendien voldoende om invulling te geven aan de kwantitatieve behoefte. Dit betekent echter niet dat er geen behoefte is aan het toevoegen van woningen. Er is namelijk nadrukkelijk sprake van een kwalitatieve vraag (zie volgende paragraaf).

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 108 appartementen en 16 grondgebonden woningen te realiseren, waarvan goedkope en middeldure huur en (mogelijk koop, voorziet in een kwalitatieve behoefte voor verschillende doelgroepen. De nadruk ligt daarbij op het toevoegen van huurwoningen.

- In de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg daalt het aantal inwoners sterker dan het aantal huishoudens. Dit resulteert in meer één- of tweepersoonshuishoudens. De woningen die passen bij deze huishoudens zijn kleinere woningen/appartementen. Het initiatief dat overwegend appartementen betreft geeft invulling aan deze behoefte.
- Twee doelgroepen hebben het erg lastig om passende woonruimte te vinden. Voor veel jongeren en starters is het lastig om een woning te kunnen kopen, ze komen niet snel in aanmerking voor een sociale huurwoning (onder meer door een te hoog inkomen). Tegelijkertijd is particuliere huur vaak te duur. Hierdoor kan deze doelgroep geen passende woning vinden. De behoefte aan betaalbare woningen is groot. De overheid onderschrijft dit en de realisatie van dit segment wordt gestimuleerd.
- Voor ouderen veranderen woonbehoeften als zij ouder worden. Verder wil deze doelgroep graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit betekent dat de woning aangepast moet worden of zo gebouwd dat de woning deze wensen kan faciliteren. De bouw van levensloopbestendige appartementen sluit aan op de behoeften van senioren. Op basis van recente regionaal behoefteonderzoek blijkt dat het aantal senioren de komende jaren aanzienlijk toeneemt. Hierdoor groeit ook de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen.
- Door jongeren en zeker door ouderen worden voorzieningen op loop- en fietsafstand als zeer wenselijk ervaren. Het initiatief bevindt zich direct naast het centrum, waardoor veel voorzieningen zeer goed bereikbaar zijn vanaf de locatie.
- Bovendien betreft de locatie een "rotte plek" in de gemeente Heerlen. Met deze herontwikkeling wordt de locatie getransformeerd tot een aantrekkelijke woonlocatie.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 108 appartementen en 16 grondgebonden onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De kwalitatieve woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Heerlen en de regio Zuid-Limburg hebben beide een woningleegstand van 3%. Dit is iets hoger dan de frictieleegstand, maar nog altijd zeer beperkt. Gezien deze beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral aangezien het initiatief inspeelt op de kwalitatieve vraag binnen de gemeente.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'kantoor'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn bovendien uitsluitend stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen centrum en gemengd vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- Rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;

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

Conclusie
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). Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro/Rarro.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

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

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

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

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

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

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

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

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van

bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

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



Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg met globale ligging plangebied (groene pijl)

Conclusie

Op basis van de structuurvisie moet het centrum van Heerlen een hoogwaardige stedelijk uitstraling krijgen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen krijgen bij voorkeur een plaats in dit gebied en dragen bij aan een compacte stad. De ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie.

Er worden nieuwe woningen toegevoegd van een hoogwaardige woonkwaliteit die inspeelt op de veranderende wensen en woonbehoeften.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

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

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

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

Vitale stad

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

Centrale stad

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

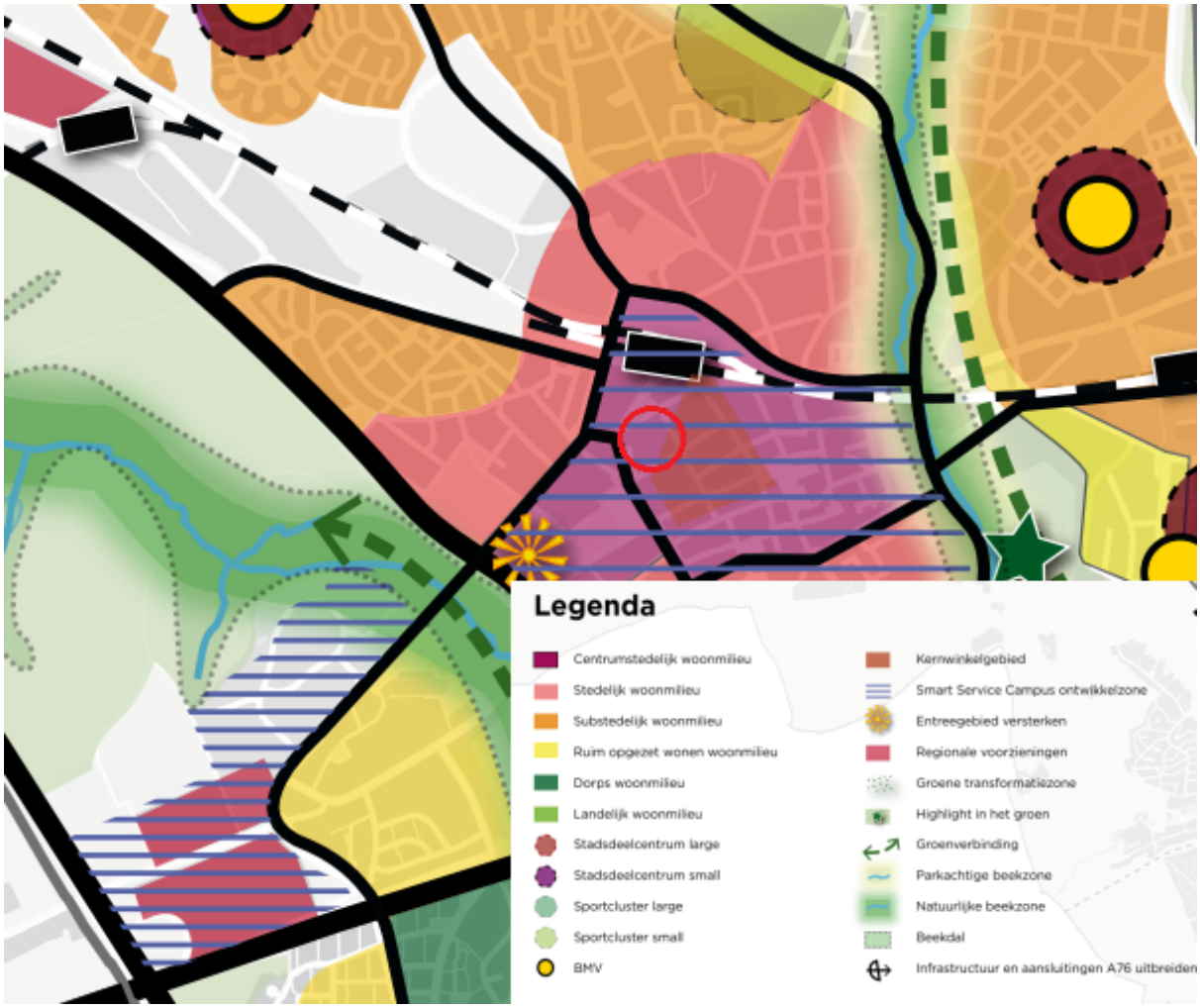
Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een energieneutrale stad te zijn. Daarnaast heeft Heerlen ook de ambitie om in 2050 een circulaire stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

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

een verrassende stad, waarin het “Verhaal van Heerlen” tot uitdrukking komt.



Uitsnede Structuurvisie Heerlen 2023 met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Vrijwel het gehele plangebied is aangeduid als 'centrumstedelijk woonmilieu'. Centrumstedelijk wonen betreft wonen in Heerlen Centrum waarbij 'wonen' niet de hoofdfunctie is maar deel uitmaakt van een gemêleerde mix aan functies, die samen het karakter van Heerlen Centrum bepalen. Het betreft overwegend gestapeld wonen in hoge dichtheden met een mix tussen koop en huur. Kansen op versterking zijn er voor wonen boven winkels en wonen in aanloopstraten. Heerlen Centrum is tevens geschikt voor nieuwe hoogbouwlocaties. Alhoewel hiermee voor wat betreft nieuwe toevoegingen, gelet op reeds aanwezige aanbod in het centrum, enigszins terughoudend dient te worden omgegaan. De ligging van een locatie in combinatie met de omliggende bebouwing is eveneens van belang voor het bepalen van de gewenste ontwikkelrichting van een plek. Kansrijke doelgroepen zijn met name jongeren en studenten alsmede senioren met een hoog inkomen.

Conclusie

Het plan geeft op verschillende punten invulling aan de Structuurvisie Heerlen 2035. Er worden nieuwe, kwalitatief betere, woningen gerealiseerd. Door de ligging van het plangebied wordt het stedelijk woonmilieu versterkt. Met het plan wordt invulling gegeven aan de transitie opgave door gebruik te maken van vrijkomende ruimte na de sloop van aanwezige leegstand. Uit paragraaf 2.2.2 blijkt verder dat het voornemen voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en door een afwisseling te creëren tussen wonen en groen ontstaat een afwisselend gebied.

Verder wordt aangesloten bij thema 'Innoviatieve stad'. Er is sprake van sloop waarbij deels

sprake is van vervangende nieuwbouw en deels ruimte wordt geboden aan een groene binnenplaats die mogelijk in de toekomst openbaar gebied wordt.

2.4.2 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Heerlen is geregeld in de 'Parkeernota Visie- en Ambitiedocument' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2016. Voor wat betreft parkeernormen is de op 20-12-2023 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Mobiliteitsnormen Heerlen 2023` van toepassing.

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

Aan de hand van de huidige situatie en een aantal toekomstige ontwikkelingen is een beeld geschetst van de verwachtingen ten aanzien van het parkeren in Heerlen de komende jaren. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, technologie en maatschappij.

De drie ambities 'toegankelijk', 'leefbaar' en 'praktisch passend' vormen de rode draad bij de verdere invulling van de beleidsuitgangspunten en uit te werken acties c.q. maatregelen. Enkele in het oog springende beleidskeuzes zijn, per deelgebied:

- betaald parkeergebied: parkeerders parkeren in het gebied waar ze hun bestemming hebben en er wordt gezorgd voor een leefbaar woongebied met een goede verhouding tussen groen, auto's en beton;
- vergunningengebied: bewoners kunnen ongelimiteerd parkeren aan de hand van hun vergunning en er zal een eenduidig digitaal vergunningensysteem worden ingevoerd;
- blauwe zone: de huidige blauwe zones worden op termijn vervangen door een eenduidig digitaal systeem.

Daarnaast worden de acht actuele thema's die niet direct gerelateerd zijn aan één van de drie gebieden, kort uitgewerkt. Per doelgroep worden beleidspunten weergegeven, wederom per geografisch deelgebied.

Enkele in het oog springende punten zijn:

- beschikbare restcapaciteit in het deelgebied zelf of in een aangrenzend deelgebied wordt zo optimaal mogelijk ingezet voor meerdere doelgroepen;
- per doelgroep en per deelgebied wordt nagegaan tegen welke tarieven deze kunnen parkeren. De parkeerbalans is in deze gevallen leidend en bepaalt de mogelijkheden om een tekort aan capaciteit in te vullen tegen een passend tarief.

De Parkeernota geldt als "rode draad" voor het totale parkeerbeleid en geeft richtlijnen voor de verder uit te werken maatregelen en deelnota's. De juridische en beleidsmatige verankering is vastgelegd in dit visiedocument, dat ondergeschikt is aan de Mobiliteitsvisie Heerlen. De Mobiliteitsvisie Heerlen fungeert dan ook als kapstok voor de diverse thematische nota's, zoals de Parkeernota.

Ten behoeve van het economisch goed functioneren van een winkelgebied dan wel binnenstad alsook het faciliteren van verschillende doelgroepen, zowel in garages als op straat, wordt het parkeren in Heerlen gereguleerd. In Heerlen kunnen er immers verschillende parkeerreguleringsgebieden teruggevonden worden:

- betaald parkeergebieden;
- vergunninggebieden;
- parkeerschijfzones;
- vrije parkeergebieden

Conclusie

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan parkeren binnen het plangebied.

2.4.3 Fietsplan Heerlen 2022

Met het vaststellen van de mobiliteitsvisie Heerlen in Beweging is er – met het oog op het vormgeven van een gezonde en groene stad – gekozen voor een integrale fietsaanpak door het gebruik van gezonde en duurzame mobiliteit te stimuleren en door in te zetten op een fysieke omgeving waarin fietsen verantwoord kan gebeuren. Als uitwerking van de mobiliteitsvisie worden in dit fietsplan alle benoemde thema's (fietsnetwerk, verkeersveiligheid, etc) meegenomen en vertaald in een pragmatisch plan om de positie van de fiets te versterken en, in aansluiting op de doelen, het fietsgebruik in Heerlen te laten toenemen.

Het 'Fietsplan Heerlen 2022' dient als kapstok voor toekomstige keuzes die de gemeente Heerlen maakt op het gebied van fietsen opdat de Heerlense doelstelling omtrent de toename van verplaatsingen tot 7,5 kilometer op de fiets (van 14% naar 20% ten opzichte van de periode 2015-2017)gerealiseerd wordt.

De visie zet daarbij op de komende vier programmalijnen: 'fiets en OV hand in hand', 'fietsinfrastructuur naar een hoger niveau', 'fietsvoorzieningen beter faciliteren' en 'Samen fietsen'.

Conclusie

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan fietsparkeren binnen het plangebied.

2.4.4 Gemeentelijk Groenbeleidsplan

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

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

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

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

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

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



Groenvisie Heerlen met globale ligging plangebied (blauw omcirkeld)

Conclusie
Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Heerlen-Stad. Heerlen-Stad vormt het grootste stadsdeel van Heerlen dat naast het eigenlijke centrum (Parkstad Centrum) ook nog de omliggende buurten en bedrijventerreinen omvat, inclusief Welten en Molenberg. Dit stadsdeel heeft een duidelijke relatie met zowel het Geleenbeekdal als het Caumerbeekdal die als noord-zuid verbindingen in het stadsdeel liggen.

Heerlen-centrum ligt in de huidige situatie op diverse plekken afgekeerd van de beekdalen door de aanwezigheid van de N281. Buiten de hoofdgroenstructuur van Heerlen wordt de groenstructuur in het centrum gedomineerd door de groenstructuur van de wegen. Daarnaast zijn lokaal in de woonbuurten enkele grotere parken aanwezig.

De doelstelling voor de ontwikkeling van de groenstructuur van Heerlen-Stad is te komen tot een harmonieus samengaan van 'park' en 'stad' door het ontwikkelen van een duurzame relatie tussen het centrum van de Parkstad en de beide stadsparken in het Geleenbeekdal en het Caumerbeekdal. Daarnaast wordt de groenstructuur in het centrum versterkt door een passende en duurzame groenstructuur te integreren in de openbare ruimte van de pleinen en straten waarbij de centrumvisie het uitgangspunt vormt.

Het centrum ligt ingeklemd tussen het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal. Beide dalen hebben de functie van stadspark en worden op een representatieve manier verbonden met het winkelhart, zodat wandelaars en fietsers worden verleid om naast een bezoek aan het centrum ook een bezoek aan het stadspark te brengen. Daartoe dienen de Klompstraat, Gasthuisstraat en Valkenburgerweg te worden ingericht met een bij het centrum passende inrichting van de openbare ruimte. De openbare groenstructuur voegt zich daarbij naar de aan- of afwezigheid van een particuliere groenstructuur.

De openbare ruimte in het centrum wordt op integrale wijze ontwikkeld, waarbij de pleinen worden voorzien van een representatieve en duurzame groenstructuur. Daarmee dient een herkenbare en representatieve verbinding te ontstaan tussen 't Loon, het Glaspaleis en het Coriocenter.

Verspreid over het centrum worden verrassende groen-, spel- en waterelementen aangebracht die de aanleiding geven tot verpozen en daarmee bijdragen aan de identiteit en aantrekkingskracht van het centrum van Parkstad. Vanuit het groen moet daarbij in het winkelcentrum met name worden gedacht aan bloeiend gevelgroen, solitaire bomen die de potentie hebben om monumentaal te worden en kleine pleintjes die voor een intieme sfeer zorgen.

Het gehele plangebied is gekoppeld aan het kwaliteitsniveau A+. Dit is het hoogste kwaliteitsniveau in termen van beheer en onderhoud om tot een duurzame en attractieve groenstructuur te geraken. Binnen de A+-gebieden is het beheer en onderhoud intensief om een constant beeld in stand te houden. Het ruimtelijk beeld dient een hoogwaardige uitstraling te bezitten en dient geschikt te zijn voor zeer intensief menselijk medegebruik en functies. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van gecultiveerde beplantingen waarbij onderhoudsintensieve beplanting is toegestaan. Voor verhardingsmaterialen wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige inrichtingselementen en de overige inrichtingselementen worden hoogwaardig en esthetisch vormgegeven.

Heerlen-Centrum

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

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

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

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

Conclusie

Het plangebied Schinkelkwadrant-Noord voorziet in groenvoorzieningen bestaande uit een groen binnenterrein met bomen. Het gebied krijgt een hoogwaardige uitstraling en is geschikt voor intensief menselijk medegebruik. Het plan sluit daarmee aan bij het groenbeleidsplan van de gemeente Heerlen. Voor een verdere beschrijfing wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

2.4.5 Duurzaamheidsvisie Heerlen 2017

Duurzaamheid betreft een integrale afweging van belangen voor de korte en de lange termijn, voor alle relevante stakeholders in het gebied. In de duurzaamheidsvisie van Heerlen 2017 kiest de gemeente voor drie pijlers binnen duurzaamheid: Energietransitie, Gezonde Stad (leefomgeving) en Circulaire Economie. Deze pijlers bevatten de belangrijkste gemeenschappelijke doelstellingen van zowel de gemeente als de bedrijven en instellingen in de stad:

- We werken aan beperking van klimaatverandering d.m.v. energiebesparing en inzet

hernieuwbare energie.
- We bewaken en verbeteren de kwaliteit van leefomgeving t.b.v. een gezonde en aantrekkelijke stad om in te wonen, werken en leven
- We stimuleren de ontwikkeling van duurzame producten en processen waar dit een bijdrage levert aan een betere leefomgeving of aan energietransitie.

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele thema's binnen duurzaamheid, zoals leefomgeving, water en groen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. De toetsing aan deze kaders komt elders in de onderbouwing aan de orde. Voor energietransitie is een regionaal beleidskader geformuleerd (zie hieronder), voor klimaatadaptatie en circulaire economie is het in ontwikkeling. Waar mogelijk en nodig sluiten we aan bij de landelijke akkoorden klimaatakkoord, deltaplan ruimtelijke adaptatie en 'Rijksprogramma Nederland Circulair in 2025'. Op termijn zullen hieruit beleidsregels volgen die zullen landen in het omgevingsplan.

Energietransitie

Het Parkstad Limburg Energietransitie ambitiedocument (PALET) geeft een vooruitblik op de kansen en mogelijkheden voor een energieneutrale regio in 2040. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden er gebieden benoemd die potentieel geschikt zouden kunnen zijn voor de opwekking van zonne- en windenergie en gebruik van bodemenergie.

In 2015-2016 is de lange termijn doelstelling besloten om in 2040 als regio energieneutraal te willen zijn. In het uitvoeringsprogramma wordt geïnvesteerd in zowel het isoleren van bestaande woningen als de opwek van duurzame energie. In 2018 is landelijk besloten dat Nederland in 2050 aardgasvrij moet zijn en dat nieuwbouw aardgasvrij dient te worden gerealiseerd. In de transitievisie warmte van de gemeente Heerlen worden warmtenetten als interessant alternatief voor centrumgebieden genoemd. Mijnwater is hiervan een goed voorbeeld, zeker voor nieuwbouw binnen gebiedontwikkelingen.

In 2021 is de Regionale Energie Strategie Zuid-Limburg opgeleverd. Hierin is een bod gedaan voor de opwek van duurzame energie in Zuid-Limburg. Gezien de problematiek rondom netcongestie is grootschalige opwek een lastige uitdaging. De oplossing moet de komende jaren gezocht worden in meer kleinschalige opwek middels zonnepanelen, zoveel mogelijk voor eigen gebruik. Daarnaast dient opslag en slimme uitwisseling van energie binnen nieuwbouwprojecten telkens onderzocht te worden. Gezien de beperkte mogelijkheden voor grootschalige opwek dienen beschikbare daken zo optimaal mogelijk benut te worden. Energiecooperaties en het lokaal duurzaam energiebedrijf (in ontwikkeling) kunnen hier mogelijk een belangrijke rol in spelen.

Circulaire economie

In 2050 wil Nederland een economie zijn zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen (Rijksprogramma 'Nederland Circulair in 2050', min. IenW 2016). In 2030 wordt Nederland geacht 50% circulair te zijn. Grondstoffen dienen dan efficiënt te worden ingezet en hergebruikt, zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen en wordt verdere aantasting van de sociale en fysieke leefomgeving en de gezondheid voorkomen. Producten en materialen worden zo ontworpen dat ze kunnen worden hergebruikt met zo min mogelijk waardeverlies en zonder schadelijke emissies naar het milieu.

Dit te realiseren is een omvangrijke opgave, het omvat een inzet van alle ketenpartners en initiatiefnemers. Elke bijdrage is waardevol in de ontwikkeling om deze doelstelling te realiseren. De ontwikkeling van Schinkel-Noord biedt kansen om minder materiaalgebruik, minder milieubelasting en minder waardeverlies te realiseren. Circulair bouwen is met name een aandachtspunt voor de uitvoeringsfase. Dit betekent optimaal circulair gebruik van materialen nastreven en zo veel mogelijk hergebruik van de aanwezige grondstoffen. De kwaliteit van het aanwezige materiaal is richtinggevend.

Conclusie

De optimalisatie van het energieverbruik maakt onderdeel uit van het realiseren van de

woningen c.q. de appartementen. Verder wordt onderzocht op welke wijze het beste in warmte voorzien kan worden. In het gasloze tijdperk bieden zich meerdere mogelijkheden aan, waaronder het Mijnwater concept.

Binnen het plangebied worden de daken zo optimaal en slim mogelijk benut voor de opwek van duurzame energie, vergroening en waterberging.

Verandering van gedrag zijn uiteraard wel mogelijk, maar kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. De woningen zullen energiezuiniger worden, hetgeen duurzaam is. Voor een verdere beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

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

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie Schinkelkwadrant-Noord is gelegen in het centrum van Heerlen en wordt omsloten door de Geerstraat, de Honigmannstraat en de Schinkelstraat. Op basis van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (hierna: SVREZL) maakt een deel van de Honigmannstraat deel uit van het concentratiegebied van het centrum van Heerlen voor winkels. Het plangebied kent geen noemenswaardige groenstructuur.



Luchtfoto met globale ligging plangebied (rode marker)

In het plangebied is sprake van verschillende gebruiksfuncties voor woningen, winkels en kantoren, het binnenterrein wordt gebruikt voor parkeren. Momenteel is er sprake van

leegstand in het kantoren complex aan de Schinkelstraat, momenteel circa 12.000 m2 kantoor, in het gebied. De bestaande bebouwing staat ruim 10 jaar leeg.



Aanzicht plangebied vanuit de Honigmannstraat (boven) en de Schinkelstraat (onder)

De historische gevels van de panden grenzend aan de Honigmannstraat zijn in 2021 door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente hersteld. Het plangebied is aan de west- en noordzijde gelegen aan de Geerstraat, die dient als een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Heerlen Centrum. De verdere ontsluiting van het plangebied vindt plaats met erftoegangswegen.

Parkeervoorzieningen zijn beschikbaar in de vorm van parkeerplaatsen voor langparkeren in parkeergarages in de omgeving van het plangebied, namelijk bij het Corio Center, Theater en het maankwartier, en parkeerplaatsen voor kortparkeren op straat.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Achtergrond programmatisch kader

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

Contourenplan 'Central Park Heerlen'

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

Het contourenplan is opgesteld vanuit de doelstelling om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijk groengebied, met ruimte om elkaar te ontmoeten en voor activiteiten, in combinatie met woningbouw. Het contourenplan geeft met name richtlijnen voor Schinkel-Zuid. Schinkel-Noord past met haar bebouwingstructuur in het contourenplan maar is een zelfstandige ontwikkeling en heeft geen direct onderdeel uitgemaakt van het Kooperatives Verfahren. De upgrading van het van Grunsvenplein en de herontwikkeling van Schinkel-Zuid zijn natuurlijk versterkende gebiedsontwikkelingen die een bijdrage leveren samen met Schinkel-Noord aan de transformatie van dit deel van het centrum.



Kaart stedenbouwkundig en landschappelijk contourenplan 'Central Park Heerlen'

Stedenbouw

De bestaande bebouwing (oud CCN gebouw) in het middengebied wordt gesloopt. Samen met de woningbouw corporatie (die bezit heeft aan de Geerstraat) en de Gemeente Heerlen is op basis van Bidboek een programma vastgesteld op locatie in het betaalbare segment. In het Bidboek is opgenomen dat de gemeente Heerlen woningbouw toe wil voegen aan de binnenstad.

Op basis van het programma is ervoor gekozen om wooncomplexen in de vorm van appartementen te realiseren en grondgebonden woningen. Er zal een woongebouw gerealiseerd worden evenwijdig aan het reeds bestaande appartementencomplex gelegen aan de Geerstraat en anderszijds zal het woongebouw zich voortzetten evenwijdig aan de Schinkelstraat. Daarnaast zal er aan de Honigmannstraat een appartementencomplex gerealiseerd worden om de opening in de straatwand grotendeels te sluiten, met twee woningen per laag vanaf de eerste verdieping. De bouwhoogte is vastgelegd middels de maximale bouwhoogte.

Omdat de Geerflat in de toekomst aangepast gaat worden aan de eisen van de tijd is ervoor gekozen om de mogelijkheid te creëren de nieuwbouw aan te laten sluiten bij het bestaande complex. Door de realisatie van de nieuwe woningen verdwijnt de "rotte plek" en ontstaat er een nieuw aanzicht.





Impressie nieuwbouw

Op het binnenterrein worden een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd om de achterkanten van de bestaande woningen aan de Honigmannstraat af te schermen, daardoor ontstaat een privé binnenruimte waar ook het parkeren groetendeels verwerkt kan worden. Op het binnenterrein wordt er een hofje gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een binnenterrein dat vooral bedoeld is als verblijfsruimte voor de bewoners. Het binnenterrein wordt zo veel mogelijk groen ingericht. Het gemeente neem het binnenterrein van initiatiefnemer over en voegt dit toe aan het openbaar gebied.



Impressies binnenterrein

De Gevels Schinkelstraat worden kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd. De stedelijke allure van de locatie, de aantrekkelijke beleving en de sociale controle wordt met onderhavig plan verhoogd.

Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe functies in het te ontwikkelen gebied vindt plaats vanuit de Honigmannstraat en de Schinkelstraat en maakt gebruik van de reeds aanwezige mogelijkheden

Parkeren

Binnen het terrein 22 parkeerplaatsen in het groen worden gerealiseerd. Initiatiefnemers hebben afspraken gemaakt met de gemeente Heerlen over het gebruik van een bestaande privé parkeergelegenheid aansluitend aan het plangebied waar voldoende

parkeermogelijkheden beschikbaar zijn. Daarnaast zijn in de directe nabijheid 3 openbare parkeergarages met overcapaciteit waar het bezoekersparkeren opgevangen kan worden. Daarnaast wordt een stallingsruimte gerealiseerd voor fietsen.

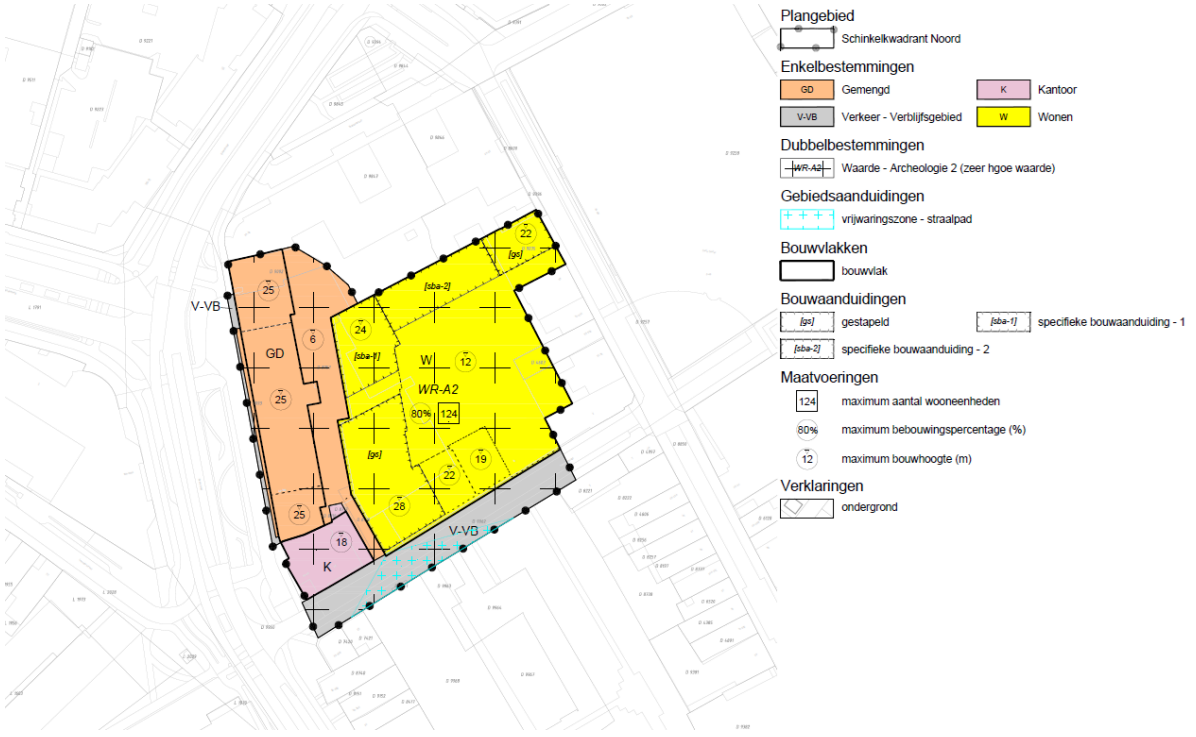
4.2 De toekomstige functies binnen het plangebied

Binnen het plangebied Schinkelkwadrant-Noord kunnen maximaal 124 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het beoogde plan ziet op de realisatie van 108 huurappartementen en 16 koop- en/of huurwoningen. De overige bestaande en legale functies worden juridisch planologisch gerespecteerd.

4.3 De bebouwingsmogelijkheden

Voor wat betreft de binnen het plangebied te realiseren nieuwbouw binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is er - met het oog op de gewenste flexibiliteit - voor gekozen het bouwvlak samen te laten vallen met het bestemmingsvlak. Om te waarborgen dat er naast het wonen voldoende ruimte resteert voor andere beoogde functies (denk aan groen) is het bebouwingspercentage gemaximeerd op 80%.

Door middel van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven welke maximale bouwhoogte binnen het plangebied geldt. Daarbij is voor een groot deel aangesloten op de (bestaande) bouwhoogten die mogelijk zijn op basis van het huidige bestemmingsplan 'City West'. Voor de bestaande bebouwing aan de Geerstraat zijn de bestaande bouwhoogten overgenomen.



Overzicht functies en toegestane bouwhoogtes

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is voorzien in een maximale bouwhoogte van

respectievelijk 28, 24, 22, 19 en 12 meter.

Het noordelijk deel van het bestemmingsvlak Wonen, gelegen tegen de erfgrens met de gronden van De Veste, kent twee specifieke bouwaanduidingen (1 en 2) die functioneel verbonden zijn. Hier gelden in bepaalde, concreet in de planregels aangegeven gevallen, beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden (artikel 6.2.3). De situatie binnen de ene specifieke bouwaanduiding, bepaalt de mogelijkheden binnen de andere specifieke bouwaanduiding en andersom: er is sprake van 'communicerende vaten'.

De reden om deze specifieke bouwaanduidingen op te nemen is gelegen in het aspect bezonning. Zonder de beperkingen die thans middels de specifieke bouwaanduidingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt (het ontwerpplan bevatte deze beperkingen niet) zou er bij een maximale planvulling qua bezonning geen sprake zijn van een aanvaardbare situatie.

Met de opgenomen beperkingen is dat wel het geval en wordt nagenoeg – behoudens de appartementen die nu ook niet voldoen - overal en altijd voldaan aan de zogeheten 'Haagse norm'.Verwezen zij naar de bezonningsstudie die als Bijlage 16 bij deze toelichting is gevoegd.

Toelichting artikel 6.2.3 bouwhoogte te realiseren nieuwbouw woningen

Deze planregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat elke bestemmingsplanconforme invulling van het plangebied leidt tot een situatie, die uit een oogpunt van bezonning voor de omgeving – meer in het bijzonder: voor de ten noorden van het plangebied gesitueerde appartementencomplexen De Veste 1 en De Veste 2 - aanvaardbaar is. Aanvaardbaar, in die zin dat nagenoeg – behoudens de appartementen die nu ook niet voldoen aan – overal voldaan wordt aan de zogeheten 'Haagse norm'.

In het noorden van het bestemmings- en bouwvlak 'Wonen' zijn met dat doel twee gebieden aangeduid: 'specifieke bouwaanduiding -1' en 'specifieke bouwaanduiding -2'.

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' zijn in beginsel gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 24 meter. Uit een oogpunt van bezonning is deze bouwhoogte aanvaardbaar, mits op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' geen gebouwen (niet zijnde bijgebouwen) aanwezig zijn of kunnen worden opgericht. Zijn dergelijke gebouwen daar wél aanwezig of kunnen deze wel worden opgericht middels een aangevraagde of verleende omgevingsvergunning, dan mag ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' slechts tot maximaal 12 meter hoog gebouwd worden.

In de vergunningverleningspraktijk betekent deze planregel dat een omgevingsvergunning voor een gebouw dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' hoger dan 12 meter is, uitsluitend verleend kan worden indien er op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' geen gebouw aanwezig is of kan worden opgericht middels een reeds aangevraagde of verleende omgevingsvergunning. Is ter plekke wel een gebouw aanwezig, dan kan alleen tot vergunningverlening worden overgegaan, wanneer aan die vergunning de voorwaarde wordt verbonden dat dat gebouw gesloopt dient te worden.

Andersom heeft te gelden dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' slechts een gebouw (niet zijnde een bijgebouw) aanwezig mag zijn, voor zover er op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' geen gebouw aanwezig is of kan worden opgericht middels een reeds aangevraagde of verleende omgevingsvergunning, hoger dan 12 meter.

Er is – met andere woorden – sprake van communicerende vaten.

4.4 Buitenruimte plangebied

De buiten ruimte in het midden van het plangebied krijgt een deels groene invulling als extra kwaliteitsruimte voor de nieuwe woningen. Het vormt het uitloopgebied voor de omliggende woningen en wordt voorzien van zitplekken. De gronden in het binnengebied worden overgenomen door de gemeente Heerlen en zij voegt dit toe aan het openbaar gebied.

4.5 Duurzaamheid

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

- Een vitale en gezonde woonomgeving: een vitale woonomgeving ontstaat niet alleen in de openbare ruimte maar ook in de woningen die hieraan grenzen. Door bijvoorbeeld in het middengebied in te zetten op wonen op straatniveau is er voldoende straatcontact en is er een goede sociale controle en wordt voor ouders de drempel verlaagd om kinderen buiten te laten spelen;
- Van grijs naar groen: het binnenterrein wordt groen ingericht;
- Verdichting schept ruimte: door het woonprogramma in een hogere dichtheid te ontwerpen met intieme openbare ruimtes die aansluiten bij de schaal van het wonen, ontstaat ruimte voor een parkachtige ruimte van een grotere omvang;
- Plek voor cultureel erfgoed: Aansluitend aan het plangebied (hoek schinkestraat/Honigmannstraat) liggen een aantal gemeentelijke monumenten en een Rijksmonument. Deze objecten worden door de ontwikkelaar mede in de herontwikkeling van de locatie schinkel-noord meegenomen vooruitlopend op dit bestemmingsplan.
- Lokale opwekking energie: de nieuwe gebouwen zullen voldoen aan de nieuwste energienormen en deels hun eigen energie opwekken. De mogelijkheid voor toepassing zonnepanelen wordt onderzocht en de optie om te onderzoeken of het Mijnwater concept ook economisch toepasbaar is staat nog open,
- Reduceren hitte-eilanden: door het groen dat wordt toegevoegd, wordt de kans op overmatige opwarming van dit stadsdeel aanzienlijk gereduceerd.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

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

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

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

Conclusie

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

5.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke als Bijlage 2 is opgenomen. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen milieueffectrapportage benodigd is.

5.2 Akoestiek

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.

Binnen het plangebied zijn de geluidsaspecten industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai relevant.

5.2.1 Wegverkeerlawaai

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone.

Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wel dient hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten de ten hoogst toelaatbare waarden voor

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

De realisatie van nieuwe wegen/ nieuwe geluidsgevoelige functies (binnen de geluidszone van een weg) wordt mogelijk gemaakt. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige woningen als gevolg van de Honingmanstraat, Geerstraat/Parallelweg, Looierstraat, Schinkelstraat en Schakelweg. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Het akoestisch onderzoek uit uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Gezoneerde wegen
Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeer op de Geertstraat/Parallelweg, de Looierstraat en de Schakelweg ter hoogte van het plangebied gerespecteerd.

30 km/uur-wegen

De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijk worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 63 dB). De geluidbelasting van de Honigmannstraat en de Schinkelstraat respecteert de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder niet. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt wel ruimschoots gerespecteerd. Geconcludeerd wordt dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege de 30 km/uur-wegen.

Cumulatie

In het kader van de Wet geluidhinder dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden. In onderhavige situatie wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Derhalve is geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend vanwege alle relevante omliggende wegen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB en wordt bepaald door de Honigmannstraat. Er zijn geen wettelijke normen voorhanden waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Heerlen heeft in het Actieplan EU-richtlijn omgevingslawaai plandrempels geformuleerd om te kunnen bepalen wanneer maatregelen noodzakelijk zijn om geluidsoverlast te verminderen. Bij het opstellen van de plandrempels is aangesloten bij de gebiedsgerichte systematiek van het leefomgevingsraamplan. Hierin wordt gebruik gemaakt van verschillende gebiedstypes en daaraan gerelateerde kwaliteitsprofielen voor de leefomgeving. Het plangebied is gelegen in gebiedstype ‘centrumgebied ‘. Hierbij wordt een geluidbelasting nagestreefd van maximaal 58 dB. De appartementen/woningen hebben een maximale geluidbelasting van 46 dB en respecteert daarmee de plandrempel van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.2.2 Spoorweglawaai

Artikel 4.1 Besluit geluidhinder bepaalt voor spoorweglawaai hetzelfde als artikel 76 Wet geluidhinder voor wegverkeerlawaai.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen binnen de geluidszone van een spoorweg. In zo'n situatie behoeft evenmin een akoestisch onderzoek naar de invloed van spoorweglawaai plaats te vinden.

5.2.3 Industrielawaai

Op grond van de Wgh worden industrieterreinen waarop 'grote lawaaimakers' zijn gevestigd ruimtelijk gescheiden van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Daarom moet voorzien zijn in een geluidszone – een gebied rondom het industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (Art. 40 Wgh).

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een gezoneerd industrieterrein. Er hoeft zodoende in dit kader geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In verband met de realisatie van parkeerplaatsen bij de nieuwbouw is wel een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het gebruik van de parkeerplaatsen. Centraal hierin staat enerzijds de vraag of, en onder welke voorwaarden, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, zowel ter plaatse van de nieuwe als bestaande woningen. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als Bijlage 4 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Het $L_{Ar,LT}$ bedraagt op twee locaties 52 dB(A). Ter plaatse van de overige bestaande en beoogde woningen bedraagt het $L_{Ar,LT}$ niet hoger dan 50 dB(A). Een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB zal een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat garanderen.

Het maximaal geluidniveau L_{Amax} bedraagt ten hoogste 72 dB(A) ter plaatse van de noordelijke kopse gevel van de nieuwbouw. Ter plaatse van overige gevels bedraagt het L_{Amax} minder dan 70 dB(A). De gevelgeluidwering zal voor de nieuwbouwwoningen minimaal 26-28 dB(A) bedragen, waarmee het binnenniveau in de beoogde woningen ten hoogste 45 dB(A) in de nachtperiode zal bedragen, waarmee voldaan wordt aan de geluidnormering aangaande het binnenniveau in de nachtperiode.

Nabij de bestaande woningen wordt alleen ter plaatse van Honigmannstraat 59 een maximaal geluidniveau van meer dan 60 dB(A) in de nachtperiode berekend. Ter plaatse van de overige bestaande woningen bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 60 dB(A) in de nachtperiode, waarmee wordt voldaan aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit en VNG-publicatie.

Het maximaal geluidniveau ter plaatse van Honigmannstraat 59 bedraagt ten hoogste 65 dB(A). Deze woning wordt binnen afzienbare tijd gerenoveerd. Op basis van een reguliere opbouw van de gevels van deze woning (steenachtige spouwmuren, kozijnen voorzien van HR++-glas en deugdelijke kier- en naaddichting) zal de gevelgeluidwering minimaal 20 dB bedragen, zodat een binnenniveau (L_{Amax}) van 45 dB(A) is gewaarborgd. De geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 50 dB(A), waarmee de voorkeurgrenswaarde uit de Circulaire wordt gerespecteerd.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in de beoogde nieuwbouw alsmede ter plaatse van bestaande woningen, ten gevolge van het aan- en afrijdend verkeer van de nieuwbouw, een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3 Water

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

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

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

beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

5.3.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

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

Wet ruimtelijke ordening en watertoets

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

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

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De

belangrijkste doelen en taken zijn:

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

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water (voor ingewijden: dit zijn de KRW, ROR, KRM en MSP).

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van

- klimaatadaptatie
- waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

5.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Dat is een verplichting vanuit de Omgevingswet.

Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit waterbeheerprogramma. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Deltabeslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor onze oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan. Om te zorgen dat dit Waterbeheerprogramma in lijn is met het Provinciaal Waterprogramma is er zorgvuldig afgestemd. Het Waterbeheerprogramma beschrijft geen nieuw beleid, maar beschrijft de uitvoering van bestaand beleid of het voornemen om voor een thema nieuw beleid te gaan maken. De voortgang van de uitvoering van het programma wordt bewaakt via de jaarlijkse

cyclus van kadernota, meerjarenbegroting en jaarbegroting.

Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

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

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

Watertakenplan Heerlen 2020-2024

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

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

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

5.3.3 Eisen aan watertoets conform Watertakenplan Heerlen 2020 - 2024

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

Hemelwater:

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

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

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem, de aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratievoor-ziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het overtollige hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het hemelwater altijd gescheiden aan te bieden.

Wanneer de verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is wordt bij de watertoets minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we dan minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

Eisen:

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

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.

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

Grondwater

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

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

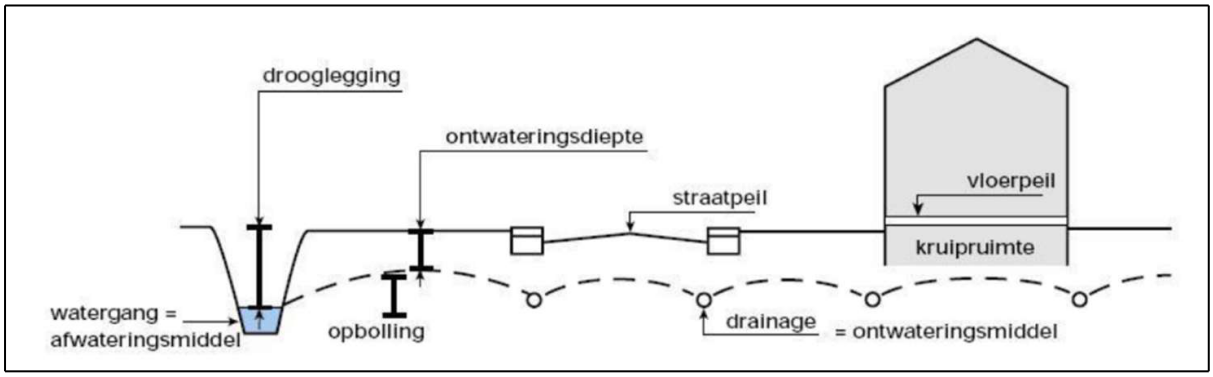
Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

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

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

Functie	Gewenste ontwateringsdiepte (m, t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand)	
	Bestaand gebied	Nieuwbouw
Woningen met kruipruimte*	0,5	0,5
Woningen zonder kruipruimte*	0,3	0,3
Tuinen/groenvoorzieningen* Voor natuurlijke groenvoorzieningen hebben we geen normen	0,5	0,5
Hoofdwegen **	0,7	1,0
Secundaire wegen en woonstraten **	0,7	0,7
Bedrijventerreinen **	0,7	0,7

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



5.3.4 Plangebied

Door Geonius is een watertoets opgesteld voor het plangebied. De watertoets is als Bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. In deze paragraaf wordt de samenvatting van de watertoets weergegeven.

Conform de eis van de gemeente Heerlen moet er een bui van 35 mm (T=25), vallend op alle verharding binnen het plangebied geborgen en verwerkt kunnen worden wanneer er niet direct of indirect geloosd wordt op oppervlaktewater. Daarnaast moet een doorkijk gegeven worden naar een T=100 situatie (45 mm in 30 minuten). Aangezien indirect het stedelijk watersysteem het oppervlaktewater belast (al of niet via buffers) heeft het waterschap en de gemeente na overleg verzocht voor de ontwikkeling rekening te houden met een waterbergingshoeveelheid van 80 mm. De gemeente Heerlen is tevens voornemens om een regenwaterverordening vast te stellen met een bergingseis van 80 mm.

De parkeerplaatsen worden voorzien van open bestrating bestaande uit grind in honingraat en/of gras in honingraat. Dit zal positief bijdragen aan reductie en vertraging van hemelwaterafvoer.

Het totale verhard oppervlak binnen het plangebied bestaat uit 4.925 m^2. Voor de ontwikkeling is ervoor gekozen om voor elke m2 verhard oppervlak een compensatievoorziening te realiseren 80mm kan verwerken. Dit betekent dat er binnen het plangebied 394m^3 water verwerkt moet worden.

Met een bergingseis van 394m3 dient er een alternatieve berging voor 248m3 gezocht te worden. Gezien de indicatief verwachte hoogste grondwaterstand (8m mv) en de beoogde terreininrichting lijkt een krattenpakket de meest kansrijke oplossing.

Uitgaande van een kratafmeting (lxbxh) van 1,2m x 0,6m x 0,4m en 95% beschikbare waterberging komt dit neer op een aantal benodigde kratten van circa 910 kratten.

Dit zou op verschillende manieren kunnen worden vormgegeven;

- 1 laag infiltratiekratten a 445 m2 onder de wadi (100% bodemoppervlak), circa 600 kratten, beschikbare berging circa 160 m3
- 1 laag infiltratiekratten a 585 m2 onder de parkeerplaatsen, circa 800 kratten, beschikbare berging circa 215 m^3
- Meerlaagse systemen, dit is tevens voordelig om de diepere beter doorlatende laten te bereiken

Uit bovenstaande blijkt dat een dergelijke voorziening inpasbaar is.

Gezien de beperkte doorlatendheid van de ondiepe ondergrond (door de aanwezigheid van leem) zal de benodigde leeglooptijd voor de wadi en infiltratiekratten van 24 uur hoogstwaarschijnlijk niet gehaald worden. Gezien de goede doorlatendheid van de diepe ondergrond (vanaf 4,3m/dag) kunnen er grindpalen onder de wadi/infiltratiekratten geplaatst worden om de infiltratiesnelheid te verhogen. Een alternatief is het toepassen van een vertraagde afvoer naar de gemeentelijke riolering door een geknepen afvoer of leiding met debietsbegrenzer. In een vervolgstadium dient de voorziening nader te worden uitgewerkt.

Bij de berekening van de watercompensatie is uitgegaan van een waterschijf van 80mm. Bij de uitwerking van het plan en het vaststellen van de definitieve afmetingen van de infiltratievoorzieningen dienen de infiltratievoorzieningen opnieuw getoetst te worden waarbij de infiltratie tijdens de bui meegenomen kan worden. Hieruit kan blijken dat een wat kleinere voorziening ook kan volstaan.

In de toekomstige situatie zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Hemelwater vallend op daken wordt middels regenpijpen naar de hemelwaterriolering geleid. Hemelwater vallend op bestrating zal waar mogelijk rechtstreeks afstromen naar de wadi of via kolken naar de hemelwaterriolering worden geleid. De hemelwaterriolering voert middels een welput af op de centraal gelegen wadi met krattenpakket. Hier kan het hemelwater tijdelijk geborgen worden voor het via bodempassage en grindpalen infiltreert in de ondergrond. De wadi dient voorzien te worden van een noodoverstort op de gemeentelijke riolering.

Vuilwater wordt via een DWA-stelsel ingezameld en afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. De meest kansrijke locatie hiervoor lijken putten M3317/M3318 onder de Schinkelstraat of putten M3474 of M3475 onder de Honingmannstraat. In de Honingmannstraat is circa 2,5m dekking op de riolering aanwezig, in de Schinkelstraat circa 1,39m dekking. Gezien de relatief korte aansluitlengte (circa 10m) is aansluiting hier mogelijk.

5.4 Bodem

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

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

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

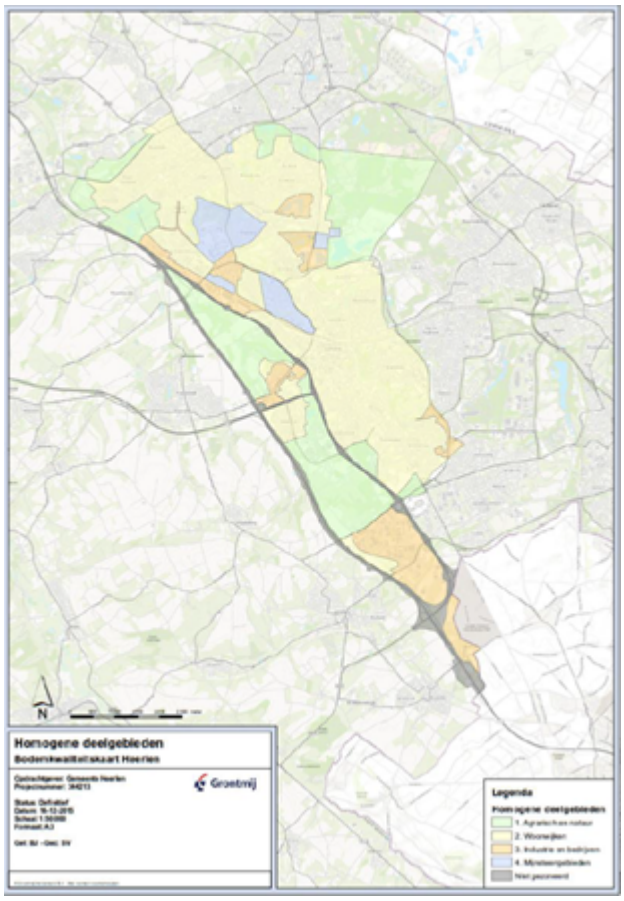
5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Bodembeleidsplan

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

5.4.1.2 Besluit bodemkwaliteit

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



Homogene deelgebiedenkaart

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

AW	= Achtergrondwaarde
Wonen	= Maximale waarde klasse Wonen
Industrie	= Maximale waarde klasse Industrie

Het plangebied is gelegen in deelgebied Woonwijken.

5.4.2 Plangebied

Ter plaatse zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Vooronderzoek Schinkelkwartier Noord, gelegen tussen de Honigsmannstraat, Schinkelstraat en Geerstraat te Heerlen, rapportnummer MA190004.002.R01.V1.0, d.d. 22 mei 2019 opgesteld voor Geonius. Dit onderzoek is in 2022 geactualiseerd. (zie Bijlage 6).

Op basis van de recent uitgevoerde terreininspectie blijkt dat de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie niet meer hetzelfde is als de situatie in 2019. Ter plaatse van het westelijke terreindeel is een klein gedeelte van de bebouwing reeds gesloopt. Het overige deel van de locatie is onveranderd gebleven ten opzichte van 2019.

Ondanks de gewijzigde situatie ter plaatse, kan de conclusie uit het vooronderzoek aangehouden worden.

De onderzoekslocatie is verdacht voor bodemverontreiniging. Vanwege de reeds uitgevoerde en de geplande sloopwerkzaamheden is het mogelijk dat het terrein diffuus verontreinigd raakt door het slooppuin. Derhalve is voor de gehele onderzoekslocatie hypothese "verdacht" van toepassing. Ten aanzien van de bovengrond wordt uitgegaan van de strategie "heterogeen verdacht niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Ten aanzien van de ondergrond wordt uitgegaan van de strategie "onverdacht niet lijnvormig" (ONV-NL).

Op de locatie is nog steeds sprake van een potentieel asbestverdachte locatie. Het betreft een slooplocatie die altijd verdacht is voor asbest in bodem. Derhalve is met betrekking tot asbest in bodem de hypothese verdacht (VED-HE) van toepassing.

Daarnaast heeft in 2021 op asbestsanering plaatsgevonden op de huidige bebouwing.

Conclusie

Voor wat betreft bodemaspecten is aanvullend onderzoek nodig om vast te stellen of er wel of geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. In verband met huidige bebouwingsdichtheid heeft dit onderzoek pas zin na de sloop. De uiteindelijke vormgeving van de ondergrondse voorziening kan het noodzakelijk zijn aanvullend onderzoek uit te voeren. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de uitvoer van het aanvullend bodemonderzoek is geborgd.

5.5 Natuurwaarden

5.5.1 Gebiedsbescherming: Natura 2000 en de Wet natuurbescherming

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

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

5.5.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Natuurnetwerk Nederland), is ruimtelijk vastgelegd in de POVI welke is vastgesteld op 1 oktober 2021. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden die het Natuurnetwerk Nederland vormen en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening bescherming aan natuurlijke en landschappelijke waarden in de 'Bronsgroene landschapszone', het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap' en de 'Zone natuurbeek'. Op 5 januari 2018 is de wijzigingsverordening (GC03) gepubliceerd, deze verordening voorziet in de toevoeging van bescherming van de 'Zilvergroene natuurzone'. Tevens is door middel van deze wijziging een uitgebreidere beschrijving van de kernkwaliteiten van de Zilvergroene natuurzone, Bronsgroene landschapszone en Beschermingsgebied Nationaal Landschap opgenomen. De feitelijke beleidsmatige

gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.5.3 Quickscan flora en fauna

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 7.

Toetsing

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde en niet jaarrond beschermde status verloren. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Bij de sloop van de bebouwing bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt. Om verstoring van mogelijke verblijfplaatsen in de omliggende gebouwen te voorkomen, dient licht gericht of uitstralend op omliggende gebouwen te worden vermeden.

Grondgebonden zoogdieren

De steenmarter is binnen bepaalde periode in de provincie Limburg vrijgesteld. Indien binnen deze vrijgestelde periode (15 augustus tot en met fe-bruari) gewerkt wordt, zal er geen verstoring opstreden. Er gaan geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie en aanbevelingen

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

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op omliggende gebouwen te worden vermeden;
- Om verstoring van steenmarter te voorkomen dient binnen de vrijgestelde periode (15 augustus tot en met februari) gewerkt te worden;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

5.5.4 Vervolgonderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is een vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 8.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Bij de bebouwing binnen het plangebied zijn geen rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort aangetroffen. Tijdens de veldbezoeken is geen affiniteit van vleermuizen met de bebouwing binnen het plangebied waargenomen.

In de bebouwing aan de Geerstraat zijn meerdere rust- of verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig. Tijdens de ochtendronde in het voorjaar is het invliegen van gewone dwergvleermuis waargeno-men, bij de noordoostelijk hoek van de zuidelijk aanbouw. Daarnaast is het aantikken van de zuidgevel door een individu waargenomen, later op de avond. Zowel rond de top van de liftschacht als de zuidwest hoek van de bebouwing is tijdens de veldbezoeken in het najaar het zwermen van gewone dwergvleermuizen waargenomen. Daarnaast is er een paarterrito-rium aanwezig rond de zuidgevel van de bebouwing, waarbij het paarverblijf zich achter een open stootvoeg in de zuidoostgevel bevindt.

Foeragerende vleermuizen

Tijdens vrijwel ieder veldbezoek zijn enkele (1-2) foeragerende op de binnenplaats waargenomen. Deze individuen hadden hun verblijfplaats in de aangrenzende bebouwing. Later in de avond trokken deze weg en vloog er slechts incidenteel een individu over. Gezien de vleermuizen hier niet de hele avond aanwezig waren en regelmatig een kwartier of langer verdwenen is het niet de verwachting dat het plangebied essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis betreft. Daarnaast is er binnen het plangebied te weinig opgaand groen aanwezig om te dienen als essentieel foerageergebied. De voorgenomen plannen zullen hierdoor niet leiden tot een afname in essentieel foerageergebied.

Vliegroutes

Tijdens de veldbezoeken zijn in de directe omgeving geen eenduidig vliegpatronen aangetroffen welke door meerdere individuen werd gevolgd.

Overige soorten

In de betreffende woningen kunnen ook vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Hiermee dient rekening te worden gehouden door buiten het broedseizoen of na een controle te werken.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige ver-volgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

In aangrenzende bebouwing zijn meerdere rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig. Verlichting gericht of uitstralend op omliggende bebouwing dient te worden gemeden, zowel tijdens de werk-zaamheden als in de toekomstige situatie, om verstoring te voorkomen. Het verlichtingsplan dient te worden afgestemd met een ter zake kundige ecoloog.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

5.5.5 Onderzoek stikstofdepositie

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Geleenbeekdal' is gelegen op circa 600 meter ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van circa 124 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Door De Roever is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hierna worden de conclusies van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage.

Uit de berekeningen van de aanlegfase (voor zowel het eerste en tweede jaar als voor het derde en vierde jaar) en de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit de berekeningen van de aanlegfase (voor zowel het eerste en tweede jaar als voor het derde en vierde jaar) en de gebruiksfase dat de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Belgische en Duitse Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

5.5.6 Conclusie

Het aspect 'natuurwaarden' vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan, de ontsluiting van de functies en de parkeerbehoefte.

5.6.1 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze is gebaseerd op de landelijk gehanteerde kencijfers. De verkeersgeneratie voor de beoogde 124 woningen bedraagt circa 380 mvt/etmaal.

Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

108 huurappartementen in prijssegment midden/goedkoop (incl. sociale huur): De voornoemde CROW-publicatie geeft aan dat dergelijke huurappartementen in het centrum gekoppeld worden aan een verkeersgeneratie van 2,6 verplaatsingen per woning per etmaal. Bijgevolg leiden deze huurappartementen tot een extra verkeersgeneratie van 280,8 motorvoertuigen per etmaal.

16 koopwoningen/koopappartementen in prijssegment 'midden/hoog': Conform de voornoemde CROW-publicatie dient uitgegaan te worden van de kencijfers voor de categorie 'koop, tussen/hoek', hetgeen leidt tot verkeersgeneratiecijfer van 6,2 verplaatsingen per woning per etmaal. Voor appartementen geldt eveneens een verkeersgeneratie van 6,2 verplaatsingen per woning per etmaal. Bijgevolg leiden deze koopwoningen/koopappartementen tot een extra verkeersgeneratie van 99,2 motorvoertuigen per etmaal.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Honigmannstraat - Schinkelstraat - Geerstraat. Deze wegen kunnen de extra verkeersgeneratie zonder meer afwikkelen. Ter toelichting dient het volgende. De Schinkelstraat en Honigmannstraat zijn zogenoemde 'erfontsluitingswegen'. Voor erfontsluitingswegen geldt een maximale capaciteit van 4000 motorvoertuigen per etmaal. Blijkens het verkeersmodel is de huidige etmaalintensiteit 706 motorvoertuigen per etmaal. Met de toevoeging van de verkeersgeneratie ten gevolge van onderhavig plan bedraagt de totale intensiteit 706 (huidig) en 380 (plan) afgerond 1.100 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de maximale capaciteit van de Schinkelstraat en Honigmannstraat is er voldoende restcapaciteit (circa 2.900 motorvoertuigen) beschikbaar voor een goede en vlotte verkeersafwikkeling.
De Geerstraat kwalificeert als een gebiedsontsluitingsweg waar een maximale intensiteit van 10.000 motorvoertuigen per etmaal voor geldt. De huidige verkeersintensiteit van 8.501 (huidig) gaat met de toevoeging van de verkeersgeneratie ten gevolge van onderhavig plan naar 8.881 motorvoertuigen per etmaal. Ook voor de Geerstraat geldt dat er nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is om het verkeer op een goede en vlotte manier af te wikkelen.

5.6.2 Ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Honigmannstraat en Schinkelstraat.
Bewoners en bezoekers dienen, in geval van aanleg eigen parkeervoorzieningen, via de Honigmannstraat te rijden.

5.6.3 Parkeren

Auto

Voor het in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwprogramma geldt dat de parkeerbehoefte voor de maximaal 124 nieuwe woningen in totaal 83 parkeerplaatsen

bedraagt, gebaseerd op de Nota Mobiliteitsnormen Heerlen 2023. De in deze nota aangegeven parkeernorm voor een middelduur/ goedkoop (incl. sociale huur) huurappartement in het centrum bedraagt 0,6 parkeerplaats per woning x 108 woningen en voor een middeldure koopwoning 1,1 parkeerplaats per woning x 16 woningen hetgeen resulteert in afgerond 83 parkeerplaatsen. De genoemde normering is inclusief een bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woning. Daarnaast is er binnen 200 meter van de projectlocatie hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) aanwezig, waardoor het aantal parkeerplaatsen met 20 procent kan worden gereduceerd. Dit resulteert in een totale parkeereis van 67 parkeerplaatsen. Hoewel het algemene uitgangspunt is dat de parkeereis van een ontwikkeling volledig binnen het plangebied op eigen terrein beschikbaar is, geldt die verplichting niet voor het centrum. Deze parkeerplaatsen mogen conform het vigerende parkeerbeleid op eigen terrein of (gedeeltelijk) in parkeergarages en private terreinen buiten het plangebied worden opgevangen.

De parkeerbehoefte van dit plan wordt volledig op eigen terrein binnen het plangebied opgevangen.

Binnen het plangebied worden op eigen terrein 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 45 parkeerplaatsen worden, volgens afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente, eveneens op eigen terrein binnen het plangebied opgevangen. Beoogd zijn de private parkeerplaatsen van de naastgelegen Geerflat met een beschikbare capaciteit van 108 parkeerplaatsen op een loopafstand van maximaal 100 meter.

Voor zover zou blijken dat vorenstaande niet afdoende blijkt te zijn, volgt uit onderzoek dat er binnen een maximale loopafstand van 400 meter in de parkeergarages een groot overschot aan parkeercapaciteit aanwezig is die ingevuld kan worden door de parkeerbehoefte die ontstaat bij de verschillende (woon)ontwikkelingen, voor zover 'de voorraad aan parkeerplaatsen strekt' (dit wordt structureel gemonitord).

Fiets

Met betrekking tot het fietsparkeren ziet het Bouwbesluit er op toe dat er dat er een minimaal benodigde oppervlaktemaat aan stallingsruimte wordt gereserveerd. Per appartement dient, conform het facetbestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen', een stallingsruimte voor twee fietsen voorzien te zijn. Voor rij- en vrijstaande woningen geldt een norm van 5 fietsen per woning. In de appartementencomplexen wordt op de begane grond, dan wel in de kelder, fietsparkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Voor de grondgebonden woningen worden bergingen gerealiseerd waarin fietsparkeerplaatsen zijn beoogd.

5.7 Luchtkwaliteit

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

- Besluit gevoelige bestemmingen
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)

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

5.7.1 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.7.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

5.7.3 Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van maximaal 124 woning, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Desondanks is volledigheidshalve voor de ontwikkeling de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-rekentoor 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie':

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	380
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,41**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

5.7.4 Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse onder de 14 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen de 6-8 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 10-15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 onder a Wet milieubeheer leveren daarom geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 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.

5.8.1.1 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.

5.8.1.2 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.

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.

5.8.2 Externe veiligheid inrichtingen

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

5.8.3 Externe veiligheid buisleidingen

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

5.8.4 Externe veiligheid transport

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

5.8.5 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. Dit beleid kan worden doorgevoerd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen.

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

5.8.6 Quickscan externe veiligheid

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl) en het geldende bestemmingsplan, en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld. De resultaten van deze beoordeling zijn opgenomen in de QuickScan Externe veiligheid Schinkelkwartier Noord te Heerlen, opgesteld door Kragten, welkeis opgenomen in Bijlage 10.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van waterwegen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt niet binnen een PR 10^{-6} risicocontour of PAG van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Op grond van de stoffen die over de rijksweg A76 getransporteerd worden, ligt een plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen voer de weg (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Op een afstand van circa 190 meter tot de grens van het plangebied is spoorlijn Sittard aansl. - Heerlen (traject 380) gelegen. Over dit traject vindt transport van gevaarljke stoffen plaats. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Er is voor dit spoortraject geen sprake van een PR 10^{-6} risicocontour of van PAG.

Over de spoorlijn worden brandbare gassen vervoerd, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn ligt. Uit een eerder uitgevoerde RBMII-berekening voor "Cityplan" waarvan het Schinkelkwadrant Noord onderdeel uitmaakt, is gebleken dat zowel in de huidige als in de berekende toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat groter is dan de oriëntatiewaarde. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE-scenario) dienen meegenomen te worden in een uitgebreide

verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsastand van ene buisleiding. De risico's als gevolg van de tranpsorten met gevaarljke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. de risico's als gevolg van inrichting in de omgevingen vormen gene aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

5.8.7 Verantwoording groepsrisico

Door Kragten is een verantwoording groepsrisico opgesteld. De volledige verantwoording is als Bijlage 11 opgenomen aan onderhavige toelichting.

Algemene beschouwing

Personendichtheid binnen invloedsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A76 en de spoorlijn Sittard aansl. – Heerlen. Als gevolg van de toekomstige ontwikkeling wijzigen de personenaantallen binnen het invloedsgebied.

Conform informatie van de gemeente Heerlen wordt 9.100 m² kantoorbestemming gesloopt. Op grond van het kengetal voor kantoren (1 persoon per 30 m²), zijn in de huidige situatie 303 personen in de dagperiode aanwezig.

In de toekomstige situatie worden 124 woningen gerealiseerd. Conform het kengetal voor wonen van 2,4 personen per woning, met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode, zijn in de dagperiode circa 149 personen aanwezig en in de nachtperiode circa 298 personen.

De reeds 124 bestaande woningen en 1.200 m² kantoorbestemming blijven gehandhaafd.

De planvorming leidt tot een afname van het aantal personen in de dagperiode, maar een toename in de nachtperiode.

Maatgevende scenario's

Als gevolg van vervoer van gevaarljke stoffen over de weg en het spoor dient binnen de planlocatie rekening gehouden te worden met verschillende scenario's.

Scenario	A76	Spoor
BLEVE-scenario (brandbare gassen)	-	x
Toxische scenario (toxische vloeistoffen/gassen)	x	x

BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistofgasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Toxisch scenario

Toxische vloesitoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen, of container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Noodzaak ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Heerlen heeft de ambitie uitgesproken om de woonfunctie van het centrum te versterken. De regio heeft een sterk centrum nodig om te anticiperen op demografische ontwikkelingen als krimp en vergrijzing en economische ontwikkelingen als terugloop van het winkel- en kantorenareaal. De gemeente Heerlen zet al sedert jaren in op het stimuleren van wonen in de stad. De invulling van het plan voorziet in de huidige woonbehoefte voor bewoners van jong tot oud. De ombouw van panden met kantoor- en winkelfuncties tot woonvoorzieningen, bestrijdt leegstand en biedt nieuwe noodzakelijke impulsen voor het centrum op gebied van levendigheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid. Het onbenut laten van deze kansen zou de kracht van het centrum en daarmee van de regio uithollen.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. De risicobronnen en het plangebied zijn vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Opgemerkt wordt dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van de risicobronnen.

Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat het planlocatie bereikbaar is via twee onafhankelijk routes. Daarnaast zal het binnenterrein van het plangebied bereikbaar en geschikt zijn voor het opstellen van voertuigen van hulpverleningsdiensten.

Zorgnorm

De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Uitgangspunt is dat het brandweerkorps binnen de wettelijke opkomsttijd aanwezig is.

Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloestoffen kan de brandweer, afhankelijk van de

stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/ op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorziening nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is van belang indien een toxische wolk richting het plangebied drijft.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen danwel met hulp van valide personen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen per scenario

Bij incidenten zal een afweging gemaakt worden moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. Tussen het plangebied en het spoor zijn grote bouwvolumes aanwezig, waardoor sprake is van afscherming van de bron. Daarnaast is het mogelijk om inpandig, afzijdig van de bron, te vluchten naar het binnenterrein. Vervolgens is het vanuit het plangebied mogelijk om afgeschermd door omringende bebouwing te vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat de personen die zich in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lange kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien de woningen nieuw gerealiseerd worden, zal hier voldoende aandacht zijn voor luchtdichtheid op grond van de vigerende bouwregelgeving. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één handeling zijn uit te schakelen. De luchtinlaat dient niet aan de zijde van het spoor en de A76 voorzien te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De bestaande wegenstructuur biedt voldoende mogelijkheden om haaks op de wolk te kunnen vluchten.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

Ten aanzien van de kantoorfunctie is het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de

bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering;

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert hierin de gemeenten in voorbereiding op een alarmering bij rampen. In het regionaal beleidsplan dient uitgewerkt te zijn hoe binnen de regio aan risicocommunicatie vorm gegeven wordt.

5.9 Technische infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bedrijfshinder

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'.

5.10.1 Scheiding van functies versus functiemenging

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

5.10.2 Richtafstandenlijsten

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

5.10.3 Quickscan bedrijven en milieuzonering

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten is een QuickScan uitgevoerd om te beoordelen of de richtafstanden tussen woningen en bedrijven gerespecteerd worden. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 12.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Heerlen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door detailhandel, wonen, kantoren, horeca en andere centrumfuncties. De omgeving van het plangebied is dan ook als ‘gemengd gebied’ te karakteriseren. De richtafstanden mogen bij dit omgevingstype verminderd worden met één afstandsstap, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Binnen het plangebied zijn 124 woningen voorzien. In een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter. Dit betekent dat wonen en bedrijven direct naast elkaar mogelijk zijn.

Ter plaatse van de beoogde woningen en appartementen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd zonder dat de bestaande bedrijvigheden in de omgeving van het plan daardoor worden beperkt.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. 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 Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

5.11.1 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Heerlen heeft de archeologische verwachtings- en beleidskaart op 1 oktober 2013 vastgesteld.

Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied gelegen in een zone van archeologische waarde 2 (zeer hoge archeologische waarde). Aan deze zonering heeft het gemeentelijke beleid de vrijstellingsgrenzen van 40 cm (diepte) en respectievelijk 100m2 (oppervlakte) gekoppeld. Om in deze zone een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen dient de initiatiefnemer bij overschrijding van de vrijstellingsgrens een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

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.

5.11.2 Plangebied

Door Geonius is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 13 toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder wordt de samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Het plangebied bevindt zich op een hoger gelegen lössglooiing, tussen de beekdalen van de Geleenbeek en de Caumerbeek in. Vermoedelijk bevinden zich binnen het plangebied radebrikgronden, ontwikkeld in siltige leem. In het verleden is het plangebied in gebruik geweest als boomgaard en raakte het pas gedurende de 20e eeuw bebouwd. De huidige bebouwing in het plangebied heeft verstoringen met een diepte tussen 1,25-3,5 m -mv veroorzaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk vindplaatsen uit de Romeinse tijd bekend. In het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij in het westelijke deel dakpangraven en in het oostelijke deel een pottenbakkersoven aangetroffen zijn. De vondsten maken deel uit van een 3e/4e eeuws grafveld en een cluster Romeinse pottenbakkersovens. Hiertussen zou de Via Traiana en mogelijk nog een Romeinse weg gelopen hebben, echter zijn hiervan geen sporen aangetroffen tijdens archeologische onderzoeken in het centrale deel van het plangebied. Evenmin is deze weg aangetroffen tijdens archeologische onderzoeken uitgevoerd direct ten zuiden van het plangebied (Schinkelkwadrant-Zuid).

Daarnaast maakt het zuidwestelijke deel van het plangebied deel uit van de historische kern van Heerlen. Op basis van het bureauonderzoek is voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Bronstijd een lage verwachting opgesteld. Voor de perioden IJzertijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. Met name voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd worden off-site sporen verwacht. Voor de Romeinse tijd geldt een zeer hoge verwachting. Deze verwachting geldt in de delen die niet verstoord zijn door de huidige bebouwing en niet eerder archeologisch onderzocht zijn. In de delen waar de bodem door kelders verstoord is, kunnen nog dieper ingegraven sporen resteren.

De geplande nieuwbouw valt grotendeels samen met delen van het plangebied die reeds archeologisch onderzocht of verstoord zijn. Hier kunnen eventueel dieper ingegraven sporen verstoord worden. De delen van het plangebied waarvoor geen diepgaande bodemverstoringen vastgesteld konden worden en waar nog niet eerder archeologisch onderzoek plaats heeft gevonden, zouden bodemingrepen een bedreiging voor archeologie kunnen vormen. Volgens de aangeleverde gegevens wordt ook hier nieuwbouw gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande conclusies wordt vervolgonderzoek middels proefsleuven aanbevolen in de noordoostelijke hoek van het plangebied (rode zone, bijlage 4 van de rapportage). Voor de rest van het terrein wordt een archeologische inspectie/extensieve begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden geadviseerd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruiken van de gronden en/of bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen overtreding van mogelijk aanwezige archeologische waarden plaatsvindt.

5.12 Cultuurhistorie

Binnen het ontwikkelgebied zijn op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg geen cultuurhistorische, beeldbepalende elementen gelegen.

Over een deel van de woningen aan de Geerstraat lig een cultuurhistorische vlakelement in de vorm van een oude stads- of dorpskern. Daarnaast is de Schinkelstraat, Honigmannstraat en de Stationstraat een weg uit de periode 1810-1955 en betreft de Geerstraat een weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling. Tot slot is het naastgelegen pand aan de Hoigmannstraat 59 aangemerkt als Rijksmonument en de panden aan de Schinkelstraat 2 en 51-53 aangemerkt als gemeentelijk monument. De herontwikkeling van het Schinkelkwadrant Noord heeft geen invloed op de omliggende monumenten en cultuurhistorische elementen.

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

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 Na-ijleffecten mijnbouw en niet gesprongen explosieven

Op het plangebied staan momenteel nog kantoren. Aangezien dit een groot gedeelte van het plangebied betreft, kan er vanuit worden gegaan dat reeds in de bodem is geroerd. Het is daarom aannemelijk dat er geen relevante explosieven aanwezig zijn.

Er zijn voor dit plangebied geen specifieke aandachtspunten met betrekking tot de na-ijlende effecten van mijnbouw. De ontwikkeling Schinkel-Noord ligt op meer dan 100 meter van de mijndrempels af en vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

5.14 Windhinder

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

Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen.

Op basis van de resultaten van de quickscan kan geconcludeerd worden dat voor het te herontwikkelen Schinkelkwadrant-Noord het toekomstige windklimaat van de buitenruimtes acceptabel zal zijn voor alle activiteiten. Bij de onderzochte windrichtingen is het mogelijk dat in een beperkt aantal gebieden, zijnde de twee doorgangen lichte windhinder kan optreden, idem als in de huidige situatie. In deze gebieden zal het windklimaat, gezien de hoogtes van de bouwblokken en van de omliggende gebouwen, acceptabel zijn voor de activiteit "slenteren en doorlopen" en daar zijn die zones ook voor bedoeld. Er is geen indicatie voor windgevaar.

Geconcludeerd wordt dat er door de herontwikkeling Schinkelkwadrant-Noord geen relevante

wijzigingen optreden van het huidige windklimaat ter plaatse. Aan de toetsingscriteria zoals genoemd in de norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" wordt voldaan.

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

5.15 Bezonningsstudie

Quickscan bezonning

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie (studie naar schaduwwerking) uitgevoerd om de eventuele consequenties met betrekking tot de bezonning van de gevels en percelen van omliggende bebouwing in beeld te brengen. Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 15 bij deze toelichting is opgenomen.

Op basis van de hiervoor benoemde bevindingen kan men concluderen dat voor deze locatie -gelegen in het centrum van de stad - voor alle clusters geld dat de verharde terreinen- die gebruikt worden als parkeerplaatsen - de schaduwwerking geen probleem is. Specifiek voor de bebouwing kan men per cluster de volgende conclusies trekken:

- Cluster A neemt de schaduwwerking toe aan de oostgevel, gezien de functies – trappenhuizen, slaapkamers en commercieel -gelegen aan deze gevelzijde is dat echter geen belemmering en ontstaat voor de bewoners/gebruikers geen onredelijke verslechtering van de situatie;
- Cluster B geen wijziging is van de schaduwwerking t.o.v. de huidige vigerende planologische situatie;
- Cluster C geen wijziging is van de schaduwwerking t.o.v. de huidige vigerende planologische situatie;
- Cluster D daar komt meer schaduw op zuid gevel, maar die toename van de schaduwwerking t.o.v. van de huidige situatie neemt niet onaanvaardbaar. Dit komt mede door het feit dat de enige toevoeging van schaduw veroorzaakt wordt door de kopgevel van de noord-zuid georiënteerde bouwmassa;
- Cluster E geen wijziging is van de schaduwwerking t.o.v. de huidige vigerende planologische situatie. Verder gezien de functie is het geen onaanvaardbare toename van de schaduwwerking

Aanvullende bezonningsstudie

Ofschoon de conclusie uit de "Quickscan bezonning" zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan inhoudelijk correct is, is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen een aanvullende studie gedaan naar het effect van de bezonning op de zuidgevel van cluster D (de woningen in De Veste). Het volledige onderzoeksrapoprt is als Bijlage 16 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt de conclusie van het onderzoek - verkort - weergegeven.

Uit de aanvullende bezonningsstudie is wederom gebleken dat het beoogde plan past binnen de conclusies voortkomend uit de Quickscan bezonning. Er is evenwel ook geconstateerd dat een maximale benutting van de bouwmogelijkheid op de erfgrens met de gronden van De Veste zou leiden tot ongewenst negatieve gevolgen voor wat betreft het aspect 'bezonning'. Het is echter nooit de bedoeling geweest om de maximale bouwmogelijkheden op de erfgrens met de gronden van De Veste die ontstaan zijn door de gewenste flexibiliteit tegelijk te benutten gezien het ambitieniveau voor het plangebied.

Het is om die reden dat op de verbeelding en in de planregels zodanige aanpassingen zijn doorgevoerd, waardoor niet-beoogde bouwmogelijkheden op de erfgrens uit het plan geschrapt zijn; concreet betekent dit dat binnen twee delen van het bestemmingsvlak 'Wonen' de bouwmogelijkheden beperkt zijn.

Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat op de erfgrens met De Veste twee verschillende, elkaar uitsluitende, maximale planinvullingen mogelijk zijn. De ene planinvulling sluit de andere

maximale planinvulling aldus uit. Zie verder de toelichting in paragraaf 4.3 voor de bouwmogelijkheden van dit bestemmingsplan. Hoe de exacte bepaling van de twee hiervoor bedoelde delen (bouwaanduidingen) binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' tot stand is gekomen, volgt uit de aanvullende bezonningsstudie.

Uit de aanvullende bezonningsstudie blijkt dat – uitgezonderd bij de meetpunten die in de bestaande situatie ook niet voldoen aan de "Haagse norm" - in beide varianten van de maximale planinvulling van het nieuwe plan wordt voldaan aan de zogenoemde 'Haagse norm'. De slotsom luidt dan ook dat het plan voor wat betreft het aspect 'bezonning' voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Resumerend is de conclusie dat ten gevolge van de nieuwe bouwhoogten in het plangebied er geen onaanvaardbare verslechtering is van de bezonning.

5.16 Hittestress

Inleiding

Onderzoek wijst uit dat de temperatuur in steden en andere door de mens ingerichte omgevingen vaak significant hoger is dan op het omringende platteland. Vooral 's nachts blijft het langer warm. Hoge temperaturen kunnen een negatieve invloed hebben op het milieu en de levenskwaliteit van een gemeenschap. Een van de belangrijkste maatregelen tegen hittestress is het verminderen van verharding en deze vervangen door groen en bomen. Door het groen wordt er minder warmte door de bodem opgenomen en door de aanplant van bomen worden schaduwplekken gecreëerd. Gemeente Heerlen heeft bij de centrumontwikkelingen waaronder het Schinkelkwadrant (Zuid en Noord) er voor gekozen om de bestemmingsplannen aan te passen en het bebouwd en verhard oppervlak sterk te verminderen. Om te voorkomen dat de gecreëerde groene ruimte in de toekomst mogelijk door eigenaren weer wordt verhard neemt de gemeente Heerlen deze gebieden in eigendom over en worden ze toegevoegd aan het openbaar gebied. Daarmee controleert en beïnvloed de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, het beheer en de zekerheid van blijvend groen.

Hoewel de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant als één herontwikkeling gezien moet worden in de revitalisatie van dit stadsdeel, is in het kader van de benodigde tijdslijnen van de ontwikkeling gekozen om het bestemmingsplan op te delen in het gedeelte zuid en het gedeelte noord. In Schinkelkwadrant Zuid wordt minimaal 2350 m^2 vergroend.

Schinkelkwadrant Noord

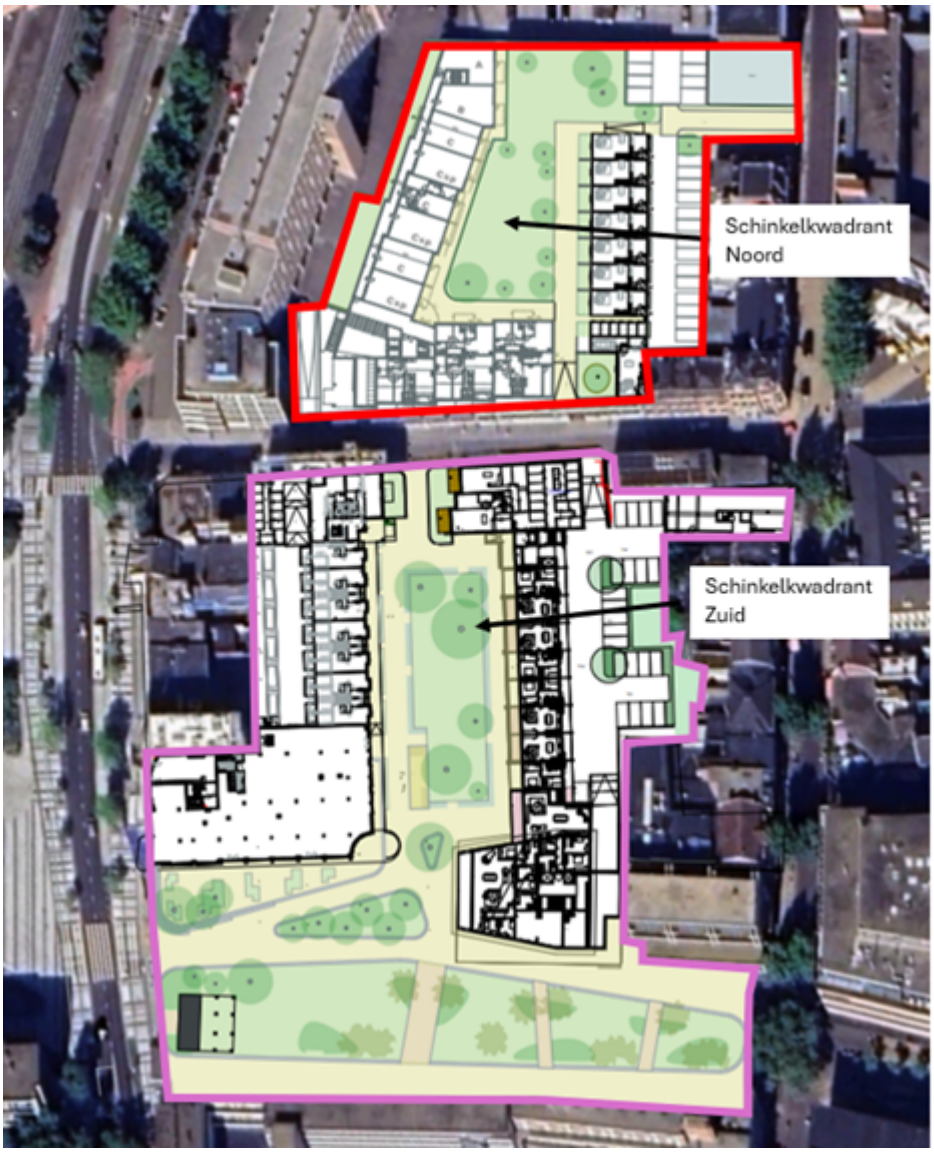
Het bestemmingsplan Schinkelkwadrant Noord levert een aanzienlijke bijdrage aan de ambitie om te vergroenen. Op onderstaande figuur weergegeven uitsnede uit de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'City West', het thans nog vigerende bestemmingsplan, is het huidige plangebied rood omlijnd en de herontwikkeling blauw omlijnd. Op basis van het bestemmingsplan 'City West' kan het blauw omlijnde gebied volledig worden bebouwd.



huidige bestemmingsplankaart

In het nieuwe bestemmingsplan is voor de bestemming 'Wonen' specifiek opgenomen dat minimaal 20% niet bebouwd mag worden (bouwvlak). Het gebied met de bestemming 'Wonen' heeft een oppervlak van circa 5.500 m^2. Dat betekent dat minimaal 1.100 m^2 niet bebouwd zal worden en zoveel als mogelijk groen zal worden ingericht. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Voor foto's van de huidige situatie wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Het beoogde plan omhelst aldus circa 1.600 m^2 openbaar gebied waarvan circa 1.100 m^2 groen zal worden ingericht, dat daarnaast ook nog wordt aangevuld met particulier groen. Een aanzienlijk deel van het thans verharde oppervlak zal aldus verdwijnen en transformeert naar een groen gebied.

De totale beoogde ontwikkeling van het Schinkelkwadrant is weergegeven in onderstaande figuur.



Beoogde plannen Schinkelkwadrant

Conclusie

Resumerend is de conclusie dat voor het te ontwikkelen gebied Schinkelkwadrant Noord met de genomen maatregelen, waaronder de extra vergroening, sprake is van een duidelijke verbetering van het onderdeel hittestress ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de opzet van de planregels van het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord 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 uitmaakt 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 motivering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

6.2 Opbouw van de regels

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

6.2.1 Inleidende regels

6.2.1.1 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.

woning/wooneenheid en huishouden

Een woning of wooneenheid wordt gedefinieerd als 'een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Het begrip 'huishouden' wordt vervolgens in de regels omschreven als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.' Hieruit volgt dat andere huisvestingsvormen dan als een huishouden zijn uitgesloten. Huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur aan studenten of andere kamgerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat explicitiet is vergund c.q. als zodanig is bestemd.

Kamerverhuur en woningsplitsing

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn andere huisvestingsvormen dan in de vorm van een 'huishouden' binnen reguliere woningen uitgesloten. De begripsbepaling 'huishouden' sluit expliciet uit dat kamerverhuur daaronder kan worden begrepen. Het begrip 'kamerverhuur' wordt als volgt omschreven: 'het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden'. Een kamer wordt vervolgens omschreven als: 'een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners'.

Wanneer er in een woning meerdere personen worden gehuisvest die geen gezamenlijke huishouding vormen en waarbij geen sprake is van het delen van voor bewoning vereiste voorzieningen, dan is sprake van het splitsen van een woning in meerdere afzondelijke, zelfstandige woningen. Omdat de gemeente het wenselijk vindt om het splitsen van woningen te reguleren, wordt het splitsen van woningen in twee of meer woningen in beginsel verboden in de algemene regels (Hoofdstuk 3) en kan dit enkel met een omgevingsvergunning worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vergunning gaat een beoordeling van de aanvraag en een uitgebreide afweging, onder andere op ruimtelijke aspecten, vooraf. De vergunning wordt dus niet 'standaard' verleend.

Vaak gaat het splitsen gepaard met bouwactiviteiten, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Uit de begripsomschrijving van het begrip 'woningsplitsing' volgt echter dat ook slechts in functioneel opzicht splitsen van een woning in twee of meer woningen onder splitsing wordt begrepen en dus niet is toegestaan.

Bebouwingstypologieën

Woningen kunnen verschillende verschijningsvormen hebben, ook wel aangeduid als bebouwingstypologieëen. Zo kan een woning vrijstaand worden gebouwd, maar ook met twee of meer woningen aaneen of in de vorm van een complex met appartementen. In de bouwregels kan het type woning worden beperkt tot één of meer van deze bebouwingstypologieëen. Daarom worden hierna de meest voorkomende vormen kort nader beschreven aan de hand van de in de regels opgenomen begripsomschrijvingen.

Grondgebonden woning of gestapelde woningen

In de eerste plaats kan een onderscheid worden gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Een grondgebonden woning wordt in de begripsbepalingen omschreven als 'een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd'. Dit gaat om woningen die 'op de grond staan', zoals vrijstaande woningen, twee-aaneen-woningen of aaneengebouwde woningen.

Bij een gestapelde woning is sprake van 'een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van één gebouw met meerdere bouwlagen waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over flats, appartementencomplexen of zogenoemde 'boven- en benedenwoningen (twee woningen boven elkaar).

Vrijstaande woning

Vrijstaande woningen zijn een type van grondgebonden woningen die als volgt worden omschreven: 'één woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw'. Een vrijstaande woning is dus niet verbonden met andere woningen.

Aaneengebouwde woning

Een aaneengebouwde woning is een grondgebonden woning die als volgt wordt omschreven: 'een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee grondgebonden woningen. In de praktijk worden deze woningen ook wel aangeduid als 'rijtjeswoningen'.

Twee-aaneen-woning

Een twee-aaneenwoning is een type grondgebonden woning dat als volgt wordt omschreven: 'een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen'. Het betreffen dus twee woningen die fysiek met elkaar zijn gebonden. In de praktijk worden deze woningen ook wel 'twee-onder-een-kapwoningen of halfvrijstaande woningen genoemd.

Bedrijfswoning/dienstwoning

Woningen worden in beginsel slechts toegestaan in woonbestemmingen. Toch kan het ook mogelijk zijn dat woningen zijn toegestaan binnen bedrijfsbestemmingen, indien dat bijvoorbeeld ten behoeve van het beheer of toezicht op dat bedrijf wenselijk wordt geacht. Het gaat dus niet om een reguliere woning, maar om een woning waarvan de bewoner een functionele binding heeft met het bedrijf. Meestal is dat de eigenaar van het bedrijf, maar het kan ook een beheerder/portier zijn. Het begrip bedrijfswoning/dienstwoning wordt als volgt beschreven: "Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting".

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, bij een bedrijfsbestemming is dat het een bedrijfsgebouw en dus niet de eventuele bedrijfswoning.

Een bijgebouw wordt omschreven als 'een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw'. Binnen de woonbestemming is dat bijvoorbeeld een schuurtje, berging of garage, voor zover vrijstaand van de woning.

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 betreffen uitbreidingen van de woning, die veelal later zijn gebouwd dan de woning zelf. Denk aan een vergroting van de woonkamer of keuken, een extra slaapkamer of een berging. Uit de zinsnede 'in directe verbinding' volgt dat de aanbouw bereikbaar moet zijn vanuit de woning c.q. het hoofdgebouw.

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.

Detailhandel

In bestemmingsplannen kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels worden gesteld voor verschillende vormen en/of branches van detailhandel. Detailhandel wordt in de begripsbepalingen omschreven als 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Is het aanbod juist gericht voor aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, dan is sprake van een groothandel.

Supermarkt

Een supermarkt is een vorm van detailhandel met een specifieke ruimtelijke uitstraling richting de directe omgeving, zoals een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen en een grote parkeerbehoefte. Hierdoor is het wenselijk om ten aanzien van deze vorm van detailhandel specifieke regels op te nemen. Ook vanuit het oogpunt van het bieden van een dusdanig voorzieningenniveau dat consumenten binnen acceptabele afstand in hun (dagelijkse) behoefte kunnen voorzien, kan het gewenst zijn in regels voor supermarkten en overige vormen van detailhandel. Om zekerheid te bieden ten aanzien van de reikwijdte van deze regels wordt het begrip 'supermarkt' in de begripsbepalingen gedefinieerd. De definitie luidt als volgt: 'een grootschalig detailhandelsbedrijf, vanaf 500 m², dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak'.

Dienstverlening

In bestemmingsplannen kunnen regels worden gesteld ten aanzien van meerdere vormen van detailhandel. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen commerciële, publieke en maatschappelijke dienstverlening.

- commerciële dienstverlening: het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd. Hieronder vallen bijvoorbeeld uitzendbureaus, adviesbureaus en een makelaarskantoren.
- publieke dienstverlening: het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken, zoals bijvoorbeeld het stadskantoor van de gemeente.
- maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting. Hieronder valt bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk of een bibliotheek.

6.2.1.2 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

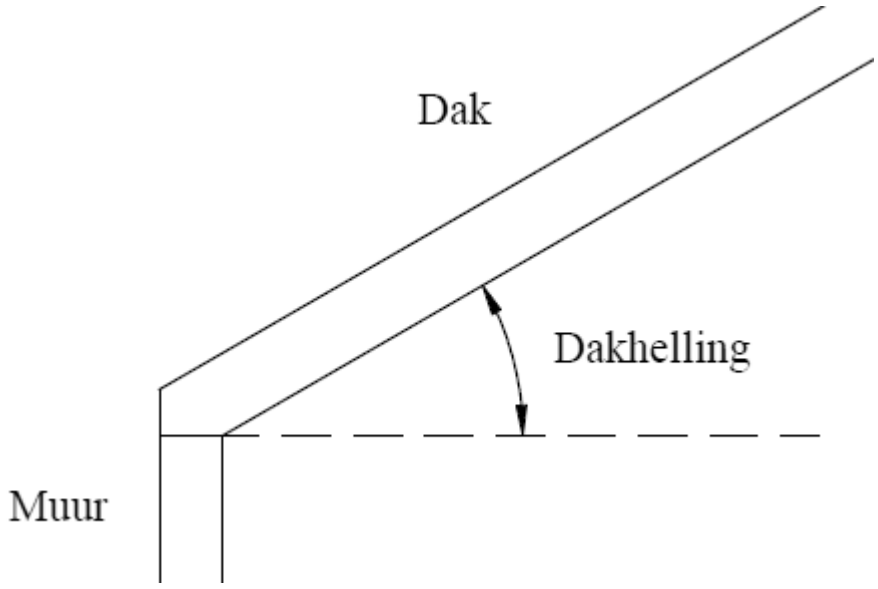
In veel meetvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij het begrip peil. De manier waarop het peil wordt bepaald is afhankelijk van de situering van de gevels van een bouwwerk ten opzichte van de weg. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van 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 de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

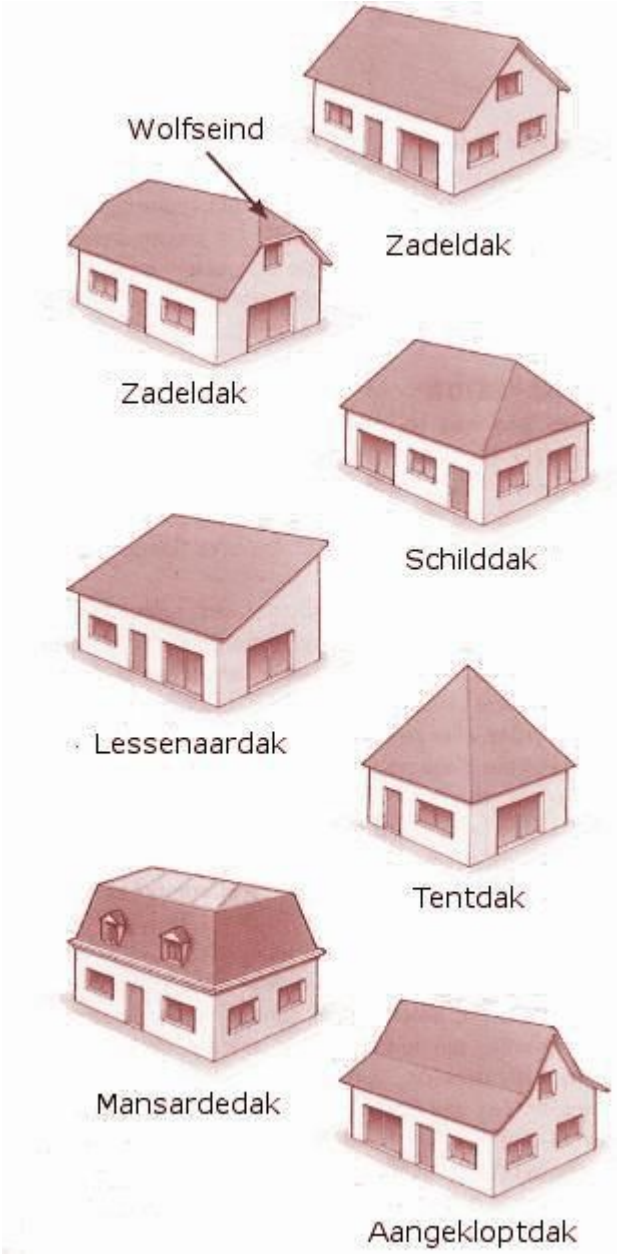
Het maaiveld is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Om te voorkomen dat latere ophogingen of verdiepingen die niet passen bij het natuurlijk verloop van de grond leiden tot een kunstmatige verhoging of verlaging van het peil, 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 dakhelling

Het dak van bouwwerken kan belangrijk zijn voor de bepaling de maximale bouwhoogte daarvan. Zo kan het verschil uitmaken of het te realiseren gebouw een plat dak heeft, of wordt voorzien van een kap. Van een kap is volgens de begripsbepalingen sprake indien de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw een dakhelling heeft van ten minste 15° en ten hoogste 75°. De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Zie illustratie.



De begripsbepaling 'kap' biedt ruimte voor meerdere kapvormen, zoals een zadel-, een lessenaars- of een tentdak.



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.



Dak met kap en dakgoot



Dak met boeiboord

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.

6.2.2 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.

Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

6.2.2.1 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.

6.2.2.2 Bouwregels

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

6.2.2.3 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.

6.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

6.2.2.5 Specifieke gebruiksregels

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

6.2.2.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

6.2.2.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

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

6.2.3 Algemene regels

6.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

In Artikel 8 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.

6.2.3.2 Algemene bouwregels

In Artikel 9 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.

6.2.3.3 Algemene gebruiksregels

In Artikel 10 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.

Daarnaast zijn in artikel 11 een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waaraan voldaan dient te worden voordat gebruik kan worden gemaakt van de in het artikel genoemde bestemming.

6.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Artikel 11 kent één aanduidingsregel. Hoewel deze in de regel net als de dubbelbestemmingen met meerdere bestemmingen kunnen samenvallen, zijn ze niet als dubbelbestemming aan te merken. De gronden waar een aanduiding van toepassing is, zijn naast de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor andere doeleinden, waarvoor meer specifieke regels gelden.

Binnen dit bestemmingsplan komt één gebiedsaanduiding voor. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels. Met het oog op de daarmee

te regelen aspecten gaan de regels voor op de regels van de enkelbestemming.

- 'vrijwaringszone - straalpad': de gronden waarop deze aanduiding van toepassing is, zijn naast de daar voorkomende bestemmingen aangewezen voor de transmissie van radiogolven. Dit houdt in dat de hoogte van bouwwerken en andere werken niet hoger mogen zijn dan 20,00 meter, zodat deze geen belemmering vormen voor de tranmissie van radiogolven.

6.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

In Artikel 12 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.

6.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

In Artikel 13 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.

6.2.3.7 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.

In Artikel 14 is een rangorde opgenomen van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor gevallen waarin dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen en de regels daarvan onderling strijdig zijn. De regels van de dubbelbestemming of aanduiding die het hoogst in de rangorde staat, gaan voor.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.4.1 Overgangsbepalingen

In Artikel 15 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.

6.2.4.2 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.BP030505W000002

6.3 Toelichting van het bestemmingsplan

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

6.3.1 Gemengd

De voor 'Gemengd'aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen, uitsluitend boven de begane grond en met dien verstande dat niet meer woningen opgericht mogen worden in het plangebied, dan het aantal reeds bestaande woningen, commerciele dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, publiekelijke dienstverlening en een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.3.2 Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren.

6.3.3 Verkeer - Verblijfsgebied

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

6.3.4 Wonen

Voor de bouwblokken binnen het plangebied is grotendeels de bestemming 'Wonen' toegekend. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, openbaar gebied, tuin en verkeersdoeleinden. Het aantal toe te voegen woningen binnen deze bestemming is begrensd op 124. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80% en de maximale bouwhoogte 28 meter.

6.3.5 Waarde - Archeologie 2

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

Hoofdstuk 7 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.

7.1 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 beleidsregel 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).

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Voor het plangebied Schinkelkwadrant-Noord is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In die overeenkomst is onder andere aangegeven dat de kosten voor de overheid gedekt zijn. Aan het bestemmingsplan zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden, aangezien het hier een geheel particuliere aangelegenheid betreft. De verzoeker heeft verklaard de leges te betalen die aan

deze bestemmingsplanherziening verbonden zijn.

Tevens heeft de verzoeker met de gemeente op grond van artikel 6.4a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

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

8.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.1.1 Ontwerp

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

8.1.2 Vaststelling

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

8.1.3 Beroep

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

8.2 Inspraak en overleg

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.

Reacties vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan diverse instanties. Waterleiding Maatschappij Limburg en TenneT hebbenaangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept bestemmingsplan. De veiligheidsregio Zuid-limburg heeft een advies opgesteld. Dit advies is meegemonen in de paragraaf 'Externe Veiligheid'.

Vanuit de Provincie Limburg zijn de volgende opmerkingen ontvangen:

1. In de toelichting wordt ingegaan op de Omgevingsverordening 2014 (deze is in 2022 twee keer op verschillende onderdelen gewijzigd). Gemist wordt een beschrijving in de toelichting hoe de geplande ontwikkeling zich verhoudt tot de van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingsverordening. Meer specifiek dient de relatie gelegd te worden met artikel 2.16.1 'Na-ijlende effecten steenkoolwinning' en artikel 2.10.1 'Klimaatadaptatie' en de uitleg daarvan in bijbehorende toelichting. Wij verzoeken u om in dit plan rekening te houden met deze artikelen en het plan zo nodig daarop aan te passen alsmede de toelichting op deze onderdelen aan te vullen;
2. Stikstof: Uit een Aerius berekening van februari 2023 blijkt dat het plan in de aanleg en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Bij de vaststelling van het

plan dient u de laatste versie van Aerius te hanteren. In oktober 2023 komt er een nieuwe versie van Aerius. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden;
3. Wonen: Wij verzoeken u rekening te houden met artikel 2.4.2. lid e van de Omgevingsverordening. In het plan is beschreven dat realisatie van de woningen binnen 5 jaar beoogd is na verlening van de omgevingsvergunning en dat hierover afspraken gemaakt worden met de initiatiefnemer die worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De Omgevingsverordening Limburg gaat uit van 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan. Het moment van verlening van de omgevingsvergunning is waarschijnlijk later dan de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u dan ook uit te gaan van 5 jaar na de vaststelling van het plan en afspraken m.b.t. deze termijn vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer.
   Tevens ontbreekt in de toelichting een beschrijving van wat er gebeurt als deze termijn niet wordt gehaald en hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen. Wij verzoeken u een dergelijke beschrijving op te nemen.
4. Flora en fauna: Om de bestemming te wijzigen is het bij voorkeur voor de ter inzage legging van het ontwerp doch uiterlijk bij de vaststelling van het plan nodig zicht te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan. Daarvoor dient er zicht te zijn op het afgeven van een eventuele ontheffing van de sloop hetgeen moet blijken uit de quickscan en vooral uit het nader vleermuizenonderzoek.
5. Op pagina 17 van de toelichting wordt beschreven dat het plan past binnen de toekomstige POVI. Wij verzoeken u het woord "toekomstige" weg te halen.

Bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van punt 1 is paragraaf 5.13 'Na-ijleffecten mijnbouw en niet gesprongen explosieven toegevoegd in de toelichting. Uit opgevraagde gegevens blijkt dat de na-ijleffecten mijnbouw geen belemmering vormen voor het initiatief.

Naar aanleiding van punt 2 is de stikstofberekening geactualiseerd. Voor de berekening wordt verwezen naar Bijlage 9.

Dat de bouw binnen 5 jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan zoals beschreven in punt 3 moet zijn gerealiseerd, wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarbij zal ook worden aangegeven dat, indien deze termijn niet wordt gehaald, overleg zal plaatsvinden tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de Stadsregio Parkstad.

Er is ten behoeve van het aspect 'Flora en fauna' een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermzuien. Dit onderzoek is als Bijlage 8 opgenomen. Tot slot is punt 5 verwerkt in de toelichting.

Vanuit Waterschap Limburg is de volgende opmerking ontvangen op het planvoornemen:

We kunnen vooropstellen dat de waterhuishoudkundige situatie beter zal worden dan de oude situatie (als gekeken wordt naar de oude gebouwen, niet de situatie na de sloop). Het moet echter niet het doel zijn om de situatie slechts beter te maken, maar om deze zo goed mogelijk te maken. Dit mede gelet op de klimaatadaptatie. Bij de berekening van de wateropgave wordt uitgegaan van 35mm met een doorkijk naar 45 mm in 30 minuten. Gezien de norm die het waterschap hanteert (80mm in 2 uur) vinden we dit summier. Hoewel niet direct geloosd zal worden op een oppervlaktewater van ons, adviseren wij toch om onze norm als uitgangspunt te gebruiken. Dit vooral aangezien end-of-pipe het hemelwater vaak toch overstort op een oppervlaktewater van het waterschap. Dit laatste is (via gemeentelijke buffer) aangelust op het hemelwatersysteem van het Burgemeester van Grunsvenplein en omgeving voor dit plan, voor zover mij duidelijk is, ook het geval. Door de beperkte ruimte die beschikbaar is ter plekke resulteert dit ook in een beperking aan de aan te leggen hemelwatervoorzieningen. Nu is het voor toekomstige plannen aan te bevelen om op voorhand meer ruimte voor water te reserveren. Voor dit plan dienen we echter te kijken naar de mogelijkheden die er nu zijn. Aangezien de gemeente Heerlen ook subsidie voor groendaken faciliteert lijkt het ons geen gek idee om, naast de berekende bergingsopgave, hier aanvullend ook iets mee te doen. Dit zorgt niet alleen voor extra capaciteit voor de opvang voor hemelwater, maar draagt ook bij tegen hittestress in het centrum van de stad. Ons advies is om daar in ieder geval aandacht aan te besteden.

Verder is het wel een plan dat door middel van bovengrondse wadi's (die qua inrichting aansluiten bij het gebied rondom het Theater) water in ieder geval zichtbaar maakt en hierdoor ook een bepaalde bewustwording creëert bij inwoners. In een binnenstad is dat een positieve ontwikkeling.

Bovenstaande opmerkingen zijn meegenomen in meegenomen in het planvoornemen en hebben geleid tot een aanpassing van de watertoets.

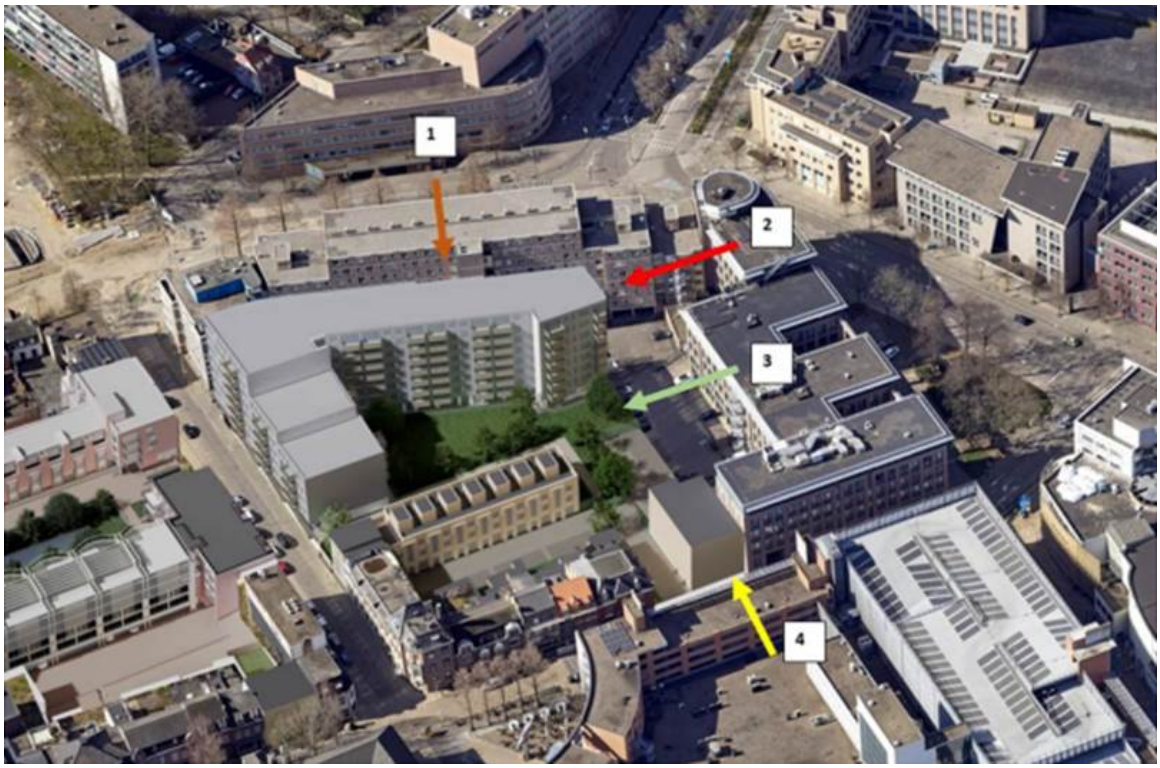
8.3 Overleg omgeving

Op 24 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een inloopmiddag/-avond georganiseerd om het plan aan de omgeving kenbaar te maken en het procesverloop toe te lichten. Bewoners rondom het plangebied hebben een uitnodiging ontvangen. Tijdens deze middag/avond zijn verschillende omwonenden aanwezig geweest en is er de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. De algemene indruk over het initiatief is positief. Het plangebied wordt flink opgewaardeerd en kwaliteit wordt toegevoegd door middel van onder andere een groene buitenruimte. Dit levert een directe kwaliteitsimpuls op voor omwonenden. Tijdens de inloopmiddag/avond zijn enkele aandachtspunten benoemd die bij de verdere uitwerking van dit initiatief nader worden onderzocht. Hierover vindt communicatie plaats met direct omwonenden.

1. Bewoners Geerflat

2/3. Bewoners De Veste

4. Bewoners Honigmannstraat



8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant Noord' zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.