Cityplan Heerlen reparatieplan Looierstraat perceel L 420

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **3**

Bijlage 1 **Uitspraak RvS** **4**

Bijlage 2 **Cityplan Heerlen_Toelichting** **21**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uitspraak RvS

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:717
Datum uitspraak	22 februari 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad van de gemeente Heerlen het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op de binnenstad van Heerlen. In het plan is het aantal toegestane vierkante meters aan winkels en kantoren verminderd. Daarnaast zijn onbenutte mogelijkheden voor woningbouw wegbestemd. Op het plan is artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing.

Volledige tekst

202201295/1/R2.
Datum uitspraak: 22 februari 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats],

2. [appellant sub 2], wonend te Heerlen,

3. Comox MBC B.V., gevestigd te Heerlen, en andere (hierna: Comox MBC en andere),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Heerlen,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], [appellant sub 2] en Comox MBC en andere beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Comox MBC en andere en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 22 december 2022, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. dr. M. Klijnstra, advocaat te Amsterdam, Comox MBC en andere, vertegenwoordigd door [gemachtigden] en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.H.M.F. Notermans, B.G. Kielen, en mr. B.L.J. Cremers, zijn verschenen. Verder is op de zitting Stichting Weller Wonen (hierna: Weller Wonen), vertegenwoordigd door mr. R.T.L.J. Jongen, advocaat te Heerlen, als partij gehoord.

Na de zitting hebben Comox MBC en andere en de raad nadere stukken ingediend.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan heeft betrekking op de binnenstad van Heerlen. In het plan is het aantal toegestane vierkante meters aan winkels en kantoren verminderd. Daarnaast zijn onbenutte mogelijkheden voor woningbouw wegbestemd. Op het plan is artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Besluit uitvoering Chw) van toepassing.

[appellante sub 1]

2. [appellante sub 1] is sinds 21 januari 2022, dus na de vaststelling van het plan, eigenaar van winkelcentrum ’t Loon. Zij vindt dat in het plan het aantal toegestane winkelmeters ten onrechte is verminderd. Het winkelcentrum ligt aan de rand van de binnenstad.

[appellant sub 2]

3. [appellant sub 2] is eigenaar van het perceel [locatie] in Heerlen. Dit perceel staat kadastraal bekend als D 8804. Zij vind dat het plan ten onrechte woningbouw mogelijk maakt op het perceel naast haar, terwijl er geen plannen bestaan voor woningen op dat perceel. Dat perceel staat kadastraal bekend als D 8805 en is in eigendom van [partij]. Het daarnaast gelegen perceel staat kadastraal bekend als D 4391 en is in eigendom van Weller Wonen. Weller Wonen wil op dat perceel woningen ontwikkelen.

Comox MBC en andere

4. Comox MBC en Comox Beheer B.V. en andere zijn eigenaar van een perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420. Dit perceel ligt braak. MMX Company B.V. wil op dit perceel appartementen ontwikkelen. Het plan maakt dat niet mogelijk. Comox MBC en andere voelen zich niet gehoord door het gemeentebestuur.

Volgorde van behandeling van de beroepen

5. De Afdeling zal hierna eerst onder 7-12 het beroep van [appellante sub 1] behandelen. Vervolgens zal de Afdeling onder 13-15 het beroep van [appellant sub 2] behandelen. Tot slot zal de Afdeling onder 16-20.1 het beroep van Comox MBC en andere behandelen.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De

Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.
Het beroep van [appellante sub 1]

Oordeel van de Afdeling

7. De Afdeling is van oordeel dat het beroep van [appellante sub 1] gegrond is. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels is in strijd met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn en artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De Afdeling zal dit oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgronden van [appellante sub 1]. De Afdeling zal dat doen aan de hand van deze vragen:

- Heeft de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel mogen beperken op basis van de winkelvloeroppervlakte (hierna: wvo)?;

- Is de planregeling voor winkelcentrum ’t Loon in overeenstemming met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn?;

- Blijven voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van het winkelcentrum?;

- Heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels met de vereiste zorgvuldigheid geformuleerd?

7.1. De Afdeling zal onder 12 ingaan op de gevolgen voor het plan.

Heeft de raad de oppervlakte voor detailhandel mogen beperken op basis van de wvo?

8. [appellante sub 1] betoogt dat de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel in winkelcentrum ’t Loon ten onrechte heeft beperkt op basis van de wvo. In artikel 1.114 van de planregels is wvo omschreven als de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

De raad heeft de toegestane oppervlakte voor detailhandel beperkt tot de wvo die volgens gegevens van Locatus in gebruik was voor detailhandel. Deze gegevens waren volgens [appellante sub 1] niet controleerbaar voor haar en komen niet overeen met NEN-metingen van de verhuurbare vloeroppervlakte (hierna: vvo). Zij stelt dat winkelcentrum ’t Loon over een vvo van 23.139,50 m2 beschikt, waarvan 16.906,80 m2 op het moment van vaststelling van het plan was verhuurd. Dat betekent volgens [appellante sub 1] dat 4.906,80 m2 aan verhuurde winkelruimte is wegbestemd in het plan. Volgens haar is het moeilijker om winkelruimte te verhuren door de beperking op basis van de wvo. De indeling van de ruimte van een winkel kan daardoor niet worden gewijzigd om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte te vergroten, terwijl een potentiële verhuurder daar wel behoefte aan kan hebben.

8.1. Volgens de raad is het gebruikelijk om de toegestane oppervlakte te beperken op basis van de wvo. De raad wijst er daarbij op dat het begrip wvo in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg van december 2017 wordt gebruikt.

8.2. Aan winkelcentrum ’t Loon is de bestemming "Gemengd - Loon" toegekend. Aan een gedeelte van het winkelcentrum is ook de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied"

toegekend. Aan een gedeelte van het winkelcentrum is verder de aanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon" toegekend.
In artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels is bepaald dat gronden met deze bestemming onder meer zijn bestemd voor detailhandel met een maximaal winkelvloeroppervlakte van 12.000 m2 op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen.

In artikel 8.1.1, onder k, is bepaald dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon" detailhandel is toegestaan, met ondergeschikte horeca van de categorie 1, met een maximale oppervlakte van 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 20 zitplaatsen

In artikel 8.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt als volgt: "Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12000 m2 verminderen tot maximaal 8000 m2, met dien verstande dat:

a. het gebruik van een deel van het gebouw ten behoeve van detailhandel gedurende een periode van minimaal 3 jaar is gestaakt en

b. een verleende, maar nog niet benutte, omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een winkel voor dat deel van het gebouw is ingetrokken."

8.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad de toegestane oppervlakte voor detailhandel in winkelcentrum ’t Loon heeft mogen beperken op basis van de wvo. Het is niet ongebruikelijk dat de toegestane oppervlakte voor detailhandel wordt beperkt op basis van de wvo. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding om te twijfelen aan de gegevens van Locatus over de wvo die in gebruik was in winkelcentrum ’t Loon. De raad heeft toegelicht dat Locatus een gerenommeerd bureau is dat jaarlijks inventariseert wat de wvo is die in gebruik is. Ook heeft de raad toegelicht dat voor de vaststelling van het plan is gecontroleerd of deze gegevens nog juist waren. Dat bleek het geval te zijn. [appellante sub 1] heeft op de zitting erkend dat Locatus een gerenommeerd bureau is. De gegevens van Locatus waren ook controleerbaar voor [appellante sub 1]. Zij kon op basis van eigen informatie of informatie van de vorige eigenaar van het winkelcentrum ’t Loon nagaan welke winkelruimten waren verhuurd op het moment van vaststelling van het plan en op basis daarvan de wvo berekenen die in gebruik was. De gegevens van [appellante sub 1] over de vvo betekenen niet dat dat de gegevens van Locatus over de wvo onjuist zijn. De vvo is niet hetzelfde als de wvo. Bij de vvo gaat het om de totale verhuurbare vloeroppervlakte, inclusief de niet voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte. Bij de wvo gaat het alleen om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte. Er is dus ook geen verhuurde winkelruimte wegbestemd, anders dan [appellante sub 1] meent. De beperking op basis van de wvo maakt het voor [appellante sub 1] ook niet onmogelijk om winkelruimte te verhuren. De indeling van de ruimte in een leegstaande winkel kan daardoor inderdaad niet worden gewijzigd om de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte te vergroten, maar de winkelruimte kan nog steeds worden verhuurd.

Het betoog slaagt niet.

Is de planregeling voor winkelcentrum ’t Loon in overeenstemming met artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn?

9. [appellante sub 1] betoogt dat de planregeling voor detailhandel in winkelcentrum ’t Loon in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, en artikel 8.4 van de planregels in strijd is met het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. Volgens haar is

alle winkelruimte in het winkelcentrum inmiddels verhuurd, zodat het niet nodig is om de toegestane oppervlakte aan detailhandel te beperken. Dat is volgens haar ook niet nodig vanwege de leegstand in het kernwinkelgebied in de binnenstad van Heerlen, omdat deze leegstand losstaat van winkelcentrum ’t Loon. De beperking van de toegestane oppervlakte aan detailhandel is volgens [appellante sub 1] niet deugdelijk onderbouwd in het memo van BRO van 1 november 2021 dat aan het plan ten grondslag is gelegd. Dit memo is gebaseerd op verouderde beleidsstukken en bevat geen analyse van specifieke gegevens.
9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de planregeling voor detailhandel in winkelcentrum ’t Loon in overeenstemming is met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Volgens de raad is de planregeling noodzakelijk om onaanvaardbare leegstand in de binnenstad van Heerlen tegen te gaan, zodat de leefbaarheid daarvan verbetert. De leegstand in de binnenstad van Heerlen is groot. Voor het centrum van Heerlen wordt daarom ingezet op een compacter kernwinkelgebied. Voor winkelcentrum ’t Loon betekent dit dat het zijn functie als boodschappencentrum moet behouden, maar dat de zogeheten "funshop"-functie zich vooral moet concentreren in het kernwinkelgebied. De planregeling voldoet volgens de raad ook aan het vereiste van evenredigheid.

9.2. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn luidt als volgt:

"1. De lidstaten onderzoeken of in hun rechtsstelsel de in lid 2 bedoelde eisen worden gesteld en zien erop toe dat eventueel bestaande eisen verenigbaar zijn met de in lid 3 bedoelde voorwaarden. De lidstaten passen hun wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen aan om de eisen met die voorwaarden in overeenstemming te brengen.

2. De lidstaten onderzoeken of de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit in hun rechtsstelsel afhankelijk wordt gesteld van de volgende niet-discriminerende eisen:

a) kwantitatieve of territoriale beperkingen, met name in de vorm van beperkingen op basis van de bevolkingsomvang of een geografische minimumafstand tussen de dienstverrichters;

[…]

3. De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:

a) discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;

b) noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;

c) evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt."

9.3. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn is niet omgezet in nationaal recht. Zoals het Hof van Justitie in zijn arrest van 30 januari 2018, Visser Vastgoed, ECLI:EU:C:2018:44, heeft geoordeeld, heeft artikel 15 echter rechtstreekse werking voor zover het de lidstaten in het eerste lid, tweede volzin, een onvoorwaardelijke en voldoende nauwkeurige verplichting oplegt om hun wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen aan te passen om deze in overeenstemming te brengen met de in het derde lid ervan bedoelde voorwaarden. Dat betekent dat in dit geval rechtstreeks aan die voorwaarden kan worden getoetst, voor zover dat nodig is in het licht van wat is aangevoerd. Het Hof van Justitie heeft verder bij het arrest van 30 januari 2018 voor recht verklaard dat de activiteit "detailhandel in goederen" is aan te

merken als een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Ook is voor recht verklaard dat de bepalingen van hoofdstuk III van de Dienstenrichtlijn mede van toepassing zijn op een zuiver interne situatie waarbij alle relevante aspecten zich binnen één lidstaat afspelen.
9.4. [appellante sub 1] en de raad zijn het erover eens dat de planregeling in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, en artikel 8.4 van de planregels een eis is als bedoeld in artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Zij zijn het ook erover eens dat deze planregeling voldoet aan het discriminatieverbod en het vereiste van noodzakelijkheid. Tussen hen is er alleen discussie over de vraag of de planregeling voldoet aan het vereiste van evenredigheid.

9.5. De Afdeling overweegt dat niet van belang is dat alle winkelruimte in het winkelcentrum volgens [appellante sub 1] na de vaststelling van het plan is verhuurd. De raad kon daar namelijk bij de vaststelling van het plan geen rekening mee houden. Bovendien is het doel van de planregeling niet om leegstand in winkelcentrum 't Loon tegen te gaan, maar om onaanvaardbare leegstand in de gehele binnenstad van Heerlen tegen te gaan. In het kader van het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijnmoet worden beoordeeld of de planregeling geschikt is om dit doel te bereiken en of de planregeling niet verder gaat dan nodig is.

9.6. Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie kan worden afgeleid dat het onderzoek in het kader van het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn moet geschieden aan de hand van een analyse met specifieke gegevens. In haar tussenuitspraak van 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2062, heeft de Afdeling dit met name afgeleid uit de arresten van 24 maart 2011, Commissie/Spanje, ECLI:EU:C:2011:172, 23 december 2015, The Scotch Whisky Association e.a. EU:C:2015:845 en 19 oktober 2016, Deutsche Parkinson Vereinigung eV, ECLI:EU:C:2016:776. De analyse met specifieke gegevens moet de nationale rechterlijke instantie, die moet toetsen of de betrokken regeling rechtmatig is, in staat stellen objectief te beoordelen of het overgelegde bewijs redelijkerwijs tot het oordeel kan leiden dat de gekozen middelen geschikt zijn om de beoogde doelstellingen te bereiken en of deze doelstellingen ook kunnen worden bereikt met maatregelen die het vrije verkeer van diensten minder beperken. Daarbij kan een bestuursorgaan zich ter onderbouwing niet uitsluitend beroepen op algemene ervaringsregels, zonder daarnaast onderzoeksgegevens of andere gegevens over te leggen waarmee de gestelde gevolgen van - in dit geval - mogelijkheden voor detailhandel op de doelen die de raad nastreeft, aannemelijk worden gemaakt.

9.7. De Afdeling is van oordeel dat de beperking van de toegestane oppervlakte aan detailhandel in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels voldoet aan het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. De raad heeft deugdelijk onderbouwd dat deze beperking geschikt is om het hiervoor genoemde doel te bereiken en niet verder gaat dan nodig is. Het memo van BRO bevat daartoe een analyse met specifieke gegevens. In het memo is geconstateerd dat de leegstand in Heerlen-stad fors is. Volgens het memo staat 20,5% van de wvo leeg. Het betreft ruim 170 panden, met een totaal oppervlak van 32.500 m² wvo. Van dit leegstaande winkelvloeroppervlak ligt circa 86% in de binnenstad van Heerlen. [appellante sub 1] heeft niet bestreden dat de leegstand in de binnenstad van Heerlen fors is. Volgens het memo van BRO wordt met artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels deze leegstand bestreden. Met deze bepaling wordt namelijk voorkomen dat nieuwe winkels zich in winkelcentrum 't Loon vestigen dat buiten het kernwinkelgebied in de binnenstad van Heerlen ligt. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding om daaraan te twijfelen. Volgens [appellante sub 1] staat de leegstand in de binnenstad los van winkelcentrum 't Loon, maar dat is niet aannemelijk. Het winkelcentrum heeft volgens het memo van BRO ook een functie als

doelgericht winkelgebied met grootschalige niet-dagelijkse winkels. Hierdoor is feitelijk ook sprake van een grootschalige detailhandelvestiging op korte afstand tot de kernwinkelgebieden van de binnenstad van Heerlen, zo staat in het memo van BRO. Verder gaat de bepaling volgens het memo niet verder dan nodig, omdat juridische beperkingen, zoals het beperken van detailhandel, de enige middelen zijn om het hiervoor genoemde doel effectief te bereiken. De Afdeling ziet in wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd, geen aanleiding om daaraan te twijfelen.
Het betoog slaagt in zoverre niet.

9.8. Maar de Afdeling is van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels niet voldoet aan het vereiste van evenredigheid in artikel 15, derde lid, onder c, van de Dienstenrichtlijn. De raad heeft niet deugdelijk onderbouwd dat deze wijzigingsbevoegdheid geschikt is om het hiervoor genoemde doel te bereiken en niet verder gaat dan nodig is. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg van december 2017 wordt op pagina 22 bij een boodschappencentrum een indicatieve omvang van 2.000 tot 8.000 m2 wvo genoemd. Dat is geen analyse met specifieke gegevens. Ook het memo van BRO bevat die analyse niet. De analyse in het memo van BRO is toegespitst op de beperking van maximaal 12.000 m2 wvo in artikel 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels en niet op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde 8.000 m2 wvo. In het memo wordt juist geconstateerd dat een winkelprogramma van maximaal 12.000 m² wvo voor winkelcentrum ‘t Loon goed aansluit bij het profiel van een wijkcentrum en het economisch draagvlak in Heerlen. Volgens het memo hebben wijkcentra op basis van de zogenoemde benchmark doorgaans minder dan 10.000 m² wvo winkelaanbod, maar is enige marge in het maximale programma aan detailhandel in winkelcentrum in ’t Loon te verantwoorden om eventuele dynamiek te kunnen opvangen.

Het betoog slaagt in zoverre.

Blijven voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van winkelcentrum ‘t Loon?

10. [appellante sub 1] betoogt dat er onvoldoende mogelijkheden overblijven voor de exploitatie van winkelcentrum ‘t Loon. Op grond van de planregels zijn functies, zoals dienstverlening en zogeheten leisure, toegestaan in het winkelcentrum, maar de raad heeft de uitvoerbaarheid van deze functies niet onderbouwd. De aard en de inrichting van winkelcentrum ’t Loon lenen zich volgens [appellante sub 1] niet goed voor andere functies. Het toevoegen van leisure is volgens haar ook niet realistisch, omdat bij leisure alleen ondergeschikte horeca is toegestaan. Zij meent dat bij ondergeschikte horeca niet meer dan 20 zitplaatsen zijn toegestaan.

10.1. Volgens de raad blijven er voldoende mogelijkheden over voor de exploitatie van winkelcentrum ’t Loon.

In artikel 8.1.1, onder b, c, d en e, van de planregels is bepaald dat in winkelcentrum ’t Loon onder meer deze functies zijn toegestaan:

- dienstverlening - commercieel op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

- dienstverlening - maatschappelijk op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

- horeca van categorie 1, met een maximaal brutovloeroppervlakte (hierna: bvo) van 200 m2, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 8.3.2 van de planregels luidt als volgt: "Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoont dat:

a. het initiatief voorziet in een behoefte;

b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties,

werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;

d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico."

In artikel 1.73 van de planregels is leisure als volgt omschreven: "Voorzieningen waar al dan niet tegen betaling een vrijetijdsbesteding geboden wordt, waaronder inbegrepen sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca en retail."

In artikel 1.80 is een ondergeschikte functie als volgt omschreven: "een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie".

10.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat voldoende mogelijkheden overblijven voor de exploitatie van winkelcentrum ’t Loon. De raad heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van de planregeling voor het winkelcentrum, maar de raad heeft een beroep gedaan op artikel 7c, negende lid, onder a, sub 2, van het Besluit uitvoering Chw. Daarin is bepaald dat kan worden afgeweken van de verplichting die is neergelegd in artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening om in de plantoelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan neer te

leggen. De Afdeling is daarom van oordeel dat de raad alleen had moeten afzien van de planregeling voor het winkelcentrum als de raad op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat uitvoering van deze planregeling op geen enkele wijze mogelijk is. De Afdeling wijst ter vergelijking op haar uitspraak van 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960, onder 28.3. De raad heeft er redelijkerwijs van uit kunnen gaan dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat uitvoering van de planregeling voor winkelcentrum 't Loon op geen enkele wijze mogelijk is.
Daarbij is van belang dat deze planregeling ruime mogelijkheden biedt. Het plan maakt verschillende vormen van dienstverlening, horeca van categorie 1 met een maximaal bvo van 200 m2 en leisure mogelijk. De raad heeft op de zitting onbestreden toegelicht dat in het verleden dienstverlening gevestigd was in het winkelcentrum.

Anders dan [appellante sub 1] meent, is bij leisure niet alleen horeca met 20 zitplaatsen mogelijk. In artikel 1.80 van de planregels is het aantal zitplaatsen bij een ondergeschikte functie niet beperkt. Dat betekent dat bij leisure ook horeca met meer dan 20 zitplaatsen mogelijk is voor zover de horeca ondergeschikt is aan leisure. De beperking tot 20 zitplaatsen geldt op grond van artikel 8.1.1, onder k, van de planregels alleen voor ondergeschikte horeca bij detailhandel ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon".

Het betoog slaagt niet.

Heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels met de vereiste zorgvuldigheid geformuleerd?

11. [appellante sub 1] betoogt dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft geformuleerd. Volgens haar zou deze wijzigingsbevoegdheid al toegepast kunnen worden om winkelruimte die in gebruik is weg te bestemmen, zodra een wvo van 10 m2 minimaal 3 jaar lang leegstaat. Ook is volgens haar onduidelijk hoe de zinsnede "het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12.000 m2 verminderen tot maximaal 8.000 m2" moet worden opgevat. De wijzigingsbevoegdheid ziet namelijk niet op het gehele winkelcentrum, maar alleen op het gedeelte met de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied"

11.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.4 van de planregels in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft geformuleerd. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het de bedoeling is dat met deze wijzigingsbevoegdheid alleen winkelruimte kan worden wegbestemd die minimaal 3 jaar lang leegstaat. Maar deze beperking staat niet met zoveel woorden in artikel 8.4 van de planregels. De tekst van deze bepaling is zo geformuleerd dat ook winkelruimte die in gebruik is of minder dan 3 jaar leegstaat, kan worden wegbestemd, zodra een deel van de winkelruimte in het winkelcentrum minimaal 3 jaar lang leegstaat. De raad heeft verder op de zitting erkend dat de zinsnede "het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12.000 m2 verminderen tot maximaal 8.000 m2" niet met de vereiste zorgvuldigheid is geformuleerd.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

12. Zoals onder 7 is overwogen, is artikel 8.4 van de planregels in strijd met artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn en artikel 3:2 van de Awb. Dat betekent dat het plan voor zover het die bepaling betreft, moet worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 2]

Oordeel van de Afdeling

13. De Afdeling is van oordeel dat de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" voor het perceel van [partij] in strijd is met artikel 3:2 van de Awb. De Afdeling zal dit oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgrond van [appellant sub 2].

Motivering van het oordeel van de Afdeling

14. [appellant sub 2] betoogt dat ten onrechte woningbouw mogelijk is gemaakt op het perceel van [partij], terwijl er geen plannen zijn voor woningbouw op dat perceel. Zij wijst er daarbij op dat op het perceel van [partij] erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten gunste van haar perceel. Ook wijst zij erop dat volgens het gemeentelijke beleid onbenutte woningbouwmogelijkheden worden wegbestemd.

14.1. Volgens de raad is het wegbestemmen van onbenutte woningbouwmogelijkheden alleen aan de orde, als deze niet passen binnen het beleid en niet zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. In de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 zijn 24 nog te realiseren woningen opgenomen op de Stationstraat. In deze programmering is geen exacte locatie van de toe te voegen woningen opgenomen. Volgens de raad was het dan ook bij de vaststelling van het plan niet duidelijk waar de woningen precies zullen worden gesitueerd.

14.2. Aan het perceel van [appellant sub 2] is bestemming "Centrum" met de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 2" toegekend.

Aan de percelen van [partij] en van Weller Wonen is de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" toegekend. Op grond van artikel 6.1.1, aanhef en onder f, van de planregels zijn op deze percelen daarom 24 woningen toegestaan.

14.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad het plan op dit punt in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft vastgesteld. Weller Wonen heeft in haar zienswijze de raad verzocht op de locatie Stationstraat 24 nieuwe woningen toe te staan, omdat zij een concreet voornemen heeft voor woningbouw op deze locatie. In de nota van zienswijzen staat dat de zienswijze van Weller Wonen op dit punt gegrond is en dat 24 woningen op deze locatie mogelijk zullen mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. De raad had naar aanleiding daarvan moeten onderzoeken voor welke gronden aan de Stationstraat aanleiding bestaat om de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" toe te kennen. Dat heeft de raad in strijd met de vereiste zorgvuldigheid niet gedaan. [partij] heeft namelijk toegelicht dat zij geen plannen heeft om woningen op haar perceel te realiseren. Weller Wonen heeft bevestigd dat zij alleen van plan is om op haar perceel woningen te realiseren en niet op het perceel van [partij] woningen.

Het betoog slaagt.

Gevolgen voor het plan

15. Het plan moet worden vernietigd vanwege strijd met artikel 3:2 van de Awb voor wat betreft de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" op het perceel van [partij] dat kadastraal bekendstaat als D 8805.

Het beroep van Comox MBC en andere

Oordeel van de Afdeling en volgorde van behandeling

16. De Afdeling is van oordeel dat het beroep van Comox MBC en andere gegrond is. De raad heeft de belangen van Comox MBC en andere onvoldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan. Het plan is wat betreft het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel van Comox MBC en andere vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.

16.1. De Afdeling zal haar oordeel hierna motiveren aan de hand van deze twee vragen:

- Heeft de raad een deugdelijke reden om geen woningen toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere?

- Heeft de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan?

16.2. De Afdeling zal onder 20-20.1 de gevolgen voor het plan bespreken.

Heeft de raad een deugdelijke reden om geen woningen toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere?

17. Comox MBC en andere betogen dat de raad de mogelijkheid voor woningbouw zonder deugdelijke redenen heeft wegbestemd in het plan. Comox MBC en andere vinden dat woningbouw op hun perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens hen past woningbouw op hun perceel in het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw, omdat er in Heerlen veel behoefte bestaat aan de middeldure appartementen die zij willen realiseren. Comox MBC en andere wijzen erop dat in het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Central Park Heerlen (hierna: het ruimtelijk ontwikkelingskader), dat de raad op 29 mei 2019 heeft vastgesteld, op hun perceel bebouwing staat aangegeven. Het maakt volgens hen niet uit dat op hun perceel geen sprake is van transformatie van leegstaande panden. Op andere percelen in Heerlen die al enige tijd braak liggen, wordt namelijk wel woningbouw toegestaan. Het maakt volgens Comox MBC en andere ook niet uit dat de geluidbelasting op hun perceel als gevolg van het verkeer op de Looierstraat hoog is. Zij wijzen er daarbij op dat op andere percelen waarop de geluidbelasting hoog is als gevolg van verkeer, wel woningbouw wordt toegestaan. De raad heeft dan ook volgens hen in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.

17.1. Volgens de raad is woningbouw op het perceel van Comox MBC en andere niet in overeenstemming met het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw. De raad stelt zich verder op het standpunt dat hij niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld.

17.2. Aan het perceel van Comox MBC en andere is in het plan de bestemming "Groen" toegekend. Binnen die bestemming zijn geen woningen toegestaan.

Onder het voorheen geldende bestemmingsplan "Het Loon 1987" was de bestemming "UK/W" aan het perceel toegekend. Dit betrof een uit te werken bestemming voor onder meer maximaal 40 woningen en kantoren. In de planvoorschriften was geen verbod opgenomen om te bouwen voordat deze bestemming was uitgewerkt, zodat woningen rechtstreeks waren toegestaan binnen deze bestemming. Wel was bepaald dat op te richten bebouwing nooit een op de geluidkaart aangegeven lijn, waarvoor hogere waarden-toestemming is verkregen, mag overschrijden. Verder gold voor het perceel het facetbestemmingsplan "Stedenbouwkundige bepalingen Heerlen". Dit plan was onder meer van toepassing, als in een bestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen voor een deel

ontbraken. Dat was het geval in bestemmingsplan "Het Loon 1987".
17.3. In paragraaf 4.2.1 van de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: de structuurvisie) staat dat alle gemeenten in Zuid-Limburg de zogeheten "harde" planvoorraad tegen het licht gaan houden, waarbij vooraf vaststaat dat dit ook gevolgen heeft voor delen van die harde planvoorraad. Dit betekent dat bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen - tenzij opgenomen in een regionale woningmarktprogrammering - vanaf 1 januari 2017 door de raad van een gemeente bij de actualisering van bestemmingsplannen worden geschrapt. Verder staat in paragraaf 5.1 als beleidsafspraak VI vermeld dat nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.

De structuurvisie is in 2021 geactualiseerd met de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (hierna: de beleidsregel). In deze beleidsregel staat dat goede woningbouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan drie criteria. Deze drie criteria luiden als volgt:

"Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen

Herstructurering/vervangingsbouw van woningen

Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw

Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6., lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte

Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd."

17.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad een deugdelijke reden heeft om geen woningbouw toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere. Het gaat er daarbij niet om of de geluidbelasting op hun perceel aanvaardbaar is. De raad heeft namelijk op de zitting

toegelicht dat de geluidbelasting geen onoverkomelijke belemmering vormt voor woningbouw op het perceel van Comox MBC en andere. Het gaat erom of woningbouw op hun perceel in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid daarover. In de beleidsregel is één van de criteria dat een woningbouwplan een maatschappelijke meerwaarde heeft. De Afdeling beoordeelt niet zelf of een woningbouwplan een maatschappelijke meerwaarde heeft. De raad heeft daarbij beoordelingsruimte.
De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat het plan voor woningbouw van MMX Company geen maatschappelijke meerwaarde heeft en dus niet in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke beleid over woningbouw. Daarbij is van belang dat de raad heeft toegelicht dat het perceel onbebouwd is en er dus geen sprake is van transformatie van leegstaande panden. Volgens de raad zijn er voldoende andere locaties in Heerlen waar leegstaande panden kunnen worden getransformeerd tot woningen. Comox MBC en andere hebben dat niet bestreden.

Wat betreft het ruimtelijk ontwikkelingskader stelt de Afdeling vast dat daarin op een zogeheten contourenplan met rode stippellijnen bebouwing staat aangegeven op het perceel van Comox MBC en andere. Dat betekent echter niet dat het plan van Comox MBC en andere in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Volgens de toelichting bij het contourenplan vormt dat plan de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Schinkelkwadrant-Zuid. Dit gebied is in het contourenplan aangegeven met rode rooilijnen. Het perceel van Comox MBC en andere ligt daarbuiten. Bovendien staat in de toelichting bij het contourenplan dat de bebouwingslijnen niet hard zijn, maar kunnen variëren, waarbij het groene gebied wordt gerespecteerd.

De raad heeft verder niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld. De gevallen die Comox MBC en andere hebben genoemd verschillen van dit geval. De raad heeft namelijk op de zitting toegelicht dat de plannen voor woningbouw in die gevallen al geruime tijd op de subregionale woningmarktprogrammering stonden in tegenstelling tot het plan van MMX Company.

Het betoog slaagt niet.

18. Hoewel de raad een deugdelijke reden heeft om geen woningbouw toe te staan op het perceel van Comox MBC en andere, moet de raad deze reden wel afwegen tegen de belangen van Comox MBC en andere. De Afdeling zal hieronder ingaan op de vraag of de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan.

Heeft de raad de belangen van Comox MBC en andere voldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan?

19. Comox MBC en andere betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. Zij hebben erop gewezen dat MMX Company op 16 januari 2020 een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor woningbouw op hun perceel hebben ingediend. Volgens Comox MBC en andere is er echter van de zijde van het gemeentebestuur nauwelijks overleg geweest met hen over het bouwplan, terwijl dat wel was toegezegd en terwijl zij vele malen contact hebben gezocht met het gemeentebestuur. Volgens het gemeentebestuur was hun bouwplan in strijd met de toen geldende bestemmingsplannen, onder meer omdat de beoogde woningen de lijn op de geluidkaart van bestemmingsplan "Het Loon 1987" overschreden. Volgens Comox MBC en andere is aan MMX Company niet getoond waar op hun perceel deze lijn precies lag. Comox MBC en andere stellen zich op het standpunt dat hun bouwplan in overeenstemming was met de

toen geldende bestemmingsplannen. Volgens hen lijden zij ook ernstige financiële schade als gevolg van het plan, omdat zij geen recht hebben op een vergoeding van hun planschade. In het achtste lid van artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw is bepaald dat voor bestemmingsplannen waarop dat artikel van toepassing is, geldt dat als daarin onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd, de planschade als voorzienbaar wordt aangemerkt als aan aantal voorwaarden is voldaan. Aan die voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Voorzienbare planschade hoeft niet te worden vergoed.
19.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad de belangen van Comox MBC en andere onvoldoende heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan. MMX Company heeft ruim voor de vaststelling van het plan een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor woningbouw op hun perceel ingediend. Tussen partijen is niet in geschil dat dit een voldoende concreet bouwplan betrof. De Afdeling acht het voor haar oordeel van belang dat de raad op de zitting heeft erkend dat het gemeentebestuur niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft gehandeld door onvoldoende in overleg te treden met MMX Company over dit principeverzoek. Ook op de zitting is niet duidelijk geworden waar de lijn van de geluidkaart van het bestemmingsplan "Het Loon 1987" precies lag op het perceel van Comox MBC en andere. De raad heeft ten onrechte bij de vaststelling van het plan ten onrechte geen rekening gehouden met deze voorgeschiedenis en met de omstandigheid dat Comox MBC en andere geen recht hebben op vergoeding van hun planschade, omdat hun planschade als voorzienbaar moet worden aangemerkt.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

20. Het plan moet voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420 worden vernietigd vanwege strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.

20.1. De Afdeling ziet aanleiding om de raad met toepassing van artikel 8:72 van de Awb op te dragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen voor wat betreft dit plandeel en dit besluit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Om in de tussentijd onomkeerbare gevolgen te voorkomen, zal de Afdeling een voorlopige voorziening treffen dat dit plandeel blijft gelden tot 30 weken na verzending van deze uitspraak, zodat de bestemming "Groen" blijft gelden voor het perceel van Comox MBC en andere gedurende een termijn van 30 weken na deze uitspraak. Daarbij geldt het volgende:

1. als het nieuw te nemen besluit binnen deze termijn in werking treedt, dan vervalt deze voorziening hoe dan ook op het moment van inwerkingtreding van dat besluit;

2. als binnen deze termijn tegen het nieuw te nemen besluit beroep wordt ingesteld en tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan blijft de voorziening gelden totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan op dat verzoek.

Proceskosten

21. De raad moet de proceskosten van [appellante sub 1] vergoeden. Wat betreft [appellant sub 2] en Comox MBC en andere is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Opdracht aan de raad in verband met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening

22. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke

ordening ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.
Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Heerlen van 15 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" wat betreft:

a. artikel 8.4 van de planregels;

b. de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 24" voor het perceel aan de Stationstraat in Heerlen dat kadastraal bekendstaat als D 8805;

c. het plandeel met de bestemming "Groen" voor het perceel aan de Looierstraat dat kadastraal bekend staat als L 420;

III. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II., onder a. en b., worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het plandeel in onderdeel II., onder c., en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. treft de voorlopige voorziening dat het plandeel in onderdeel II., onder c. blijft gelden tot 30 weken na verzending van deze uitspraak, met dien verstande:

1. dat als het nieuw te nemen besluit binnen deze termijn in werking treedt, deze voorziening hoe dan ook vervalt op het moment van inwerkingtreding van dat besluit;

2. dat als binnen deze termijn tegen het nieuw te nemen besluit beroep wordt ingesteld en tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, de voorziening blijft gelden totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan op dat verzoek;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Heerlen tot vergoeding van bij [appellante sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een tot een bedrag van € 1.674,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Heerlen aan de appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

- € 365,00 voor [appellante sub 1];

- € 184,00 voor [appellant sub 2];

- € 365,00 voor Comox MBC B.V. en andere, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Gundelach, lid van de enkelvoudige kamer, in

tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.
w.g. Gundelach
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2023

703

Bijlage 2 Cityplan Heerlen_Toelichting

Cityplan Heerlen

Planversie: **Vastgesteld**

Identificatienummer: NL.IMRO.0917.BP030500W000001-0401

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 4
1.3 Juridische status 4
1.4 Planvorm 6
1.5 Het bestemmingsplan, de Crisis- en herstelwet en de Omgevingswet 7
1.6 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planologischbeleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Regionaal beleid 16
2.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 39
3.1 Historie 39
3.2 Ruimtelijke structuur 43
3.3 Mobiliteit 55
3.4 Functionele structuur 58

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 61
4.1 Milieueffectrapportage 61
4.2 Akoestiek 61
4.3 Water 63
4.4 Bodem 66
4.5 Natuurwaarden 69
4.6 Luchtkwaliteit 71
4.7 Trillingen 72
4.8 Externe veiligheid 73
4.9 Technische infrastructuur 78
4.10 Bedrijvigheid 78
4.11 Archeologie 80
4.12 Cultuurhistorie 82

Hoofdstuk 5 Juridischeplanopzet 86
5.1 Inleiding 86
5.2 Opbouw van de regels 86
5.3 Bijzondere regelingen 89

Hoofdstuk 6 Samenvatting 91

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg 92
7.1 Procedurestappen 92
7.2 Inspraak en overleg 92
7.3 Zienswijzen 93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

Belangrijk onderdeel van de Wro is de digitaliseringsverplichting en standaardisering van bestemmingsplannen, waardoor de toegankelijkheid van het bestemmingsplan wordt verbeterd.

In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke functies in een gebied juridisch bindend voor overheid en burger vastgelegd. Het maakt ruimtelijk relevante maatregelen mogelijk, biedt bescherming voor bepaalde gebieden, kwaliteiten en/of waarden en kan tevens ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Een van de te actualiseren bestemmingsplannen betreft het plangebied Cityplan Heerlen.

Het Cityplan Heerlen heeft betrekking op de binnenstad van Heerlen. Vanuit regionaal perspectief vervult dit gebied een cruciale rol. De binnenstad van Heerlen vormt het Centrum van de Parkstadregio en dient voldoende krachtig en aantrekkelijk te zijn om de gehele regio sterker te maken. Om de economische en demografische problematieken en vraagstukken binnen deze regio het hoofd te bieden, dient dit gebied te zijn voorzien van een actueel juridisch-planologisch regime. De momenteel vigerende plannen zijn sterk verouderd en niet meer passend bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan draagt ook bij aan de ambities van het Bidboek Urban Heerlen. Ook wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke en regionale beleidsuitgangspunten en bestuursafspraken, waaronder de afspraken op het gebied van wonen, retail en kantoren. Het plan biedt een kader voor wenselijke autonome ontwikkelingen. Daarnaast worden ongewenste ontwikkelingen door het bestemmingsplan tegengegaan.

In Heerlen wordt gewerkt aan een meervoudige, integrale aanpak voor verduurzaming, leegstandsbestrijding, leefbaarheid en economische dynamiek. De doelstelling voor de komende periode 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. 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.

Om uitvoering te geven aan enkele ambities van het bidboek en te voldoen aan de voorwaarden van de provinciale subsidie-beschikking voor Stedelijke Ontwikkeling gemeente Heerlen dient voor 2025 een planologische vermindering plaats te hebben gevonden van het aantal m² winkels en kantoren in het centrum van Heerlen. Door toepassing te geven aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie, levert het actualiserend bestemmingsplan hier een bijdrage aan.

Daarnaast draagt het bestemmingsplan bij aan het versterken van de woonfunctie in het centrum van Heerlen. Rondom het kernwinkelgebied wordt wonen ook mogelijk gemaakt op de begane grond en de juridische regeling is zo opgebouwd dat de toe te voegen woningen tegemoet komen aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.
deze aanpak past in de Regio Deal Parkstad Limburg. Deze regiodeal richt zich op namelijk op het versterken van de sociaaleconomische structuur. Dit krijgt vorm door aan de slag te gaan met opgaven op het terrein van onderwijs, werk en gezondheid. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het aanpakken van slechte woningen in het gebied. De bestemmingsplanregeling voor wonen zorgt voor een goede kwaliteit van toe te voegen woningen en maakt het mogelijk om bestaande woningen verbeteren.

Vanwege de actualisatieopgave en de omvang van het gebied heeft het bestemmingsplan Cityplan

Heerlen overwegend het karakter van een beheerplan. Dit betekent dat de vigerende rechten uit de nu geldende plannen in beginsel en voor zover deze niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, actuele inzichten en regelgeving, in het nieuwe plan worden overgenomen.

Dit heeft tot gevolg dat ontwikkelingen, die voortkomen uit het Bidboek Urban Heerlen en IBA Parkstad -en niet passen in de vigerende bestemmingsplannen- via separate planologische procedures mogelijk zullen worden gemaakt en geen onderdeel vormen van dit bestemmingsplan. Niettemin is getracht zoveel mogelijk ontwikkelruimte en flexibiliteit in het plan in te bouwen.

1.2 Situeringplangebied

Het bestemmingsplangebied 'Cityplan Heerlen' omvat het centrumgebied van Heerlen en wordt globaal begrensd door de N281 en Looierstraat aan de westzijde, de Spoorsingel aan de noordzijde en de Groene Boord aan de oostzijde. Het gebied grenst aan de begraafplaats terzijde van de Rector Driessenweg en wordt verder begrensd door de Akerstraat, de Putgraaf, Coriovallumstraat, Kruisstraat en Valkenburgerweg aan de zuidzijde.

Op de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Plangebied bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'

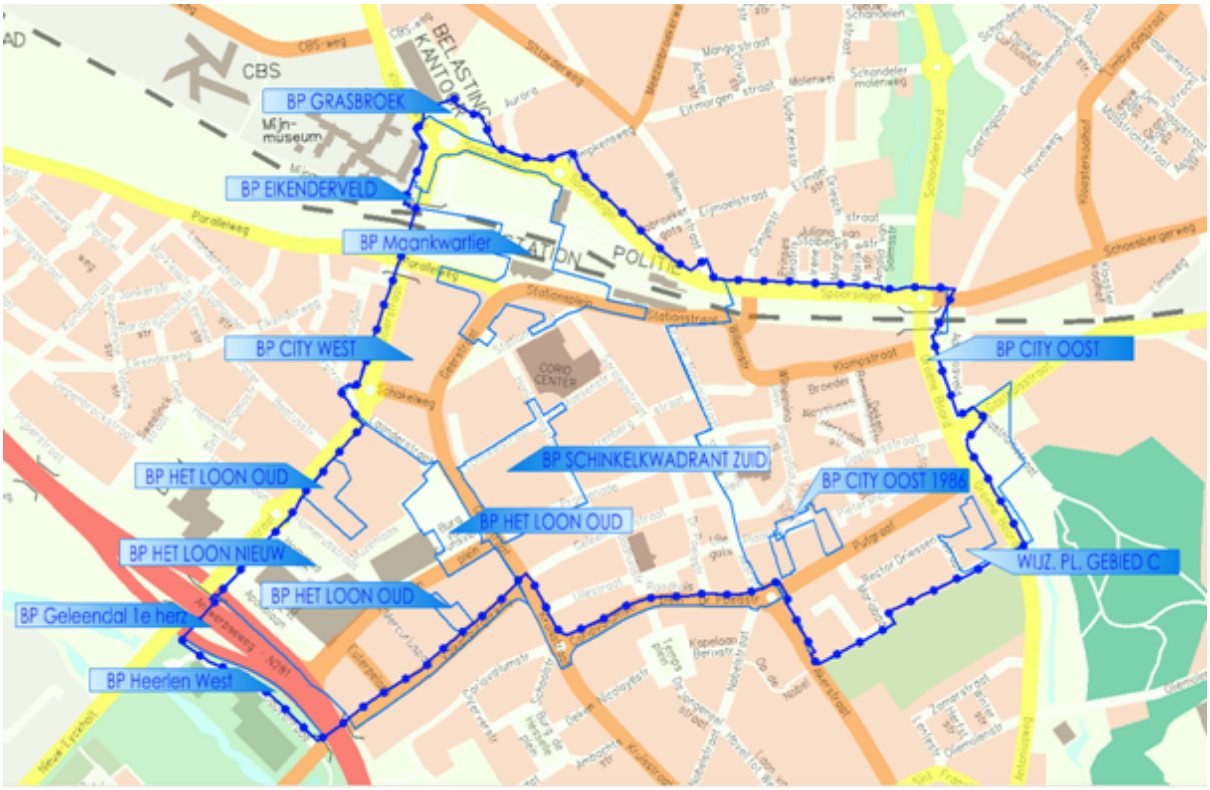
De begrenzing is tot stand gekomen op basis van de plangrenzen van de onderliggende vigerende bestemmingsplannen, stedenbouwkundige en planologische samenhang en aansluiting op de plangrenzen van overige plangebieden.

1.3 Juridischestatus

Binnen het plangebied vigeren globaal vier bestemmingsplannen. Daarnaast is sprake van de aanwezigheid van een aantal 'restgebieden' binnen het plangebied waar gedeelten van oude bestemmingsplannen als gevolg van onthouden goedkeuringen thans nog vigeren. In de navolgende tabel is weergegeven welke bestemmingsplannen dit betreft.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door gemeenteraad Heerlen	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten Limburg
City Oost	02-07-1996	11-02-1997
City West	12-01-1993	24-08-1993
Het Loon	01-10-1996	06-05-1997
Restgebieden		
City Oost 1986	09-09-1986	13-03-1987
City Oost wijz.pl. gebied C	16-12-1997	17-02-1998
Eikenderveld	01-03-1988	20-09-1988
Geleendal 1e herziening	03-02-1976	22-11-1976
Grasbroek	04-07-1989	31-10-1989
Heerlen West	05-07-2006	27-02-2007
Het Loon (oud)	06-01-1987	26-05-1987
Schinkelkwadrant-Zuid	20-09-2013	n.v.t.

De navolgende kaart bevat een overzicht van de binnen het plangebied vigerende bestemmingsplannen.



Vigerende situatie plangebied Cityplan Heerlen

Daarnaast zijn binnen het plangebied diverse vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van de bestemmingsplannen verleend. Deze zullen in de onderhavige actualisatie bij de te verrichten afwegingen worden betrokken.

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. Onderhavig bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal onder www.ruimtelijkeplannen.nl nummer NL.IMRO.0917.BP030500W000001- (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 in het plan zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld, die bepalingen bevatten over het bouwen binnen de desbetreffende bestemmingen alsmede over het toegelaten gebruik.

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

Daarnaast zal bij het opstellen van de regels rekening worden gehouden met het Handboek van de gemeente Heerlen en de bijbehorende sjablonen.

1.4.3 Verbeelding

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

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

De analoge verbeelding bestaat uit 2 blad(en) en heeft een schaal van 1:1000. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen, aanduidingen en de regels en geeft een verklaring van de maatvoering, symbolen en topografische ondergrond(en).

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen schrijft de SVBP2012 de wijze waarop de verbeelding is opgebouwd en de bestemmingen en aanduidingen moeten worden weergegeven voor. Met de SVBP2012 zal bij het opstellen van de verbeelding dan ook rekening worden gehouden.

1.4.4 Ondergrond

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de gehanteerde ondergrond onlosmakelijk met het bestemmingplan verbonden. De ondergrond is zichtbaar op de analoge verbeelding, echter deze

wordt niet standaard getoond in combinatie met de digitale verbeelding. De topografische kaarten en luchtfoto's die worden getoond op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn niet altijd up to date en slechts bedoeld als oriëntatiemiddel. Bij interpretatieverschillen is de vastgestelde ondergrond bepalend.

1.5 Het bestemmingsplan,de Crisis- en herstelwet en de Omgevingswet

Op 20 mei 2020 heeft de minister besloten de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit te stellen tot 1 januari 2022. Deze wet zal alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water vervangen. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. Heerlen is aan de slag met de voorbereiding.
De gemeente Heerlen streeft er naar het bestemmingsplan Cityplan Heerlen, voor 1 januari 2022 en dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure te brengen. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 januari 2022 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving.
Het bestemmingsplan is voor de nieuwe datum als ontwerp ter inzage gelegd en wordt onder het huidige recht kan worden afgehandeld. Wel is ervoor gezorgd dat de planregels zo veel mogelijk aansluiten bij de nieuwe wet.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan de gemeente Heerlen wel al gebruik maken van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. De Crisis- en herstelwet kan deels gezien worden als een overgangswet van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet. Hierdoor kan de raad bestemmingsplannen met 'verbrede reikwijdte' vaststellen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan extra mogelijkheden kunnen worden opgenomen. Het gaat om mogelijkheden die niet passen in de Wet ruimtelijke ordening, maar die na inwerkingtreding van de Omgevingswet wel kunnen worden gebruikt.

In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn de extra mogelijkheden uitgewerkt. In het 'Cityplan Heerlen' wordt gebruik gemaakt van de drie mogelijkheden:

1. er is sprake van planschadereductie, omdat duidelijk is geregeld wanneer sprake is van voorzienbaarheid. Hierdoor wordt de mogelijkheid om een succesvol verzoek om tegemoetkoming in planschade geminimaliseerd.
2. in de regels kan een dynamische verwijzing naar beleidsregels worden opgenomen, bijvoorbeeld voor toe te voegen woningen en parkeernormen.
3. bij het toevoegen van leisure wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de onderzoeksverplichtingen uit te stellen tot de vergunningverlening voor concrete initiatieven.

Daarnaast wordt door de vaststelling met toepassing van de Crisis- en herstelwet de doorlooptijd van een eventuele beroepsprocedure verkort.

1.6 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, van toepassing voor het bestemmingsplan Cityplan Heerlen, toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Doorwerkingplangebied

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Doorwerkingplangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande planologische en vergunde situatie en maakt in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De ladder is daarmee

niet van toepassing.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

2.2 Provinciaalbeleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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

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

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

Visie Zuid-Limburg

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

in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

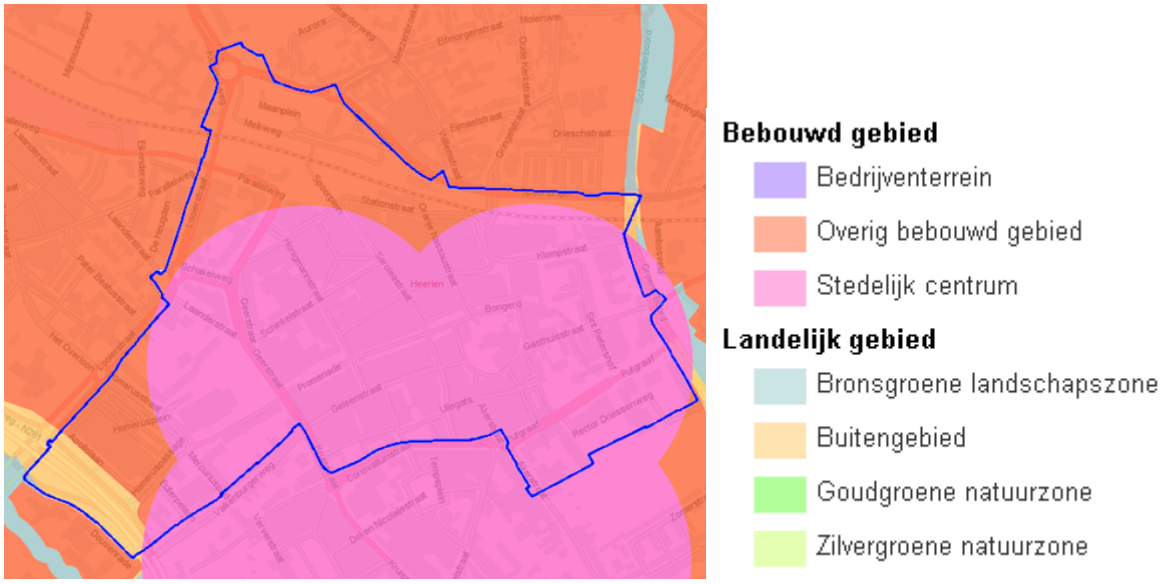
Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie.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

Planspecifiekeaspecten

Voor het plangebied Cityplan Heerlen zijn de navolgende aspecten uit het POL2014 relevant.

ZoneringLimburg

Op kaart 1: Zonering Limburg is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Stedelijk centrum' Het noordelijke deel (omgeving Maankwartier) en het westelijk deel (omgeving 't Loon) zijn aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. De Antwerpseweg-N281 en een klein gedeelte van de Groene Boord worden aangeduid als 'Buitengebied'. Het plangebied ligt in het oosten in de nabijheid van de Bronsgroene landschapszone van het Caumerbeekdal. Over de volledige oostgrens van het plangebied is de Caumerbeek overkluisd. In het westen raakt het plangebied de Bronsgroene landschapszone van de Geleenbeek.



Uitsnede kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL 2014 (plangebied aangegeven met blauwe lijn).

Aanduiding Stedelijk Centrum

Het als Stedelijk Centrum aangeduide gebied, gelegen in de grotere binnensteden, kenmerkt zich door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

De accenten liggen op:

- de ontwikkeling van een centrum-stedelijk woonmilieu;
- bovenregionale (verzorgend) centrumvoorzieningen en detailhandel;
- de multimodale bereikbaarheid;
- de cultuurhistorie.

Het vestigingsklimaat, de kenniseconomie en de inwoners hebben baat bij aantrekkelijke centra met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen, waar men elkaar kan ontmoeten. In deze interactiemilieus draait het om nabijheid, kwaliteit van de openbare ruimte en 'placemaking'.

Voor de regio Zuid-Limburg zijn de binnensteden van Maastricht, Heerlen en Sittard de belangrijkste ontmoetingsplekken waar deze mix kan worden aangetroffen. Maar ook buiten de binnensteden hebben zich levendige ontmoetingsplekken ontwikkeld. Er is een onderscheid te maken tussen 5 verschillende interactiemilieus: stedelijke centra, campussen, overige regionale voorzieningen,

publiekstrekkers en logistieke knooppunten.

Wanneer werk en voorzieningen steeds meer worden gebundeld in een aantal centra en knooppunten, zijn rechtstreekse onderlinge verbindingen en een goede bereikbaarheid vanuit de woongebieden van groot belang. Om de bereikbaarheid (vanwege congestie), maar ook de leefbaarheid en omgevingskwaliteit (vanwege parkeerdruk en milieubelasting) te kunnen garanderen is naast een goede autobereikbaarheid ook een goede bereikbaarheid per regionaal openbaar vervoer noodzakelijk (multimodaliteit).

Ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu
De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel
De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Daarbij gaat het om de vraag hoe we de kwaliteit van de winkelgebieden kunnen behouden of versterken, bijvoorbeeld door verbindingen te leggen met andere functies zoals wonen, werken, cultuur, recreatie en horeca. Er zullen keuzes gemaakt worden over het compacter maken van winkelgebieden. Om te zorgen voor blijvend bloeiende winkelgebieden, is een heldere visie nodig op het toekomstige voorzieningenniveau van dorpen en steden. De aanpak van leegstand vraagt om maatwerk en kan het beste op lokaal niveau opgepakt worden.

Multimodaal bereikbaar
De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid dient in ieder geval behouden te worden. Onbereikbare plekken zijn er niet. Met het realiseren van enkele grote infrastructuurprojecten zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet om knelpunten aan te pakken en ontbrekende schakels te realiseren. De huidige verkeersdruk op de wegen leidt over het algemeen niet tot grootschalige, structurele congestie.

Op een aantal punten zijn nog verbeteringen gewenst. Die hebben vooral te maken met het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische topsectoren via het hoofdwegennet en de internationale bereikbaarheid via het OV. De logistieke sector vraagt in het bijzonder om een goede bereikbaarheid. Belangrijke aandachtspunten daarbij voor de korte termijn zijn de spoorverbinding Roermond – Heerlen – Aken en de decentralisatie van de stoptrein-diensten in Zuid-Limburg.

Cultuurhistorie
Een generieke opgave voor heel Limburg is het behoud, beheer en beleving van de hoofdlijnen van de historische gelaagdheid van het landschap. Van belang is dat ons monumentaal erfgoed zoveel mogelijk (her-)gebruikt wordt, met aandacht voor landschappelijke inbedding.

<u>Aanduiding Overig bebouwd gebied</u>

Het overig bebouwd gebied wordt in het POL2014 omschreven als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk en deels met een dorps karakter. Vanuit het POL2014 worden voor deze gebieden de volgende accenten geformuleerd:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid
- een balans tussen voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- de kwaliteit van de leefomgeving

Transformatie regionale woningvoorraad
De Provincie Limburg zet zich samen met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in om ervoor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van de samenleving. Het provinciaal beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014).
Het onderdeel 'wonen' is door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten op regionaal niveau uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023, vastgesteld door PS op 26 juni 2020. Onze Limburgse ambitie 'De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze Limburgse Agenda Wonen een invulling. Samen met onze partners werken we de komende jaren toe naar een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar

mensen zich prettig voelen.

De focus ligt op de woningmarktsegmenten van sociale huisvesting, middenhuur en goedkope koop (starters) voor de doelgroepen: Senioren (1), Kwetsbaren (2), Starters en 1 en 2 pers.huishoudens (3), Spoedzoekers (4), Internationale werknemers (5), Burgerinitiatieven (6).

Voor de uitvoering zijn de volgende instrumenten / actiepunten vastgelegd:

1. Plancapaciteit afstemmen op de behoefte:
- Plannen genoemde doelgroepen inventariseren 1 - 6
- Plannen versnellen 1 - 6
- Plannen omvormen waar nodig
- Overtollige plannen inruilen
- Planvoorraad toekomstbestendig maken, adaptief programmeren

2. Woningbouw stimuleren (lening, garantie, subsidie):
- Subsidiëring projecten 1, 2, 3, 4
- Subsidie Procesondersteuning proj. 5, 6
- Transformatie bestaand vastgoed
- Starterslening herzien en koppeling verzilverlening 3 onderzoeken
- Duurzaamheidslening levensloopbestendig 1, 3, 6
- Stimuleren middenhuur 1, 3, 4, 5, 6
- Innovatieve projecten, conceptenen bouwmethoden 1 - 6
- Transformatie bestaand vastgoed

3. Samenhang:
- Kwaliteit Limburgse Centra Woningen in centra KLC
- Sociale Agenda Woningen in wijkenaanpak & projecten zelfredzaamheid
- Energie & Verduurzaming C8 wijken, gasloze wijken, Regiodeal, duurzaam thuis
- Circulaire economie Concepten circulair bouwen
- IntegratieFatsoenlijke huisvesting intern.werknemers (SNF-norm)
- Veiligheid, Preventie en veilige wijken

Bereikbaarheid
Bereikbaarheid en regionale infrastructuur dragen rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat van de provincie en daarmee aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale economie en het leefklimaat. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor bedrijven en burgers om zich hier te (blijven) vestigen. De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid dient in ieder geval behouden te blijven.

De fiets kent een snel stijgende populariteit. Daarom wordt de compleetheid en samenhang van het utilitaire fietsnetwerk, dit zijn voornamelijk woon-werkverkeer en schoolroutes, in samenwerking met de gemeenten onderzocht en aangepakt. Verder is het de bedoeling om met de ontwikkeling van snelfietsroutes in te spelen op de grotere actieradius en de mogelijkheden van de elektrische fiets.

Balans voorzieningen en detailhandel
De demografische ontwikkeling, gekoppeld aan trends als schaalvergroting, individualisering, vergroting van de mobiliteit, de opmars van digitale apparaten en interactieve applicaties heeft consequenties voor het voorzieningenniveau.Terwijl het accommodatiebeleid van veel gemeenten in de afgelopen decennia gericht was op het realiseren van een fijnmazig netwerk van maatschappelijke voorzieningen, moet deze koers nu drastisch verlegd worden. Het uitgangspunt van ‘gelijke monniken, gelijke kappen’, in iedere wijk of kern dezelfde voorzieningen, is niet langer vol te houden, want het effect hiervan is een versnipperde voorzieningenstructuur met onderlinge concurrentie en met negatieve gevolgen voor de kwaliteit, de functionaliteit en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.
Dit geldt evenzeer voor commerciële voorzieningen. Over de volle breedte van het voorzieningenpalet is een gestaag toenemende leegstand te zien, op de locaties waar het draagvlak in de bevolking te gering is. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties. Opschaling van bepaalde voorzieningen, zoals sporthallen, cultuur- en onderwijsinstellingen, lijkt onontkoombaar om een verantwoorde exploitatie en kwaliteit te handhaven. Toch blijven lokale voorzieningen cruciaal voor de leefbaarheid.
De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Stedelijk groen en water
Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing ‘maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid’ als

beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid wordt bedoeld dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. De voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

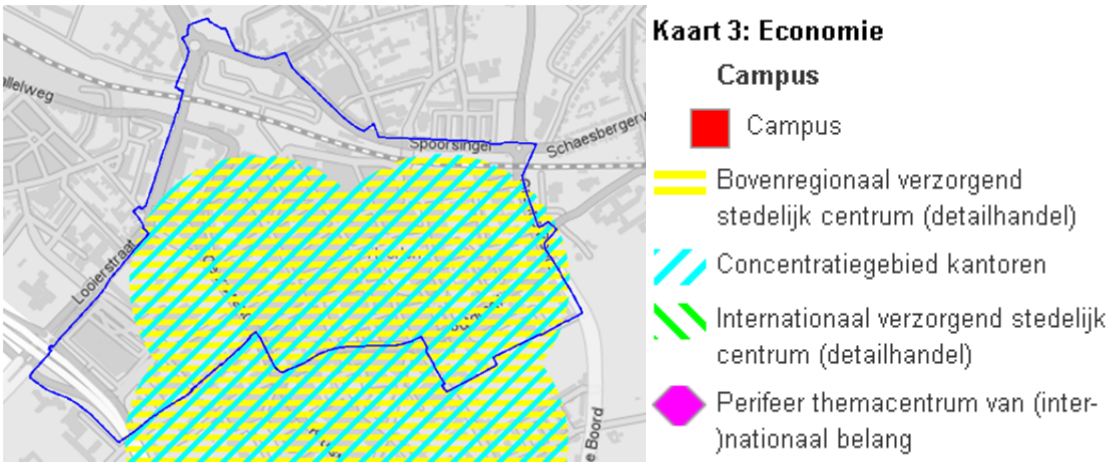
Kwaliteit leefomgeving
Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Aanduiding Buitengebied

Het buitengebied vormt één van de vier in het POL2014 onderscheiden landelijke zones. De zone Buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, standsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Binnen het plangebied beperkt de aanduiding Buitengebied zich tot een hele kleine strook in het oostelijk deel van het plangebied en het tracé van de N281 in het zuid-westelijk deel van het plangebied.

Economie

Op kaart 3: Economie is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum (detailhandel)' en 'Concentratiegebied Kantoren'



Uitsnede kaart 3 'Economie van het POL 2014 (plangebied aangegeven met blauwe lijn).

Aanduiding Bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum (detailhandel)

Limburg heeft te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren nog flink gaat teruglopen. Er ligt wél een grote kwalitatieve opgave. Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkelen en de toenemende vraag om beleving.

De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Kortom: het nieuwe groeien. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Daarbij maken gemeenten en provincie op regionaal niveau afspraken over gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en werkwijze, voor sommige onderwerpen ook voor gezamenlijke programmering, soms zelfs voor gezamenlijk beheren van de voorraad. De belangrijke marktpartijen en stakeholders worden hierbij betrokken.

De belangrijkste kwalitatieve uitdagingen voor het plangebied zijn:

- De kwaliteit van de binnenstad als belangrijke ontmoetingsplaats behouden en waar mogelijk versterken. Daar liggen de grootste kansen voor vernieuwing. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix daarvan met voorzieningen, cultuurhistorische objecten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en binnenstedelijk wonen. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoerisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.
- De aanpak van leegstand vraagt om maatwerk. De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden dan ook op lokaal niveau genomen. Daar gaat het om de vraag hoe de kwaliteit van de winkelgebieden behouden of versterkt kan worden, bijvoorbeeld door verbindingen met andere functies zoals wonen, werken, cultuur, recreatie en horeca. Er zullen keuzes gemaakt worden over het compacter maken van winkelgebieden.
- Er zullen gezamenlijke regionale detailhandelsvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg opgesteld én uitgevoerd moeten worden. Ze moeten helder maken wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt (en welke gebieden juist minder kansrijk geacht worden). Ze maken de positie en profilering van de belangrijkste winkelgebieden duidelijk, ook in relatie tot winkelgebieden in de omliggende gebieden. De visies schetsen ook welke slagen er nodig zijn op het gebied van kwaliteit van de binnensteden en de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Ze omschrijven ook welke stappen er genomen worden om slechte plannen, die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing, waar mogelijk te schrappen.

Onderstaande basisprincipes en spelregels zijn het vertrekpunt voor de regionale visievorming:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, zijn nieuwe winkels ongewenst, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- Winkels horen in principe niet op bedrijventerreinen thuis, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.
- Ingezet wordt op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' wordt in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra geboden (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

<u>Aanduiding Concentratiegebied Kantoren</u>

In het POL zijn de werkwijze, visie op hoofdlijnen, basisprincipes en spelregels die het vertrekpunt vormen voor regionale visies opgenomen. Daarnaast wordt gezorgd voor ondersteuning van regio's en gemeenten door monitoring van de ontwikkelingen op kantoorgebied (Kantorenmonitor Limburg). Bij de aanpak van de kantorenmarkt ligt de focus op de concentratiegebieden (zie afbeelding uitsnede kaart 3). Deze liggen veelal centraal in het stedelijk gebied met hoogwaardige OV-ontsluiting (centrumgebieden en stationsomgevingen). Ook de campussen met hun

kantoorachtige gebouwen worden hiertoe gerekend. Hier wil de provincie stimuleren, vernieuwen en voorwaardelijk nieuwbouw toestaan. Voor regio Zuid zijn voor Heerlen aangewezen het Centrum/Stationsgebied en kantorenboulevard.

Gezien de huidige leegstand en de structureel lagere vraag naar kantoormeters is het nodig de bestaande reële plancapaciteit (planologisch geregelde kantoorbestemmingen van kavels waarop nog geen kantoren zijn gebouwd) buiten de concentratiegebieden zoveel mogelijk te reduceren, geen uitbreidingsplannen te ontwikkelen en nieuwe kantoren alleen mogelijk te maken via vervangende nieuwbouw.

Basisuitgangspunten voor de kantorenprogrammering in Limburg

- Ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden niet aan de orde;
- Nieuwe kantorenplannen/-programma alleen in concentratiegebieden toegestaan;
- De huidige voorraad wordt per regio begrensd, dat betekent per saldo geen uitbreiding van kantoorvloeroppervlak. Alleen in concentratiegebieden hoeft de saldering in tijd en omvang niet 1-op-1 te geschieden, daarbij zal er op het niveau van stad en regio wel voor gewaakt moeten worden dat het totale kantoorvolume niet of slechts tijdelijk toeneemt.
- Nieuwe gebouwen met de hoofdfunctie kantoor zijn dus alleen mogelijk als:
  1. het gaat om ontwikkeling van nieuwe gebouwen binnen concentratiegebieden of herbouw of verbouw van bestaande kantoren in balansgebieden; en
  2. deze passen binnen modern en flexibel gebruik van kantoorruimte en dus een adequate toevoeging zijn voor de kwaliteit van het regionale aanbod; en
  3. er gewerkt wordt met voorverhuur of concept-huurovereenkomsten waarbij het merendeel van de meters van een gebouw op voorhand is ingevuld; en
  4. er tegelijkertijd elders onbenutte voorraad uit de markt wordt genomen (’nieuw voor oud’) dan wel elders reële plancapaciteit wordt geschrapt.
- De principes van duurzame verstedelijking worden toegepast, d.w.z. de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen (zie 3.1.5).
- Middelgrote (500-2.500 m²) en grote kantoren (> 2.500 m²) alleen te vestigen in concentratie- en balansgebieden; uitzondering kan zijn als dergelijke kantoren zouden passen binnen de bestaande bebouwing en in een lokale behoefte voorzien. Kleine kantoren (<500 m²) blijven in bebouwd gebied via maatwerk mogelijk.
- Buiten concentratie- en balansgebieden waar mogelijk schrappen van bestaande plancapaciteit.
- Buiten concentratiegebieden geen vrijstellingen/afwijkingen of bestemmingswijzigingen ten faveure van de kantorenfunctie.

De kwaliteit van de bestaande voorraad
Niet alleen nieuwe kantoren, maar ook bestaande kantoren zullen moeten passen (of aangepast worden) bij de kwalitatieve, flexibele trends voor gebruik van gebouw en kantoorruimte, zodat ze toekomstbestendiger (‘herbruikbaar’) worden met oog op transformatie naar ander type bedrijfsvoeringen of andere functies.

Infrastructuuren bereikbaarheid

Kaart 4 'Infrastructuur en bereikbaarheid' toont een aantal reserveringszones ter plaatse van het spoorwegtracé en de Provinciale weg N281. De reserveringsstroken worden aan weerszijden gehanteerd, zodat op termijn een verbreding eventueel mogelijk is. De reserveringsstroken zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg.

Het Actieplan omgevingslawaai provinciale wegen - Tweede tranche 2014-2018 en het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit voorzien in monitoring en het zo nodig treffen van maatregelen voor de luchtkwaliteit en het geluidklimaat langs provinciale wegen. Het vigerende wettelijk kader voor geluid- en luchtkwaliteit waarborgt dat bij nieuwe situaties en aanpassingen van bestaande situaties geen nieuwe normoverschrijdingen ontstaan.

Doorwerkingplangebied

Concluderend kan worden geconstateerd dat het bestemmingsplan Cityplan Heerlen in lijn is met de uitgangspunten van het POL2014. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met in achtneming van onder andere de volgende punten:

- het bieden van een beheerskader voor het realiseren van een centrumstedelijk woonmilieu;
- het bieden van een kader ter versterking van de rol die het centrum van Heerlen dient te vervullen als bovenregionaal verzorgingscentrum;
- de ontwikkeling van kantoren enkel mogelijk maken in het aangewezen concentratiegebied voor kantoren.

2.2.2 OmgevingsverordeningLimburg 2014

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

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

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht. Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg dienen ook reserveringszones langs spoorwegen en provinciale wegen te worden aangeduid. In deze zones (15 meter gerekend vanaf de kantstreep van de weg of het hart van het spoor) mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist is. Slechts tijdelijke bouwwerken als bedoeld in art. 5.16, eerste lid onder a Besluit omgevingsrecht (Bor) dan wel bijbehorende bouwwerken als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid Bor zijn binnen de reserveringszone toegestaan.

Doorwerkingplangebied

Binnen het plangebied is de provinciale weg N281 alsmede een deel van het traject van de spoorlijn Sittard-Herzogenrath gelegen. Voor beide tracés zal rekening worden gehouden met de noodzakelijk aan te duiden reserveringszones. Het plan voorziet niet in een toename van het aantal woningen of andere stedelijke functies ten opzichte van de vigerende planologische regeling. Het plan maakt derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg.

2.3 Regionaalbeleid

2.3.1 StructuurvisieParkstad 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.

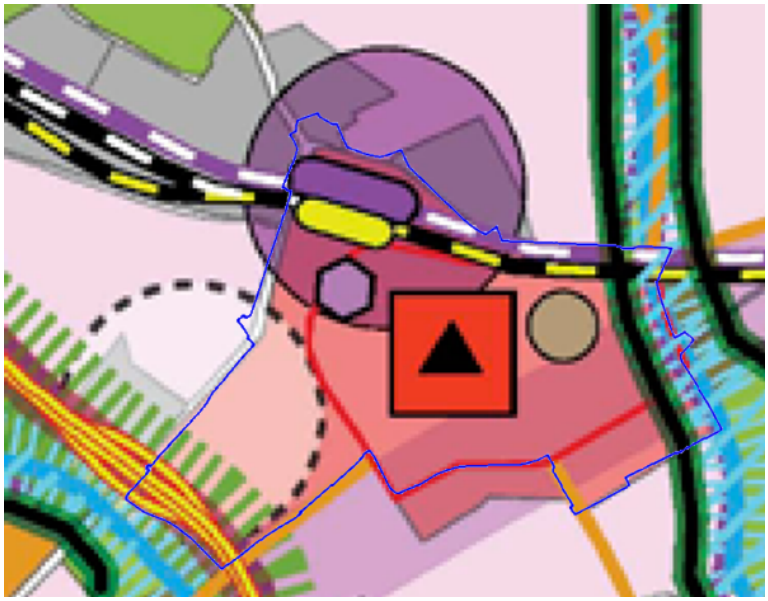
De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

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 visiekaart Structuurvisie Parkstad Limburg (plangebied aangegeven met blauwe lijn).

Doorwerkingplangebied
De hiervoor genoemde thema's zijn uitgewerkt binnen de tot de structuurvisie behorende visiekaart. Uit deze visiekaart blijkt dat een groot deel van het plangebied is aangeduid als ontwikkellocatie Parkstad Centrum met ruimte voor toename van retail. Tevens wordt ingezet op een uitbreiding van de dienstverlenende sector en leisure binnen het plangebied. Ook herbergt het plangebied een regionaal mobiliteitsknooppunt met inbedding van een IC station. Voor wat betreft de oostelijke rand van het plangebied wordt ingezet op een versterking en renaturering van de beekdalstructuur.

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

2.3.2 StructuurvisieWonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SVWZL) is gemeentelijk beleid, door de raad vastgesteld. De andere Parkstadgemeenten hebben dit beleid eveneens vastgesteld.
Deze structuurvisie betreft de regionale structuurvisie zoals aangehaald onder 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.
De gemeenteraad heeft op 23 november 2016 de SVWZL vastgesteld.

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.

Doorwerkingplangebied

Beleidsmatig bestaat de wens om het wonen in het centrum te stimuleren. Om het centrum te versterken en te verlevendigen is het wenselijk dat woningen worden toegevoegd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de, ook in de toekomst, doorzettende bevolkingsdaling. Het is daarom niet mogelijk om ongelimiteerd woningen toe te voegen. Het is ook belangrijk dat de toe te voegen woningen voorzien in een behoefte. Zo wordt voorkomen dat op termijn nieuwe leegstand ontstaat.

Het bestemmingsplan Cityplan Heerlen maakt, ook vanwege het overwegend conserverend karakter en de instructienormen van de provinciale Omgevingsverordening 2014, in planologische zin en feitelijk geen directe uitbreiding van het aantal woningen mogelijk. In de regels is vastgelegd dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd. In Bijlage 5 Bestaande en vergunde woningbouwtitels bij de toelichting is inzichtelijk gemaakt welke woningen dit betreft.

Binnen deze regeling kan het verschuiven van woontitels aan de orde zijn. Hierbij moet worden gedacht aan het veranderen van de gebruiksmogelijkheden van panden zonder dat het aantal wooneenheden toeneemt. Bijvoorbeeld door een bestaande woning op de verdieping uit te breiden door de voormalige winkel op de begane grond bij de bovenwoning te betrekken. Of door appartementen op de verdiepingen samen te voegen, waardoor ruimte ontstaat om een leegstaande commerciële ruimte op de begane grond, te verbouwen tot een woning.

In de bestemmingsplanregeling is daarnaast de mogelijkheid opgenomen voor het toevoegen van woningen, die passen binnen de geldende beleidskaders. In de bestemmingen die wonen mogelijk maken, is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om woningen toe te voegen. Voorwaarde hierbij is dat deze woningen moeten passen binnen het geldende beleid. Hierbij wordt een dynamische verwijzing opgenomen naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 en diens rechtsopvolgers. Hierdoor kan bij een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het toevoegen van woningen steeds worden getoetst aan het op dat moment geldende regionale woonbeleid.

Door deze opbouw van de juridische regeling voor wonen is het mogelijk om uitvoering te geven aan het versterken van de woonfunctie in het centrum, met in achtneming van de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor de regio en de stad.

2.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, inclusief het onderdeel gemeente Heerlen, 2017-2021

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle acht Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie.

De nieuwe regionale woonvisie met de lokale uitwerking per Parkstadgemeente, vormt het kader om de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarktopgaven. De kwantitatieve opgaven (het terugdringen van onze woningvoorraad en plancapaciteit) waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt.

Daarnaast vormt deze woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe we als gemeente en regio, samen met onze partners in het wonen (o.a. woningcorporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties) de opgaven op de woningmarkt gaan aanpakken.

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

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

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

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

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

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

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

Verduurzamen woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in regioverband vastgelegd in het beleidsstuk Parkstad Limburg Energietransitie (PALET). De ambitie is om als regio in 2040 energieneutraal te zijn. Om dat te halen ligt er een forse opgave in het verbeteren van de woningvoorraad, zowel in de particuliere als in de (sociale) huursector. Bestaande woningen moeten energiezuinig worden gemaakt en er moet een plan van aanpak komen om de stap naar gasloze woningen te kunnen zetten. Heerlen investeert daarbij onder meer in de toepassing van Mijnwater voor ruimteverwarming.

Vrije sectorhuur en koopwoningen
Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad Limburg is het beschikken over voldoende

aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief.
Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

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

2.3.4 Structuurvisiebesluit wonen

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

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

Beleidsbesluit

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

Vigerende woonbestemmingen, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen en/of past binnen de regionale afsprakenkaders. Voor het plangebied wordt opgemerkt dat dit in het regionale beleid altijd is gezien als een ontwikkellocatie voor woningbouw ter versterking van het centrum van Parkstad in z'n algemeenheid en het centrum van Heerlen in het bijzonder. De verdunningsopgave dient niet hier te landen.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan Cityplan Heerlen heeft een overwegend conserverend karakter en maakt in geen uitbreiding van het aantal aanwezige woningen mogelijk, buiten de regionale afsprakenkaders. Voor wat betreft de in de programmering opgenomen projecten gelegen binnen het plangebied geldt dat onderhavig bestemmingsplan in beginsel enkel voorziet in de inbedding van die plannen waarvoor reeds separate procedures zijn doorlopen. Plannen opgenomen in de programmering waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond, zullen geen onderdeel vormen van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen. Deze plannen zullen hun beslag krijgen via separate procedures.

2.3.5 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

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

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

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

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

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

Winkelgebieden
In de SVREZL is ten aanzien van winkelgebieden een onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en balansgebieden. In de balansgebieden is ruimte voor kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk onder voorwaarde van het principe 'saldo nul, tot aan de frictieleegstand in de winkelmarkt'. Buiten deze gebieden worden mogelijkheden ten aanzien van detailhandel wegbestemd.



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

Kantoren
In de SVREZL wordt de (voorkeurs)locatie voor kantoren aangegeven. Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen het concentratiegebied. Daarnaast is een deel gelegen binnen het balansgebied. Uitsluitend de verkeersassen aan de randen van het plangebied maken geen onderdeel uit van het concentratiegebied of balansgebied voor kantoren.
Net als bij de winkelgebieden, is voor de kantorenmarkt in de balansgebieden ruimte voor

kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk onder voorwaarde van het principe 'saldo nul, tot aan de frictieleegstand in de kantorenmarkt'.

Binnen het plangebied wordt in lijn met het algemene beleid met betrekking tot het terugdringen van de planvoorraad en het feit dat sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan, niet voorzien in nieuwe kantoorruimte. Nieuwe initiatieven kunnen enkel worden gehonoreerd, indien is gebleken dat ze haalbaar zijn.
Hierdoor wordt de onbenutte planvoorraad aan kantoorruimte wegbestemd.



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

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten zoals omschreven in de SVREZL. Er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de planvoorraad aan kantoorruimte en er wordt aangesloten bij het uitgangspunt van het instellen van een concentratiegebied en een balansgebied voor winkels. Buiten deze gebieden wordt restrictief omgegaan met winkelfuncties en kantoren.

2.3.6 Structuurvisiebesluitretail

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

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

Beleidsbesluit

In haar regionaal retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale winkelvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders.

Doorwerkingplangebied

Voor wat betreft de doorwerking van het structuurvisiebesluit zet onderhavig bestemmingsplan in op het verwijderen van overbodige retailmeters op de buiten voor retail aangewezen locaties. De binnenstad van Heerlen wordt ingevolge het regionale beleid aangemerkt als het stadscentrum voor de hele Parkstadregio. Deze dient te winnen aan aantrekkingskracht en vestigingsmogelijkheden. Retailmeters worden hier dan ook niet zonder meer verwijderd. Dit geldt voor het concentratiegebied, alwaar de nadruk ligt op de vestiging van retail, met de mogelijkheid tot inbedding van grootschalige retailformules, ten behoeve van het funshoppen.
In balansgebied ligt de nadruk meer op functiemenging en specifiek voor wat betreft de retail mogen hier geen grootschalige formules landen. Concreet betekent dit dat de (niet benutte) detailhandelsfunctie(s) buiten het concentratiegebied en het balansgebied in principe worden geschrapt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 StructuurvisieHeerlen 2035

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

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van 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 wil de gemeente 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 wil de gemeente 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 wordt ingezet op het vormen van sterke voorzieningenclusters in buurten en stadsdelen.

Centrale stad

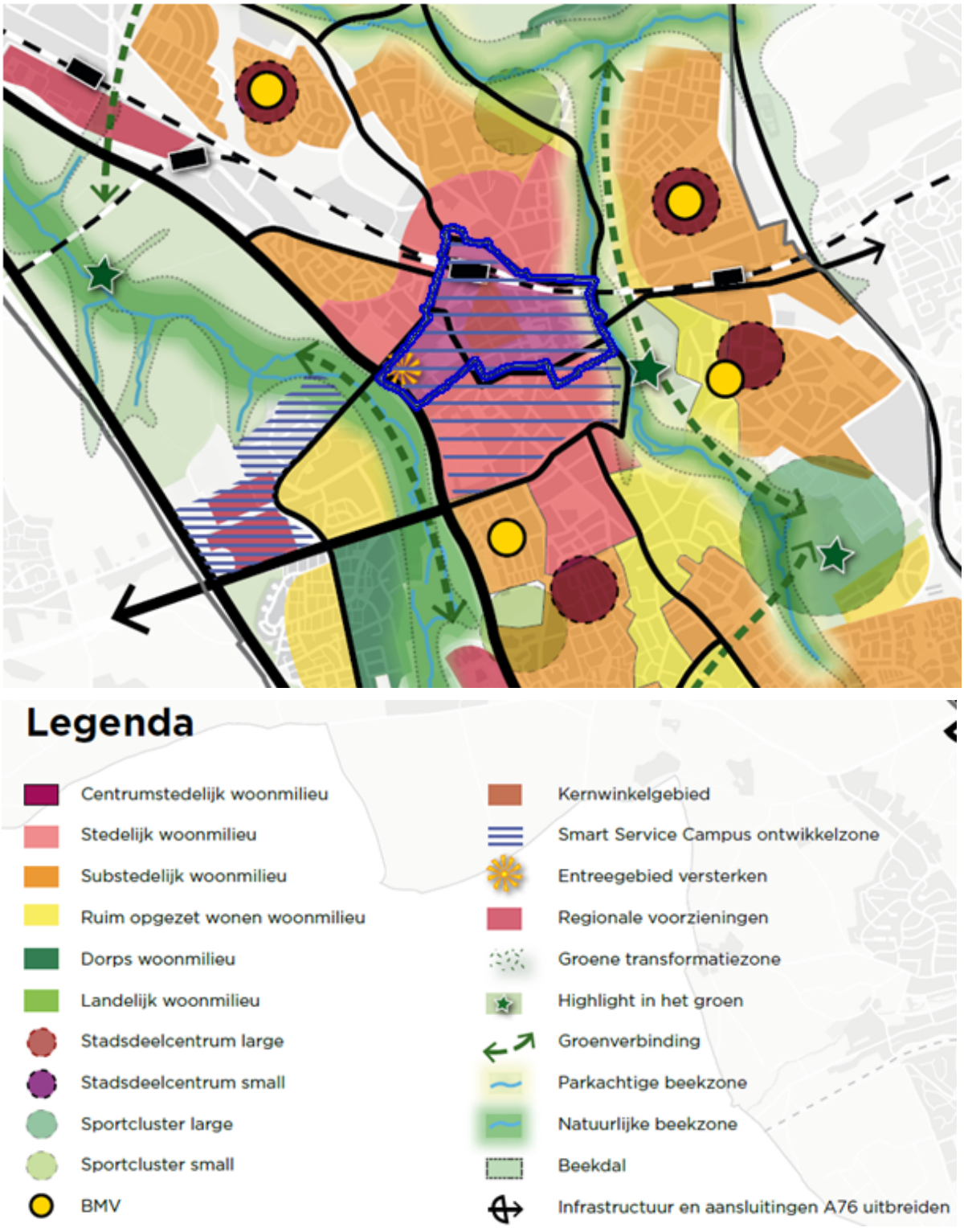
In het thema Centrale stad beschrijft de gemeente hoe zij de rol van Heerlen als centrumgemeente in de regio kan versterken. Belangrijke speerpunten daarbij zijn een compact kernwinkelgebied met een compleet en gevarieerd winkelaanbod, het realiseren van een Smart Services Campus en het versterken van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

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geeft de gemeente aan hoe zij anders kan omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien wil de gemeente mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaat-neutrale stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

In het thema Verrassende stad wordt beschreven hoe de gemeente bestaande cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten beter zichtbaar en tastbaar kan 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.



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.

Alle vier de stadsdelen (Heerlen Stad, Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan) dienen over een stadsdeelcentrum met een voorzieningencluster te beschikken. In zo'n stadsdeelcentrum dient ten minste ruimte te zijn voor een boodschappencluster met een bij het eigen verzorgingsgebied passend aantal winkels voor dagelijkse artikelen, eerstelijns zorgvoorzieningen, verzorgd wonen, basisonderwijs en buurtvoorzieningen.

Het plangebied vormt onderdeel van het stadsdeel Heerlen Stad. Dit stadsdeel neemt voor wat betreft de voorzieningenstructuur een bijzondere positie in. Heerlen Centrum vervult van oudsher de rol van boodschappencluster voor de buurten en wijken behorende tot het stadsdeel. Maar Heerlen Centrum vervult een dubbelrol in die zin dat het ook het voorzieningencentrum voor niet-dagelijkse artikelen is voor de inwoners van heel Parkstad. De boodschappenfunctie kan daarom prima aan de rand van Heerlen Centrum worden gesitueerd, op plekken waar clustering van supermarkten met speciaalzaken mogelijk is. Het tot het plangebied behorende Winkelcentrum 't Loon heeft tot op heden die rol vervuld en de noordzijde van het Maankwartier gaat daar eveneens een belangrijke rol in spelen. Het verplaatsen van buurtgeoriënteerde maatschappelijke voorzieningen naar Heerlen Centrum, met zijn eigen karakter en dynamiek, draagt echter niet bij aan een sterke binding vanuit de buurten met die voorzieningen. Daarom wordt ingezet op het vormen van een beperkt aantal stadsdeelcentra met sociaal-maatschappelijke voorzieningen voor het stadsdeel Heerlen Stad.

Specifiek voor het plangebied zet de structuurvisie in op navolgend meersporenbeleid:

- een compacter kernwinkelgebied met een completer winkelaanbod: Heerlen streeft naar een completer winkelaanbod gericht op funshoppen, runshoppen, ontmoeten en beleven. De winkels in Heerlen Centrum zijn nu nogal verspreid gelegen in het kernwinkelgebied, de aanloopstraten, 't Loon en enkele historische linten. In de toekomst dient de retail zo veel als mogelijk te worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied: hét koopcentrum van Heerlen en Parkstad. Hier is bij uitstek plek voor het vestigen van de wat grotere (landelijke) retailformules. In het kernwinkelgebied is ruimte voor het verbreden en verbeteren van het bestaande retailaanbod en slechts incidenteel voor het toevoegen van nieuw aanbod. Uitgangspunt is en blijft dat de retailstructuur binnen de gehele regio Parkstad niet mag worden ontwricht door het op te ruime schaal toevoegen van extra vierkante meters retail. Het compacter maken van het kernwinkelgebied zorgt er voor dat Heerlen ook in de toekomst, wanneer een verdere daling van de vraag naar winkelvierkantemeter wordt verwacht, blijft beschikken over een koopcentrum dat niet wordt ontsierd door veel leegstaande panden. Door het compacter maken van het kernwinkelgebied worden de mogelijkheden voor retail buiten het kernwinkelgebied in de toekomst drastisch beperkt (met uitzondering van de aanloopstraten);

- 'Couleur Locale' in de aanloopstraten: de aanloopstraten zijn in feite de wandelroutes van de parkeervoorzieningen naar het kernwinkelgebied en bieden een mix aan functies. In de aanloopstraten is retail minder dominant aanwezig, maar wel belangrijk. Ook is de bebouwing kleinschaliger. Dit maakt de aanloopstraten bij uitstek geschikt voor kleinschalige lokale ondernemers met nieuwe concepten, ofwel couleur locale. De kwaliteiten van het kernwinkelgebied alsook de aanloopstraten komen het best tot hun recht indien de identiteitsverschillen worden vergroot. Bij de aanloopstraten wordt dan ook ingezet op het aantrekkelijk maken van de looproutes en meer in het bijzonder het bevorderen van hergebruik en herbestemmen van bestaande panden met respect voor de aanwezige kleinschalige bebouwing. De potentie van een aanloopstraat zit dus in het bieden van planologische ruimte voor een variatie aan kleinschalige lokale winkeltjes, bedrijfjes en horeca. Het retailaanbod wordt per saldo niet uitgebreid en het versterken van de woonfunctie, met name op de begane grond, en het toestaan van autoverkeer, kan in hoge mate bijdragen aan het vergroten van de hier gewenste dynamiek. Het sturen op retailontwikkeling in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten betekent het tegenovergestelde voor de gebieden daarbuiten. Bestaande gebruiksmogelijkheden voor retail buiten deze gebieden worden dan ook bevroren of waar mogelijk gesaneerd;

- Smart Services: 'smart services' zijn slimme product- en diensteninnovaties die als gevolg van het effectief en innovatief gebruik van informatie/data een bron zijn van economische meerwaarde voor organisaties en hun klanten. In Heerlen werken overheden, onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samen om de financiële, economische en administratieve dienstverlening in de regio naar een hoger niveau te tillen. Heerlen is aangewezen als locatie voor het ontwikkelen van de Smart Services Campus. Als gevolg van deze ontwikkeling zullen ook nieuwe bedrijvigheid, onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten, ondersteunende dienstverlening en andere smart services gerelateerde activiteiten ontstaan. Heerlen Centrum is uitermate geschikt als locatie voor verdere concentratie en uitbouw van deze sector waarbij de ontwikkeling van de

campus niet in een strak afgebakend gebied zal plaatsvinden maar het gebied Heerlen Centrum, de Onderwijsboulevard en Coriopolis zal bestrijken. De campusontwikkeling zal zoveel als mogelijk worden geïntegreerd met toekomstige transitieopgaven. De campusontwikkeling biedt tevens ontwikkelkansen voor nieuwe hoogwaardige woonmilieus in en rond het centrum. Die ontwikkelruimte wordt bij voorkeur gezocht in het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Indien dat onvoldoende resultaat heeft, is nieuwbouw op kleine schaal een optie;

- Ontmoeten en beleven: een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte kan de aantrekkelijkheid van Heerlen Centrum als verblijfsgebied voor al zijn bezoekers aanzienlijk vergroten. Er is behoefte aan diversiteit en identiteit: pleintjes met horeca en terrassen voor de noodzakelijke dynamiek en levendigheid maar ook rustplekken of pleisterplaatsen. Deze noodzakelijke diversiteit aan openbare ruimten en plekken die uitnodigen voor verschillende soorten van ontmoeting, draagt bij aan een hogere belevingswaarde door bezoekers en interactie tussen bezoekers van Heerlen Centrum;

- Versterken creatieve sectoren: in Heerlen heeft zich de afgelopen jaren een actieve creatieve sector ontwikkeld die zich sterk profileert met allerlei uiteenlopende initiatieven, zowel op cultureel als maatschappelijk vlak. De aanwezigheid van de creatieve sector en kunst en cultuur, zowel wat betreft fysieke kunstuitingen, evenementen maar ook succesvolle formules om leegstand aan te pakken, dragen in hoge mate bij aan de verleiding van het centrum. Heerlen wil de creatieve sector nog meer in zijn kracht laten komen;

- Stedelijk wonen op de kaart: het versterken van de woonfunctie in Heerlen Centrum is een belangrijk onderdeel van een aantrekkelijk centrum. Stedelijk wonen draagt positief bij aan de onderlinge samenhang en synergie tussen functies in het centrum en zorgt ervoor dat er ook na winkelsluiting nog mensen in het centrum verblijven. Bij het versterken van het stedelijk wonen wordt ingezet op het binden van de doelgroepen jongeren, kenniswerkers, studenten en jonge gezinnen. Deze groepen zijn thans ondervertegenwoordigd in en rond het centrum, maar zorgen wel voor de gewenste dynamiek. Er zal geen sprake meer zijn van grootschalige nieuwbouw, maar veeleer transformatie van leegstaande kantoor- en/of winkelpanden. Toekomstige bewoners dienen te worden uitgedaagd om zelf met woonideeën te komen en derhalve wordt de zone ten oosten van het kernwinkelgebied aangewezen als experimenteergebied voor vernieuwende stedelijke woonconcepten. Aanvullend hierop worden kansen gecreëerd voor jonge gezinnen door middel van herstructurering van stedelijke woonmilieus direct aansluitend ten noorden en ten zuiden van Heerlen Centrum;

- Winkelcentrum 't Loon: gelegen naar het (kern)winkelgebied van de binnenstad van Heerlen, ontwikkelt 't Loon zich steeds meer tot een boodschappencluster waar snel en doelgericht gewinkeld kan worden. De potentie voor de toekomst van 't Loon wordt dan ook gezien als boodschappencluster naast het bestaan van het kernwinkelgebied in de binnenstad voor meer het funshoppen. Daarnaast heeft de locatie van 't Loon vanwege zijn strategische ligging de potentie om uit te groeien tot een moderne stadspoort. Voor de precieze toekomstige invulling van 't Loon wordt in de structuurvisie aangekondigd dat een aanvullende visie zal worden ontwikkeld ter nadere uitwerking van de wenselijk geachte profilering van 't Loon (boodschappencluster en moderne stadspoort).

Doorwerkingplangebied

Dit bestemmingsplan wordt in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie opgesteld:

- compacter kernwinkelgebied met completer aanbod en couleur locale in de aanloopstraten:
  het bestemmingsplan Cityplan Heerlen heeft o.a. tot doel de centrumfunctie verder te versterken waarbij in de bestemmingsplanregeling een onderscheid wordt gemaakt tussen het Kernwinkelgebied, Aanloopstraten en Centrum Overig. Binnen het Kernwinkelgebied ligt meer nadruk op vestiging van detailhandel ten behoeve van het funshoppen. In de plint mag in beginsel enkel detailhandel aanwezig zijn.
  In het balansgebied ligt de nadruk meer op functiemenging en specifiek voor wat betreft de detailhandel op minder grootschalige formules. In het overig centrumgebied zal de onbenutte detailhandelruimte voor zover aanwezig worden geamoveerd. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheden voor detailhandel in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten nader zijn gepreciseerd in de later vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (zie par. 2.3.8)
- Smart Services Campus:
  de Smart Services Campus betreft geen uitgewerkt plan en zal ook niet middels dit

bestemmingsplan worden gerealiseerd. De campus valt te betitelen als een voorziene organische ontwikkeling in combinatie met het veelal herbestemmen van bestaand vastgoed middels, waar nodig, het doorlopen van separate ruimtelijke procedures;
- Ontmoeten en beleven:
  dit aspect heeft hoofdzakelijk betrekking op inrichtingsaspecten betreffende de openbare ruimte. Voor dit bestemmingsplan is in elk geval van belang te constateren dat het plan de gewenste inrichting niet in de weg zal staan;
- Stedelijk wonen op de kaart:
  onderhavig bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Dit impliceert dat de in de structuurvisie beschreven gewenste ontwikkeling van het stedelijk wonen, voor zover dat een transformatie van het wonen betreft buiten de scope van de huidige planologische regelingen, niet middels dit bestemmingsplan zal worden vormgegeven maar middels t.z.t. op te starten separate procedures zodra de plannen daartoe concreet genoeg zijn;
- 't Loon:
  in lijn met het conserverend actualiserend karakter van dit bestemmingsplan en het ontbreken van de in de structuurvisie aangekondigde uitwerkingsvisie voor 't Loon zal de vigerende planologisch-juridische regeling voor 't Loon met inachtneming van de geldende beleidsuitgangspunten worden doorgezet.

2.4.2 Kantorennota Heerlen 2017

Het op dit moment vigerende kantorenbeleid is beschreven in de "Kantorennota Heerlen 2017", vastgesteld op 28 juni 2017. De doelstellingen van de kantorennota zijn meerledig. Centraal staat het opstellen van realistisch-ambitieus kantorenbeleid met heldere uitspraken over de te bereiken (beperkte) groei en de kwaliteit van de kantorenmarkt en de kantorenlocaties. Verder wil de gemeente adequaat kunnen inspelen op de marktontwikkelingen voor de komende 5-10 jaar. Een ander belangrijk doel is het creëren van draagvlak bij alle stakeholders en een goede samenhang met overige beleidslijnen van de gemeente Heerlen, de provincie Limburg (o.a. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en het Rijk (o.a. 'Ladder voor duurzame verstedelijking').

Voor wat betreft grootschalige kantoren is het beleid erop gericht om deze binnen Heerlen-centrum te situeren. Voor gebieden buiten Heerlen-centrum streeft de gemeente naar een restrictief beleid ten aanzien van mogelijkheden voor nieuwe (toegevoegde)
kantoorvoorraad, één en ander overeenkomstig het beleid zoals dit is op regionaal niveau is vastgelegd in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' (zie paragraaf 2.3.5).

Een ander belangrijk aandachtspunt betreft het streven naar verbetering van de kwaliteit van kantoorgebouwen, inclusief een goed binnenklimaat en duurzaamheid, waarbij de focus met name ligt op Heerlen-centrum

Met het geschetste kantorenbeleid wil Heerlen een actuele koers uitstippelen die recht doet aan de opgaves die onze lokale en regionale kantorenmarkt kenmerkt. Hoewel de tijden sterk veranderd zijn ten opzichte van de oude kantorennota, biedt de huidige situatie ook kansen. Kansen op sloop van verouderd kantoorvastgoed en kansen op vernieuwing.
Met de Kantorennota Heerlen 2017 heeft Heerlen de kaders geschapen voor het nieuwe kantorenbeleid. Daarnaast heeft het gemeentebestuur met de besluitvorming rond het eigen nieuwe stadskantoor zelf meteen een actieve bijdrage geleverd aan een betere kantorenmarkt. Voor de uitvoering van de verdere benodigde maatregelen is een goede samenwerking nodig met alle partijen die bij de kantorenmarkt betrokken zijn. Een gezonde kantorenmarkt is in ons aller belang, daarom is het verbeteren ervan ook een gezamenlijke opgave.

Conclusie
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt niet voorzien in extra kantoorruimte, maar wordt juist planvoorraad aan kantoorruimte uit de markt genomen, in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid om niet te voorzien in kwantitatieve uitbreiding van kantoorruimte, maar juist in te zetten op het terugdringen van de planvoorraad. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bestaande locaties, positief worden bestemd en deze bestaande rechten worden gerespecteerd.

2.4.3 Groenbeleidsplan

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

Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke

groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

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

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



Hoofdgroenstructuur Heerlen (plangebied aangeduid middels blauwe lijn).

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.

Doorwerkingplangebied

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 plangebied zelf komt grotendeels overeen met het in het Groenbeleidsplan aangeduide gebied Parkstad Centrum. De in het Groenbeleidsplan opgenomen visie voor dit gebied laat zich als volgt samenvatten:

- 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.

Conclusie

Het plangebied 'Cityplan Heerlen' heeft een overwegend conserverend karakter. Desalniettemin biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om de doelstellingen uit het Groenbeleidsplan te realiseren en in te passen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan in de vorm van plantsoenen, bomen en beplantingsstroken.

2.4.4 HorecabeleidHeerlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Divers en goed horeca-aanbod voor inwoners van Heerlen en Parkstad;
- Een voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk centrum, waarbij horeca als versterkend element voor de binnenstad wordt ingezet;
- Gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit, innovatie en aandacht voor duurzaamheid;
- Beter benutten van toeristische potenties.

Horecaclusters en categorieën
Om de kracht van horeca beter te benutten wordt ingezet op clustering van horeca in een aantal

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

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

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

- Horeca, categorie 1 - daghoreca: Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.
- Horeca, categorie 2 - lichte horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.
- Horeca, categorie 4 - zware horeca: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).
- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers: Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Horeca buiten centrum
Voor horeca buiten het centrum geldt dat deze ook van grote waarde kan zijn voor het woon- en leefklimaat. Horeca heeft in buurten, wijken en dorpen van de gemeente zowel een functionele (lokale snackbar), als een sociale (buurtcafé) en een ondersteunende rol (sportkantine, horeca bij culturele voorziening en/of cultureel erfgoed).
Het aantal horecabedrijven buiten het centrum neemt naar verwachting verder af. Met name traditionele horeca (o.a. buurtcafé, snackbar) staan onder druk. Om het horeca-aanbod buiten het centrum van Heerlen zoveel mogelijk te behouden (ambitie) is het van belang het beleid te richten op de meest kansrijke horecalocaties, die de grootste toegevoegde waarde hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

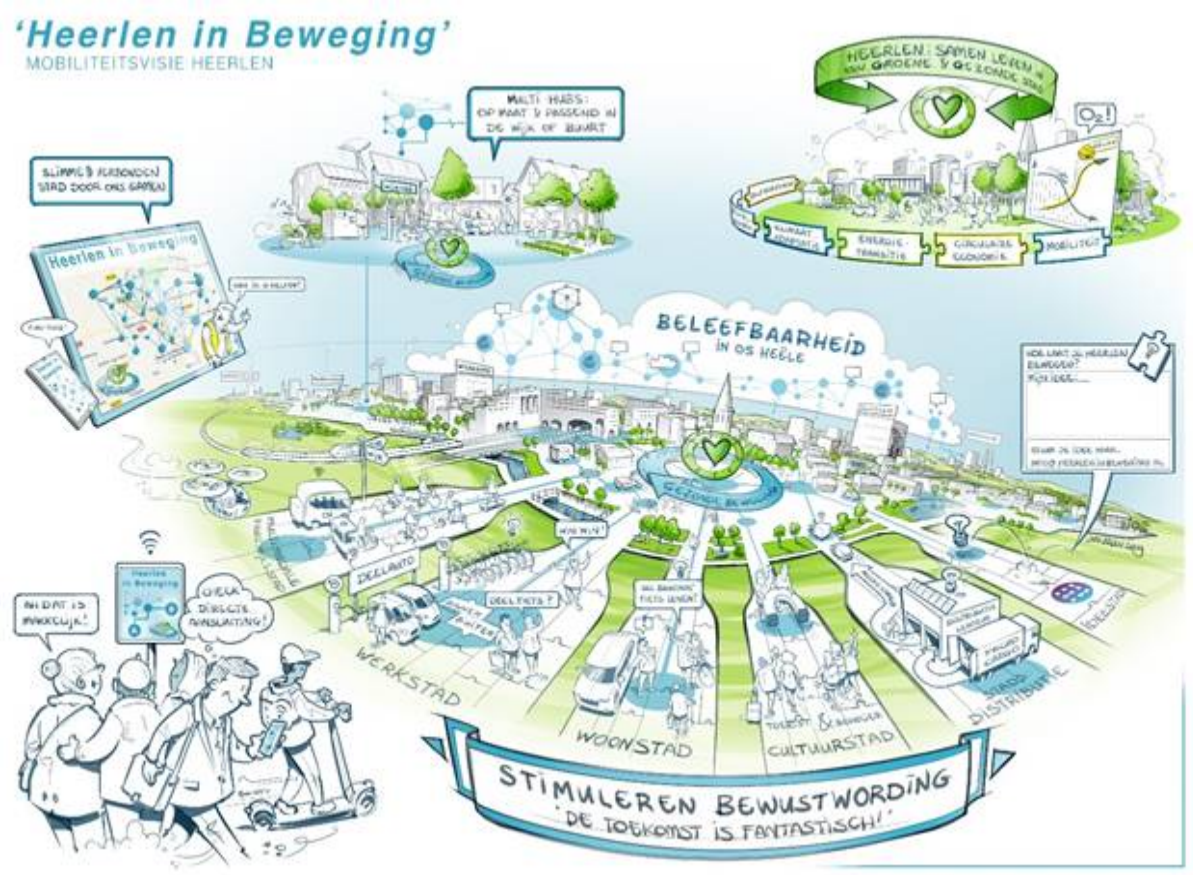
Gestreefd wordt naar behoud van frequent bezochte horeca, zoals snackbar, Chinees (afhaal)restaurant, grillroom, (eet)café en/of maaltijdbezorgers (pizza, sushi) in de centra van buurten, wijken en dorpen. Bedrijven die gericht zijn op het primaire verzorgingsgebied van deze centra zijn kansrijk. Daarmee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

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

Doorwerkingplangebied
Het horecabeleid voorziet in een verdere concentratie van horeca in de aangewezen clusters. Voor onderhavige bestemmingsplanregeling betekent dit dat, in lijn met het horecabeleid, de horecabestemming op kansrijke locaties zal worden bestendigd en daar waar horeca logischerwijs niet meer aan de orde zal zijn, de bestaande onbenutte mogelijkheden zullen worden geamoveerd.

2.4.5 Mobiliteitsvisie'Heerlen in beweging'

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Mobiliteitsvisie 'Heerlen in Beweging' vastgesteld. Het samen leven in een groene en gezonde stad staat hierbij centraal. Mobiliteit is één van de puzzelstukjes om deze ambitie te bereiken. Zo wordt er richting gegeven aan de wijze waarop de gemeente Heerlen in 2040 op het gebied van mobiliteit energieneutraal wil zijn. Duurzaamheid en mobiliteit gaan in dit plan hand in hand. Zo wordt er invulling gegeven aan de ambitie van de Parkstadgemeenten om in 2040 energieneutraal te zijn (Palet).



afbeelding: Onze visie voor de stad

Met 'Heerlen in Beweging' zet de gemeente Heerlen een transitie in gang om de toekomst van duurzame mobiliteit in Heerlen samen met inwoners, bezoekers, maatschappelijke organisaties en ondernemers vorm te geven. De ambitie gaat ook over de wens om mensen vaker te laten kiezen voor actieve en gezonde mobiliteit zodat de visie steeds een stapje dichterbij komt. De ambitie van 'Heerlen in beweging' is vertaald in een drietal langetermijndoelen. Deze doelen, ook wel outcome indicatoren genoemd, geven het gewenste maatschappelijke effect weer van de maatregelen die van Heerlen een groene en gezonde stad moeten maken. De doelen voor de lange termijn zijn:

1. De vervoerswijzekeuze van inwoners en bezoekers van Heerlen verschuift van "vervuilend" naar duurzaam en gezond;
2. We streven naar 0 ernstige verkeerslachtoffers per jaar;
3. Het energieverbruik voor verkeer en vervoer in 2040 is maximaal 1.695 TJ (cf. Palet 3.0).

Doorwerkingplangebied

Hoewel het bestemmingsplan Cityplan Heerlen een conserverend karakter heeft, bieden de regels voldoende flexibiliteit om rekening te houden met duurzame moblititeisaspecten. De opgenomen bestemmingen hebben geen beperkende werking om de stad groener en gezonder te maken. Ook bestaan er voldoende mogelijkheden om hiertoe benodigde ondersteunende en/of infrastructurele werken aan te leggen.

2.4.6 Parkeerbeleid

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

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

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

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

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

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

Conclusie
Aangezien sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan zullen als gevolg van het bestemmingsplan geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de verkeers- of parkeersituatie binnen het plangebied. De parkeerbehoefte behorende bij de functies in het plangebied dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger. Vanuit de regels zal dynamisch naar deze nota worden verwezen.

2.4.7 Duurzaamheiden energie

In het Meerjarig Bestuurlijk programma 2011-2014 wordt de aandacht gevraagd voor duurzaamheid als leidend principe in herstructurering en integrale afweging van energie, groen, geluid, klimaat en luchtkwaliteit om een aantrekkelijke stad met een eigen karakter te realiseren en behouden. Duurzaamheid betreft een integrale afweging van belangen voor de korte en de lange termijn, voor alle relevante stakeholders in het gebied en binnen de tijdshorizon. Uitgaande van de 'Triple PPP'-benadering (people-planet-prosperity) betekent duurzaamheid voor gebiedsinrichting en herstructurering dat de gebiedsinrichting zelf en het gebruik van het gebied toekomstbestendig moeten zijn. Daarbij dient de balans van voorraadgebruik (materiaal, energie) en belasting van de omgeving (lokaal, klimaat) waarde toe te voegen aan één of meer duurzaamheidsbelangen, rekening houdend met alle relevante stakeholders.

De belangrijkste duurzaamheidsbelangen zijn:

- klimaat en energie (adaptatie en mitigatie);
- leefomgeving (traditionele milieuthema's, zoals bodem, lucht, geluid, water en groen);
- duurzaam inkopen;

- duurzame gebiedsinrichting;
- duurzame mobiliteit;
- duurzaam bouwen;
- 'cradle-to-cradle' en economische kringlopen;
- 'social return on investment'.

Er zijn geen normen vastgelegd voor het begrip duurzaamheid. Op enkele genoemde belangen, zoals leefomgeving en duurzaam bouwen, is sectorale wet- en regelgeving van toepassing. Hierin zijn kaders geformuleerd voor de toepassing van het duurzaamheidsprincipe.

Energietransitie
Het gemeentelijk Klimaatbeleidsplan 2010-2020 gaat in op klimaatmitigatie en bevat naast een algemene ambitie een aanpak voor de thema's gemeentelijke organisatie, wonen, mobiliteit en bedrijven. De algemene ambitie voor 2020 bestaat uit het:

- terugdringen van de CO_2-uitstoot met minimaal 20% (ten opzichte van 1990);
- verhogen van de energie-efficiëntie met 20%;
- inzetten van duurzame energiebronnen met 20%;
- én door zelf het goede voorbeeld geven en anderen uit te dagen en te stimuleren hier een bijdrage aan te leveren.

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

Mijnwater
Het mijnwaterproject is een alternatief duurzaam energieconcept, gebaseerd op aardwarmte in combinatie met de bestaande mijngangen. Het is ontwikkeld als experiment onder beheer van de gemeente Heerlen en met steun van de Europese Unie. Het mijnwaternetwerk zal steeds verder worden uitgebreid, waarbij onder andere voor gemeentelijke gebouwen onderzocht zal worden of aansluiting op het netwerk mogelijk en haalbaar is. Het mijnwaterproject is beoogd als aanjager en hefboom voor een grootschalige energietransitie in Heerlen.

Doorwerkingplangebied

Hoewel het bestemmingsplan Cityplan Heerlen een conserverend karakter heeft, bieden de regels voldoende flexibiliteit om rekening te houden met duurzaamheidsaspecten. De opgenomen bestemmingen hebben geen beperkende werking ten aanzien van het duurzaam gebruik van gebouwen. Ook bestaan er voldoende mogelijkheden om hiertoe benodigde ondersteunende, infrastructurele en/of watertechnische werken aan te leggen.

Binnen het plangebied is er alleen op de gebouwen voldoende potentie om zonne-energie op te wekken en een matige potentie voor het gebruik van bodemenergie. Uitbreiding van het mijnwater is uiteraard wel goed mogelijk binnen het plangebied. Binnen PALET is binnen het plangebied geen potentie voor de plaatsing van grote windturbines. Daarnaast is de bestaande woningvoorraad uit een periode waarvoor energetische verbeteringen de moeite waard zijn.

2.4.8 Leisure

In het 'Urban Bidboek Heerlen' (vastgesteld juni 2016) is geconstateerd dat Heerlen qua beleving op het terrein van leisure nog achter blijft. Het is wenselijk om initiatieven op dat punt te faciliteren in de binnenstad, omdat leisure makkelijker tot een langere tijdsbesteding en herhaalbezoek kan leiden. Hierbij wordt gedacht aan indooraccomodaties en aan slimme toepassingen in de openbare ruimte, die ook goed passen bij de smart service campus.
In het Bidboek wordt de ambitie uitgesproken om 'maximaal leisureconcepten te faciliteren in ons centrum, zowel indoor als op straat'.

Op het gebied van leisure zijn de volgende trends en ontwikkelingen te zien:

- beleving en schaalvergroting: binnen leisure staat de beleving en uniciteit centraal;
- Ttjdelijk en snel: ontwikkelingen binnen de vraag naar leisure gaan snel (pop-up concepten);
- compleet aanbod: leisurevoorzieningen vormen vaak geen losstaande belevenissen, maar worden veelvuldig verbonden of geïntegreerd met horeca en/of verblijfsaccommodatie (complete beleving en verlenging van de verblijfsduur).

Hier volgt uit dat leisurevoorzieningen continue moeten innoveren om relevant te blijven voor consument, waarbij voldoende ruimte moet zijn voor de beleving. De vestigingslocatie en de verbinding met de functies in de omgeving is daarbij een belangrijke troef. Leisure heeft, in vergelijking met dienstverlening, een grotere regionale functie.

Voorbeelden van mogelijke leisurevoorzieningen in een centrum zijn: bowlen, amusementshallen, casino, binnenspeeltuin en lasergamen. Maar ook nieuwe concepten zoals escape-rooms, quiz-locaties, indoor skydive, wellness/spacenters.

Op dit moment ontbreekt een verdere beleidsmatige uitwerking van deze ambitie uit het Bidboek. Om toch uitvoering te kunnen geven aan deze ambitie is in het Cityplan Heerlen een regeling opgenomen om leisure mogelijk te maken. Daarbij wordt gekozen voor een ruime begripsbepaling, zodat kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen van nieuwe leisure concepten.

Deze regeling moet wel waarborgen bieden voor een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Door de grote verscheidenheid in leisure-concepten en de grootte van het gebied waar het bestemmingsplan leisure mogelijk wil maken, is niet vooraf met onderzoek te onderbouwen dat in alle mogelijke gevallen en op alle mogelijke locaties sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dan wel een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor is het niet mogelijk om leisure rechtstreeks mogelijk te maken in het Cityplan Heerlen en is gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid.
Met toepassing van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet wordt het mogelijk om deze onderzoeksverplichtingen door te schuiven naar de vergunningverlening voor een leisure-concept. De onderzoeken kunnen dan worden afgestemd op het aangevraagde initiatief en de beoogde locatie.

De bevoegdheid om af te kunnen wijken van de gebruiksmogelijkheden t.b.v. leisure-concepten is opgenomen in de bestemmingen Centrum, Gemengd (ook in het Loon en in de Klomp) en Kantoor. Deze bevoegdheid wordt gekoppeld aan een vergunningplicht, waar voorwaarden aan worden verbonden. De vergunning kan worden verleend als door de initiatiefnemer door onderzoek heeft aangetoond dat:

- er behoefte is aan het te vestigen leisure-concept, en
- er geen sprake is van overlast ten gevolge van geluid door het initiatief, en
- er geen of een aanvaardbare toename is van het plaatsgebonden risico en groepsrisico, en
- er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied, en
- het initiatief kan voldoen aan de parkeernormen (zie art. 26 van de bestemmingsregels).

Daarnaast dient afstemming plaats te vinden op regionaal nieveau conform de Visienota Vrijetijdseconomie Zuid-limburg.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving



Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied Cityplan Heerlen en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

In dit hoofdstuk wordt allereerst de historische ontwikkeling van Heerlen in het algemeen en het plangebied in het bijzonder beschreven. Daarna wordt de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. In de beschrijving van de ruimtelijke structuur is aandacht besteed aan de opbouw van het plangebied en de ontsluitings- en groenstructuur. Tevens wordt een beschrijving gegeven van de binnen het plangebied te onderscheiden deelgebieden. In de beschrijving van de functionele structuur wordt nader ingegaan op de diverse functies (wonen, detailhandel, bedrijven enz.) die in het plangebied voorkomen.

3.1 Historie

Het huidige Heerlen is ontstaan en heeft zich ontwikkeld op de nederzetting 'Coriovallum' (Romeinse tijd), op de plaats waar zich twee belangrijke heerbanen kruisten: de weg van Xanten naar Trier en de weg van Boulogne-sur-Mér naar Keulen. Het diende tot halte en wisselstation voor de keizerlijke post. Een granieten zuil op het Raadhuisplein in het stadscentrum markeert de plaats van het kruispunt (zie foto). Dankzij deze strategische ligging veroverde Heerlen al in die tijd een centrumpositie. De aanwezigheid van een romeins badgebouw (Thermae) wijst op die belangrijke functie. Ook de tracés van de Romeinse wegen zijn nog in het stedelijke weefsel terug te vinden.



Granieten zuil markeert 'kruispunt' wegen.

Ontwikkelingvan het centrum

De oudste bewoningssporen wijzen op een ontstaan rond het begin van onze jaartelling. Opgravingen hebben aangetoond dat de hele nederzetting het gebied tussen Kruisstraat, Tempsplein, Nobelstraat en Geleenstraat omvat moet hebben. Een ideale plek om te wonen, omdat dit gebied niet zo sterk geaccidenteerd is en tevens omdat water rijkelijk voorhanden was.

De rechthoekige stedenbouwkundige structuur van de Romeinse castella (sterkte, fort, verschansing) is nog steeds herkenbaar terug te vinden in het gebied rond het raadhuis. In de tweede helft van de 3e eeuw kwam Heerlen aan de naar het zuiden verplaatste rijksgrens te liggen. Er werd een vesting aangelegd; resten van de spitsgrachten zijn gevonden in de directe omgeving van de St. Pancratiuskerk.

In 1244 kwam Heerlen bij Brabant en vulde, als deelgenoot van de door Brabant - Bourgondië opgebouwde frontenlinie, een belangrijke functie als militaire grenspost. Eind 18e eeuw werd het door de Fransen veroverd en sedert 1814 is Heerlen voorgoed Nederlands. In 1896 werd Heerlen aangesloten op het spoorwegnet en legde men een ruitvormig stratenpatroon aan, georiënteerd op het nieuwe station, dat in 1912 werd gebouwd (zie foto). De Honigmannstraat, Saroleastraat en Oranje Nassaustraat waren de belangrijkste noord-zuid straten. De Dautzenbergstraat, Van der Maessenstraat en de Stationstraat de belangrijkste oost-west straten. Doordat Heerlen excentrisch lag ten opzichte van de oostelijke beekzone van de Caumerbeek en de westelijke beekzone van de Geleenbeek, heeft de stormachtige ontwikkeling na de eeuwwisseling vooral in westelijke richting plaatsgevonden. Het Heerlens stationsplein is verscheidene malen gerenoveerd. Zo vond in 1933 een herinrichting plaats om de tramrails te kunnen verleggen. Tijdens de 2e wereldoorlog, op 17 september 1944, werd het stationsgebouw door de Duitsers bij hun vertrek in brand gestoken. Het gebouw werd grotendeels verwoest, met uitzondering van het torentje. Na de oorlog werd het gebouw hersteld.



Oude station na 1912.



Nieuwe station 1985.

In 1984 werd begonnen met de bouw van een geheel nieuw stationsgebouw, iets ten westen van het oude. Op 11 oktober 1985 werd het nieuwe station officieel geopend.

In de jaren vijftig vonden er grote stedenbouwkundige ingrepen plaats, zo werd er een nieuwe as gevormd dwars door de bestaande bebouwing waarmee men de oude Bongerd en het Kerkplein verbond met het Schouwburgplein (Burgemeester van Grunsvenplein).



Promenade 1964 (nieuwe as, als stedenbouwkundige ingreep).

Ten behoeve van dit plan zijn gedeelten van de westelijke straatwand van de Saroleastraat gesloopt. De Promenade-doorbraak oriënteerde vooral de westelijke helft van het centrum op de nieuwe verkeerswegen in het westen en de open terreinen van 'Het Loon'. Latere ontwikkelingen zijn de aanleg van de cityring, de plannen hiervoor werden ontworpen in de jaren zestig. Ten behoeve van deze cirkelvormige route rond het centrum moest het meest noordelijke deel van de eerder genoemde rechthoekige structuur gesloopt worden. De verkeersstromen die voor deze periode via de Parallelweg en Saroleastraat door het hart van de stad moesten, werden afgebogen via de noord-west tangent (O.N.-tunnel) naar de Antwerpseweg - Keulseweg. De Schakelweg werd de nieuwe entree voor het centrum van Heerlen. Met deze ingreep werd het Eikenderveld ruimtelijk gezien afgesneden van het centrum.

Mijnbouwperiode

In de historie is de mijnbouwperiode voor heel Limburg, en Heerlen in het bijzonder, voor de stedenbouwkundige ontwikkeling heel bepalend geweest. De stedelijke expansie is door de opkomst van de mijnbouw erg en ingrijpend toegenomen voor Heerlen en haar directe omgeving. In de periode tussen 1890- 1960 vond in Heerlen een grote toename aan industriële activiteiten plaats, de mijnbouw en de toeleveringsbedrijven zorgden in deze periode voor een explosieve bevolkingstoename.



Het gerestaureerde schachtgebouw van de Oranje Nassaumijn is thans in gebruik als mijnmuseum.

In 1896 werd de spoorlijn Sittard-Heerlen-Hezogenrath geopend dwars door het Nederlandse steenkoolgebied. In Heerlen resulteerde de komst van de trein in de aanleg van de Parallelweg, een eenvoudig station en een goederenloods. In korte tijd - zeker na de oprichting van de NV Staatsmijnen in 1900 - bloeide de industrie op, kwam het forensenverkeer op gang, werd de mijnstreek vermaard en ging zij jaren werk bieden aan tienduizenden arbeiders. De mijnindustrie veranderde het landelijke Heerlen in korte tijd in een moderne mijnstad. In dertig jaar tijd vertienvoudigde het inwonertal. Tal van koloniën werden opgericht en tientallen industriële gebouwen bepaalden het silhouet van de streek. De binnenstad werd met het station verbonden door drie nieuwe straten.

Vanaf de jaren twintig was het streven erop gericht om het 'landelijke marktdorp' in te ruilen voor een moderne, levendige industriestad. Na 1913 werden op basis van het uitbreidingsplan van J. Stuyt en vanaf 1933 naar de geest van het Eerste Uitbreidingsplan voor Heerlen van J. Klijnen uitbreidingen in gang gezet. Deze plannen streefden naar versterking van natuurlijke en karakteristieke eigenschappen van de stad. In deze periode realiseerde F.P.J. Peutz tal van opmerkelijke gebouwen, zoals Bioscoop Royal (1937) aan het stationsplein. Architect Roosenburg ontwierp het moderne hoofdgebouw van Oranje Nassau I uit 1931, dat inmiddels respectvol is gerestaureerd. In deze periode werd in Heerlen de basis gelegd voor een industriestad die na de Tweede Wereldoorlog tot een bloeiende en moderne woonplaats uitgroeide.

De positie van steenkool leek onverwoestbaar, maar na 1960 nam het gebruik van aardgas toe. De winning van steenkool werd te duur en in 1965 kondigde het kabinet de sluiting van de mijnen aan. De afbouw van de mijnindustrie leidde tot enorme werkloosheid. De sanering van de mijnterreinen werd voortvarend aangepakt, er werd veel gesloopt, gesloten en afgegraven. Er zijn maar enkele mijngerelateerde gebouwen/ objecten behouden gebleven. Toch is na de herstructureringsoperatie 'van zwart naar groen' sprake van een regio waarin Romeinse tijd, middeleeuwen en de moderne tijd interessante sporen hebben nagelaten.

3.2 Ruimtelijkestructuur

Qua invulling en ruimtelijke beleving valt de binnenstad van Heerlen op, enerzijds door zijn grootschaligheid in bouwvolume en open ruimten, anderzijds door de aanwezigheid van oude straatpatronen. Beide verschijningsvormen hebben eenzelfde kenmerk namelijk de aaneengesloten bouwwijze.



Grootschaligheid in bouwvolume.



Oude straatpatronen.

Een gedeelte van het plangebied heeft een spinnenwebstructuur. Het betreft het gebied rondom de Pancratius kerk en de Cityring.

Belangrijke ruimtelijke elementen zijn:

- De ligging aan de spoorlijn, waarbij het nieuwe Maankwartier als een van de toegangspoorten van het centrumgebied zal dienen voor reizigers met het openbaar vervoer.
- De ligging aan diverse hoofdwegen (Antwerpseweg, Keulseweg, N281, via Welterlaan A76 en A79).
- De Promenade, die als trechtervormige as in west-oostelijke richting de winkelstraten verbindt.
- Winkelcentrum 't Loon, Corio Center en het voormalige winkelcentrum de Plu, alwaar de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant t.z.t. moet gaan plaatsvinden.
- Beeldbepalende en cultuurhistorische elementen zijn o.a.: de Pancratiuskerk, het Glaspaleis met de muziekschool, de voormalige muziekschool momenteel bekend als het Bètahuis. Verder de Nieuwe Nor met aan de overzijde de Schelmenhof en Schelmentoren, het Savelbergklooster aan de Gasthuisstraat, de Morenhoek met de passage die aansluiting biedt naar het Morenhoekplein en de Plaarstraat, de Luciushof, het stadhuis, de stadsschouwburg, bioscoop Royal, de H. Franciscus van Assisiekerk en voormalig klooster aan de Laanderstraat. Verder zijn er panden en straatwanden die van affectieve waarde voor de stad zijn, waarbij telkens een zorgvuldige afweging zal moeten plaatsvinden aan de Akerstraat, Bongerd en Wilhelminaplein, Dautzenbergstraat, Geerstraat, Geleenstraat, Honingmannstraat en hoek schinkelstraat, Oranje Nassaustraat, dr. Poelsstraat, Raadhuisplein Saroleastraat en Stationsstraat.



Muziekschool, Pancratiuskerk en glaspaleis.



Bètahuis (voormalige muziekschool).



Het heringerichte Schelmenhof.



De Nieuwe Nor (poppodium).



Royal bioscoop.

- De Cityring omsluit een groot deel van het centrumgebied. Daar waar vroeger de Stationsstraat deel uitmaakte van de Cityring, loopt deze bij de ontwikkeling van het Maankwartier over de Spoorsingel.

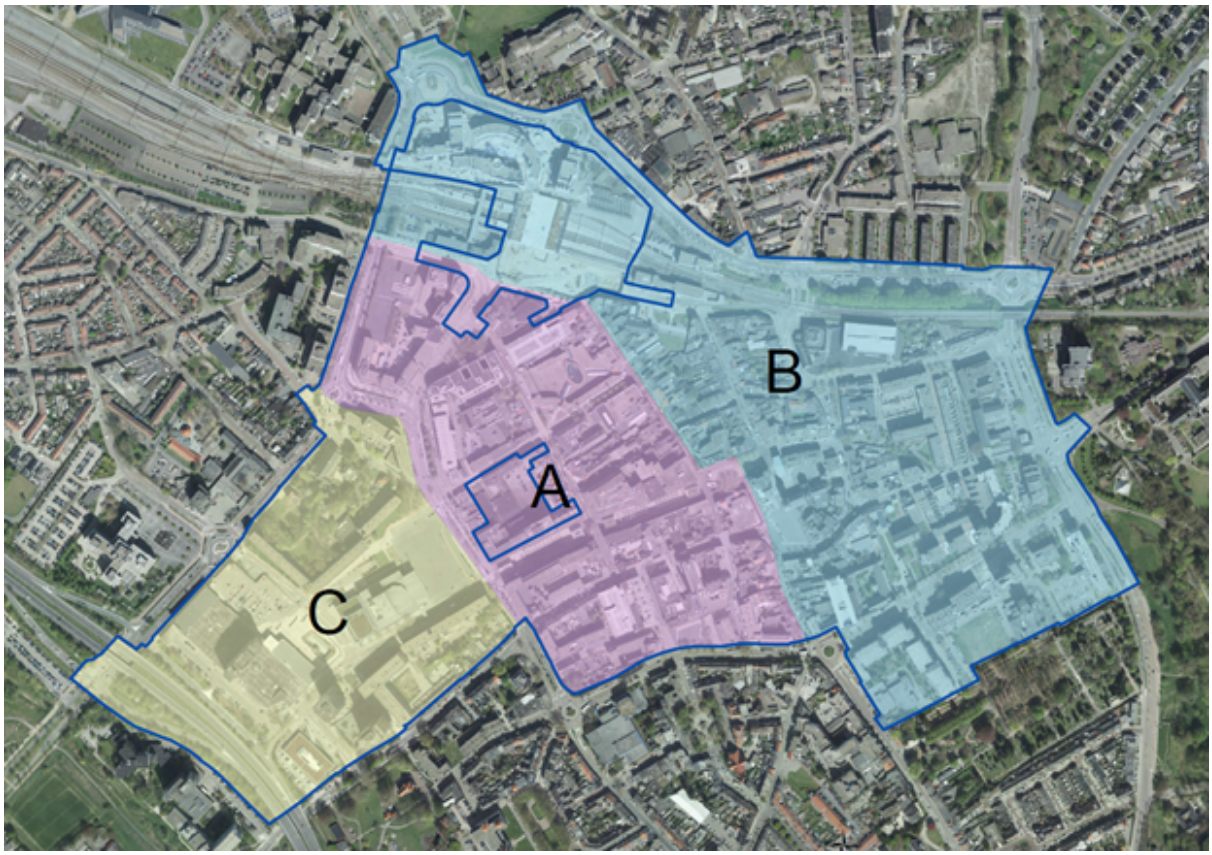


Cityring Spoorsingel, met zicht op het Maankwartier.

Deelgebieden

Het plangebied kan in verschillende stedenbouwkundige deelgebieden worden opgedeeld. Deze deelgebieden hebben onderscheidende stedenbouwkundige kenmerken ten aanzien van de ligging, de ontstaansgeschiedenis, opbouw of de functie. Het ligt voor de hand dat het karakter van een gebied medebepalend is voor de mogelijke ontwikkelingen in het gebied. De gebieden worden met name door de infrastructuur van elkaar gescheiden. In het plangebied zijn de volgende deelgebieden van elkaar te onderscheiden:

A. Centrum,
B. Overig gebied,
C. Het Loon.



Deelgebieden.

A. Centrum

Het meest centraal gelegen deelgebied van het bestemmingsplan is het Centrum met daarbinnen het Corio Center en het t.z.t. te ontwikkelen Schinkelkwadrant-Zuid. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Parallelweg, Stationsplein, en de Stationstraat. Aan de oostzijde door de Saroleastraat, Bongerd, Emmaplein en Akerstraat. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de Dr. Poelsstraat, Raadhuisplein en de Coriovallumstraat. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Kruisstraat, Geerstraat Schakelweg en de Looierstraat.



Corio Center.



Te herontwikkelen Schinkelkwadrant.

Zoals eerder aangegeven valt voor wat betreft de invulling en ruimtelijke beleving de binnenstad van Heerlen op, enerzijds door zijn grootschaligheid in bouwvolume en open ruimten, anderzijds door het oude stratenpatroon. Beide verschijningsvormen zijn in dit deelgebied ruimschoots aanwezig, ze hebben eenzelfde kenmerk namelijk de aaneengesloten bouwwijze (zie foto's paragraaf 3.2

'Ruimtelijke structuur'). Bij het oude stratenpatroon ligt de bebouwing in principe in één lijn direct grenzend aan het openbaar gebied. De rooilijnafstand bedraagt zo'n 12 meter terwijl de stedenbouwkundige 'korrel' gevarieerd is en de bebouwing niet hoger dan 3 á 4 bouwlagen. Veel van de gevels hebben kleinschalige elementen zoals erkers, luifels en dakkapellen er is ook een grote variatie en afwisseling aan dakvormen. Deze bouwwijze is nog het best herkenbaar aanwezig langs de Saroleastraat, Dautzenbergstraat, Honigmannstraat en de Geleenstraat.



Gevarieerde bebouwing aan de Honigmannstraat.

Een tweede ruimtelijk gegeven is de Promenade, die zich als een trechtervorm in west-oostelijke richting manifesteert. De Promenade heeft een vrij grote rooilijnafstand van zo'n 24 meter en wijkt daarmee duidelijk af van het traditionele profiel van bovengenoemde straten. Door het brede profiel zoekt het winkelende publiek hoofdzakelijk zijn weg langs de bebouwing vanwege de etalages en de luifels. De bouwhoogte bestaat hoofdzakelijk uit 4 á 5 bouwlagen (maar hoger komt ook voor) en de bebouwing is vrij strak. Enkele warenhuizen maken met hun bouwmassa's duidelijk dat binnen grote hoeveelheden vierkante meters vloeroppervlakte zijn geconcentreerd. In de openbare ruimte zijn kiosken, bomen, fietsenstallingen en kunstwerken aanwezig. Op dinsdag is er op het oostelijk gedeelte van de Promenade en de Bongerd de weekmarkt.



Promenade (4 tot 8 bouwlagen).



Weekmarkt op dinsdag.

Het in 1998 gerealiseerde Corio Center is een derde ruimtelijk gegeven dat opvalt door zijn grootschaligheid in bouwvolume. Het wordt begrensd door de Stationstraat, Saroleastraat, v.d.Maesenstraat en de Honigmannstraat. Het is een ontwikkeling waar door meervoudig ruimtegebruik condities zijn geschapen voor kwalitatief goede en volledig overdekte winkel- en horecavoorzieningen en een hoogwaardig werk- en woonmilieu, inclusief parkeren voor alle functies.



Corio Center als goed voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik.

De laatste ruimtelijke karakteristiek is de Cityring. De royale reserveringen voor verkeersdoeleinden hebben m.b.t de bebouwing een grotere stedenbouwkundige schaal opgeroepen. De bebouwing langs de Geerstraat, vooral het noordelijk gedeelte, is erg fors en 8 á 9 bouwlagen hoog. Zeker nu de Cityring aan de noordwest kant met de ontwikkeling van het Maankwartier een nieuw tracé heeft gekregen over de Schakelweg, Looierstraat en Spoorsingel, lijkt de bebouwing langs dit gedeelte van de Geerstraat een schaalfout. De cityring vormt een fysieke en psychologische barrière tussen Het Loon en het Eikenderveld enerzijds en het centrum anderzijds.

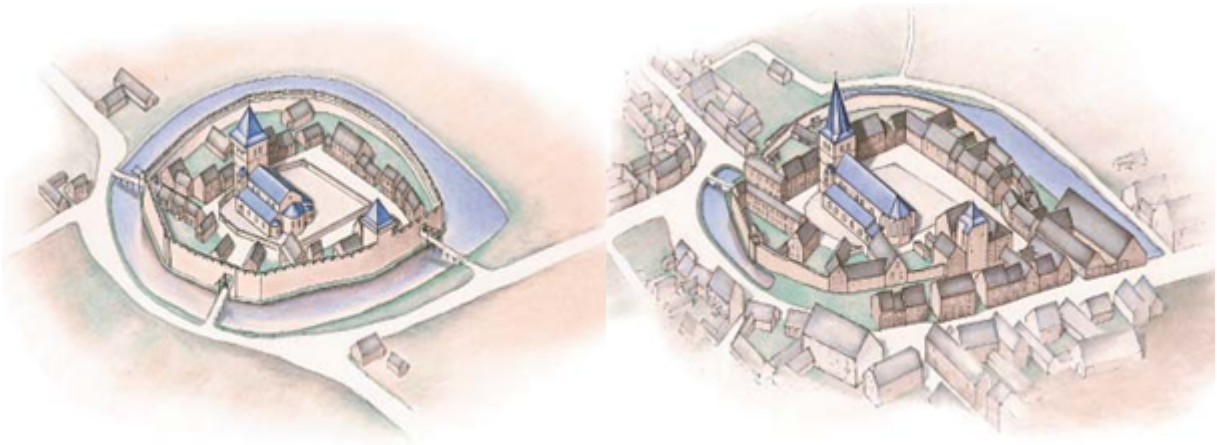


Grote stedenbouwkundige schaal langs de Geerstraat (voormalige cityring).

B. Overige gebied

Dit oostelijk gelegen gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Stationstraat en de Spoorsingel. Aan de oostzijde door de Groene Boord en aan de zuidzijde door de Putgraaf. Aan de westzijde ten slotte loopt de begrenzing langs de Akerstraat, Bongerd en de Saroleastraat.

Karakteristiek voor dit gebied is de oude stedenbouwkundige structuur. Vooral de cirkelvormige bebouwing rond de St. Pancratiuskerk (12e eeuw) is nog duidelijk herkenbaar aanwezig. De St. Pancratiuskerk zelf heeft als middelpunt van deze structuur een driebeukige, kruisvormige basiliek met een romaans schip.



Cirkelvormige structuur.

Het kerkplein was tot in de zestiger jaren een besloten stedelijk pleintje met smalle toegangswegen. Een van deze toegangen liep vlak langs de hoofdentree van de kerk, de tweede, iets breder, langs het glaspaleis en de derde verbinding tussen het Kerkplein en Pancratiusstraat (voorheen Emmastraat, zie afbeelding). Door de realisering van het bouwblok langs de Bongerd aan het eind van de jaren '80, kreeg het Kerkplein aan de noordzijde zijn stedenbouwkundige afronding (zie foto's).



Bebouwing aan de Bongerd.



Doorkijk naar Schelmertoren.

Een tweede oorspronkelijke stedenbouwkundige vorm is de Oude Veemarkt. De driehoekige pleinvorm (waar Pancratiusstraat en Gasthuisstraat elkaar ontmoeten) was een typisch gegeven naast de nieuwere rechthoekige pleinen. Dit plein had van origine een verblijfsfunctie.



Savelbergklooster als overgebleven onderdeel van de Oude Veemarkt.

De oude straten rond de St. Pancratiuskerk vormen een grote samenhang en gaan via de Klompstraat en Gasthuisstraat (richting Groene Boord) geleidelijk over in een wat minder duidelijke ruimtelijke structuur. Het deelgebied laat een gevarieerde woonstructuur zien, voortkomend uit verschillende perioden van bebouwing.



Moderne woonbebouwing aan de Sint Pietershof.



Moderne hoogbouw aan de Putgraaf.

In de oudere bebouwing (voor de jaren zestig) zoals aan de Oranje Nassaustraat, Bongerd en Klompstraat overheerst de traditionele vorm van eengezinswoning boven winkels. Het later ontwikkelde gebied ten zuiden van de Putgraaf wordt gedomineerd door een geheel eigen karakteristiek van solitaire (overwegend woon, kantoor) gebouwen die een veel grotere schaal introduceren. Deze abrupte overgang werkt storend omdat een stedenbouwkundige tussenschaal ontbreekt.



Grootschalige woonbebouwing.



Grootschalige kantoorbebouwing.

C. Het Loon

Het westelijk gelegen deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Looierstraat, aan de oostzijde door de Schakelweg en de Geerstraat, aan de zuidzijde door de Valkenburgerweg en aan de westzijde door de Antwerpseweg/ N281.

Een belangrijk ruimtelijk onderdeel van het gebied is het Burgemeester van Grunsvenplein met een forse afmeting van circa 120 x 250 meter en daarop de Stadsschouwburg gesitueerd. Onder het grote plein is o.a. ten behoeve van de Schouwburg een parkeergarage aanwezig, deze is bereikbaar vanaf de Muzenlaan.



Stadsschouwburg op het Burgemeester van Grunsvenplein.

De stadsschouwburg is gebouwd in 1958 door bureau Peutz en Bijvoet. De strakke vormgeving met een grote glaspui van de foyer is van grote invloed op de ruimtelijke karakteristiek van "het Nieuwe Heerlen". De etagebouw (6 woonlagen + onderbouw) aan de Apollolaan is in 1963 gerealiseerd als woonproject, de kantoren op de begane grond zijn van recentere datum. De residenties West en Oost aan de Homerusstraat die in 1962 zijn gebouwd, hebben 6 bouwlagen en staan op een onderbouw.

Het Oostelijk gedeelte van deze bebouwing vormt tezamen met het langgerekte woongebouw aan de zuidzijde van het Burgemeester van Grunsvenplein de ruimtelijke begrenzing van het plein. Deze ruimtelijke begrenzing wordt aan de oostzijde van het plein verzorgd door de aan de Geerstraat gesitueerde grootschalige bouwwerken zoals het (leegstaande en te herontwikkelen) winkelcentrum de Plu.

Het recent vernieuwde winkelcentrum Het Loon gelegen aan de Homerusstraat vormt in combinatie met de appartementen er boven (12 bouwlagen) in stedenbouwkundige zin de zuid-westelijke wand van het plein.



Wonen boven Het Loon.



Vernieuwde gedeelte van Het Loon.

Het Loon fungeert, door het introverte karakter van deze winkelconcentratie, de barrièwerking van de Geerstraat en de relatief grote afstand tussen Het Loon en de rest van de binnenstad, als een min of meer zelfstandige eenheid.

De ruimtelijke situatie van het deelgebied wordt verder nog gekenmerkt door de oudere (lint-)bebouwing aan het eerste gedeelte van de Valkenburgerweg. Deze bebouwing bestaat gedeeltelijk uit een kleinschalige stedenbouwkundige structuur, waarbij de individuele 'korrels' goed zichtbaar zijn. De samenhang komt tot uitdrukking in de plaatsing tegen de achterkant van het trottoir en een op elkaar afgestemde bouwhoogte van 2 tot 3 bouwlagen met kap. Wat verderop langs deze belangrijke oude toegangsweg wordt de stedenbouwkundige structuur veel grootschaliger in de vorm van een cluster van appartementsgebouwen tot een hoogte van wel 17 bouwlagen. Dit moderne hoogbouwcluster vindt zijn begrenzing door de Valkenburgerweg, Euterpelaan en de Apollolaan en is voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen. Tot slot is

tussen de Euterpelaan en de Antwerpseweg/ N281 in twee bouwlagen een modern (Rabo-)bankgebouw gerealiseerd.



Eerste gedeelte Valkenburgerweg heeft een kleine stedenbouwkundige structuur.



Grootschalige stedenbouwkundige structuur.



Modern kantoorgebouw (Rabobank).

Het eerdergenoemde cluster van hoogbouw en de bebouwing van Het Loon, alsmede de hoogbouw van de buiten het plangebied liggende bebouwing van het A.B.P. en D.S.M. zorgen vanaf de westelijke zijde (vanaf de autoweg N281) voor een stevig stedelijk beeld (skyline).

Tot slot is nog het vermelden waard de gevarieerde bebouwing aan het overgebleven relict van de Laanderstraat. Aan de westzijde van de straat (hoek Looierstraat) staat de in 1922 gebouwde Parochiekerk van Sint Franciscus van Assisië, met kenmerkende steile dakvormen. In de straat zijn verder nog een vrijstaande woning en een restaurant aanwezig.



Parochiekerk van Sint Franciscus van Assisïe (zijde Looierstraat).

Groenstructuur

Het centrum van Heerlen wordt ontwikkeld tot het centrum van Parkstad conform het beleid van Parkstad. Het centrum van Heerlen vormt daarnaast het kloppende hart en is via de hoofdgroenstructuur verbonden met de uithoeken van de gemeente, de schakels tussen stad en buitengebied.
Conform de centrumvisie wordt de openbare ruimte in het centrum op integrale wijze ontwikkeld, waarbij de pleinen worden/ zijn voorzien van een representatieve en duurzame groenstructuur. Daarmee dient uiteindelijk een herkenbare en representatieve verbinding te ontstaan tussen 't Loon, het Glaspaleis en het Coriocenter.

De aanwezigheid van grote bomen draagt in positieve wijze bij aan de beïnvloeding van het stadsklimaat en de opwarming van de openbare ruimte. Ook zijn en zullen er verspreid over het centrum verrassende groen, spel- en waterelementen worden aangebracht die aanleiding geven tot verpozen. Vanuit het groen moet daarbij in het centrum met name gedacht worden aan bloeiend gevelgroen (b.v. uitgang Geleenstraat Raadhuisparking), solitaire bomen die de potentie hebben om monumentaal te worden en kleine pleintjes (Schelmenhofje) die voor een intieme sfeer zorgen.



Gevelgroen Geleenstraat Raadhuisparking.



Schelmenhofje.

Bezoekers moeten op deze wijze verleid worden om van een standaard rondje door het centrum af te wijken. Het plangebied wordt in het noord-oosten, oosten en zuiden begrensd door structurele groenvoorzieningen. In het noord-oosten is dat het groen langs de spoorlijn. Langs dit deel van de Spoorsingel is een fraaie bomenstructuur aanwezig.



Bomenstructuur langs de spoorlijn (Spoorsingel).

Dit geldt ook voor de Cityring waar een herkenbaar groen profiel is gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied stroomt de Caumerbeek (deels overkluisd). Het groen in deze Caumerbeekzone is van structureel belang. Aan de Groene Boord ligt de entree van het Stadspark Aambos/ Caumerbeekdal. Ten zuiden van het plangebied liggen nog een aantal te benoemen fraaie groene

pleinen en parken die een wezenlijke bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van het centrumgebied. Het betreft het Tempsplein (Rijksbeschermd stadsgezicht) en de Algemene Begraafplaats met een waardevol bomenbestand.



Caumerbeek zone.



Algemene Begraafplaats.



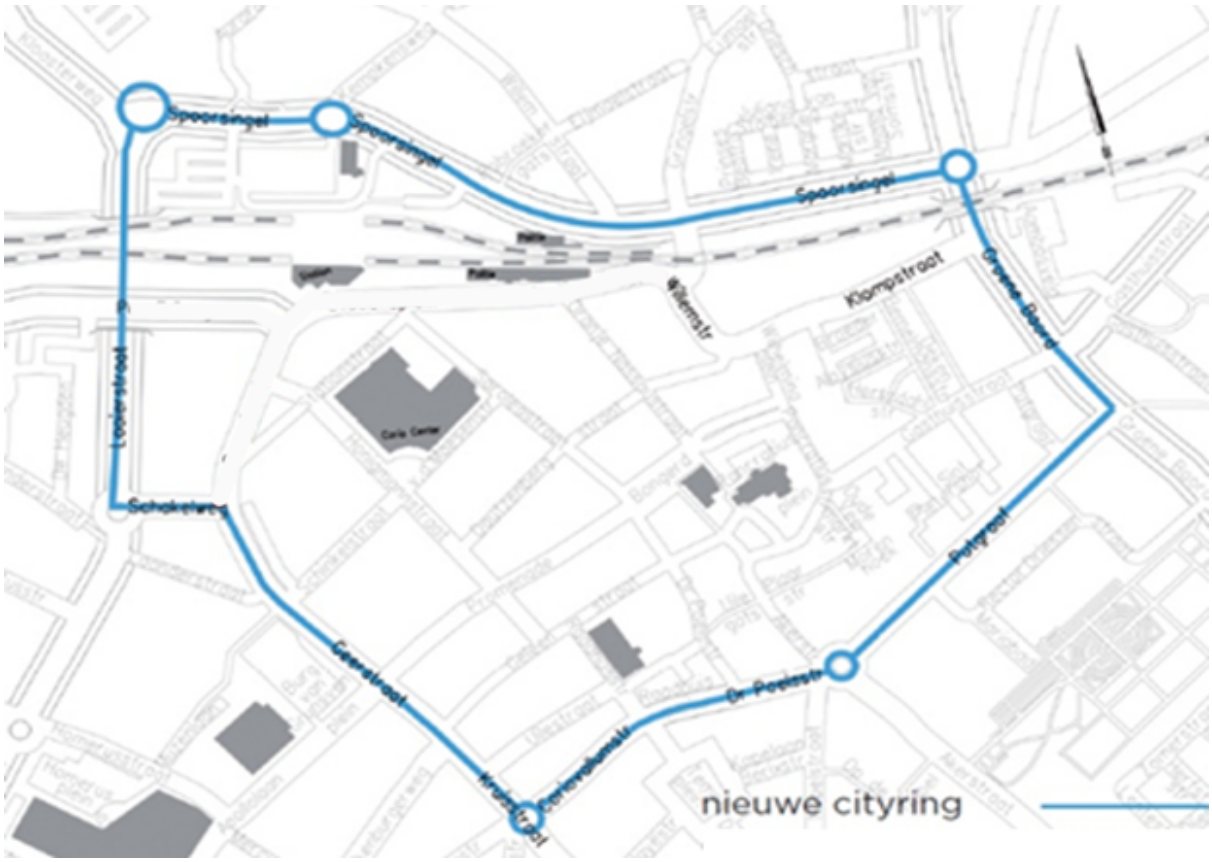
Tempsplein in bloei.

3.3 Mobiliteit

Het centrum is het economisch hart van de stad. Het functioneren van het centrum wordt in belangrijke mate bepaald door de bereikbaarheid. Verder is het van belang een winkelklimaat te scheppen, dat door bezoekers als prettig wordt ervaren.

De verkeersstructuur rond Heerlen wordt gekenmerkt door een aantal ringwegen (Cityring, binnenring, zie afbeelding) die onderling verbonden zijn door middel van een aantal (binnenstedelijke) radialen.

Deze radialen zijn weer verbonden met het bovenliggende wegennet A76, A79, N281 en de buitenring door middel van een aantal (buitenstedelijke) toegangswegen.



De nieuwe Cityring .



Cityring (rotonde Putgraaf Akerstraat).

De ringwegen, radialen en toegangswegen zijn gebiedsontsluitingswegen die het verkeer van en naar het centrum op een veilige manier snel en adequaat kunnen afwikkelen. Het verkeer binnen de verblijfsgebieden (winkelgebieden, woongebieden) wordt afgewikkeld via de erftoegangswegen. Deze erftoegangswegen wisselen dit verkeer uit met de gebiedsontsluitingswegen.

Parkeerstructuur

De parkeervoorzieningen voor auto's t.b.v. de centrumbezoekers zijn direct bereikbaar vanaf de Cityring (Spoorsingel, Groene Boord, Putgraaf, Dr. Poelsstraat, Coriovallumstraat, Geerstraat, Schakelweg, Looierstraat). Het betreft parkeerplaatsen voor langparkeerders in de garages en parkeerplaatsen voor kortparkeerders op straat.



Parkeergarage Corio Center Stationstraat.



Parkeergarage Putgraaf.



Parkeergarage Raadhuisplein (entree voetgangers Geleenstraat).

Parkeergarages

Binnen het plangebied zijn de volgende openbare parkeergarages aanwezig:

- De Klomp aan de Klompstraat (deelgebied B).
- Putgraaf aan de Putgraaf (deelgebied B).
- Raadhuis Parking aan de Uilestraat (deelgebied A).
- Corio Center aan de Stationstraat (deelgebied A).
- Theater Heerlen Parking aan de Muzenlaan (deelgebied C).
- Winkelcentrum t' Loon aan de Homerusstraat (deelgebied C).
- P+R Parallelweg (deelgebied A).

Deze parkeergarages zijn allemaal goed bereikbaar vanaf de cityring.

Op hoofdlijnen dient het parkeerbeleid 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. Er zijn een drietal ambities afgeleid: Toegankelijk, Leefbaar en Praktisch passend. Deze ambities vormen de rode draad bij de verdere invulling van 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.

Vergunning gebied: Bewoners kunnen ongelimiteerd parkeren aan de hand van hun vergunning en er zal een eenduidig digitaal vergunningensysteem worden ingevoerd.

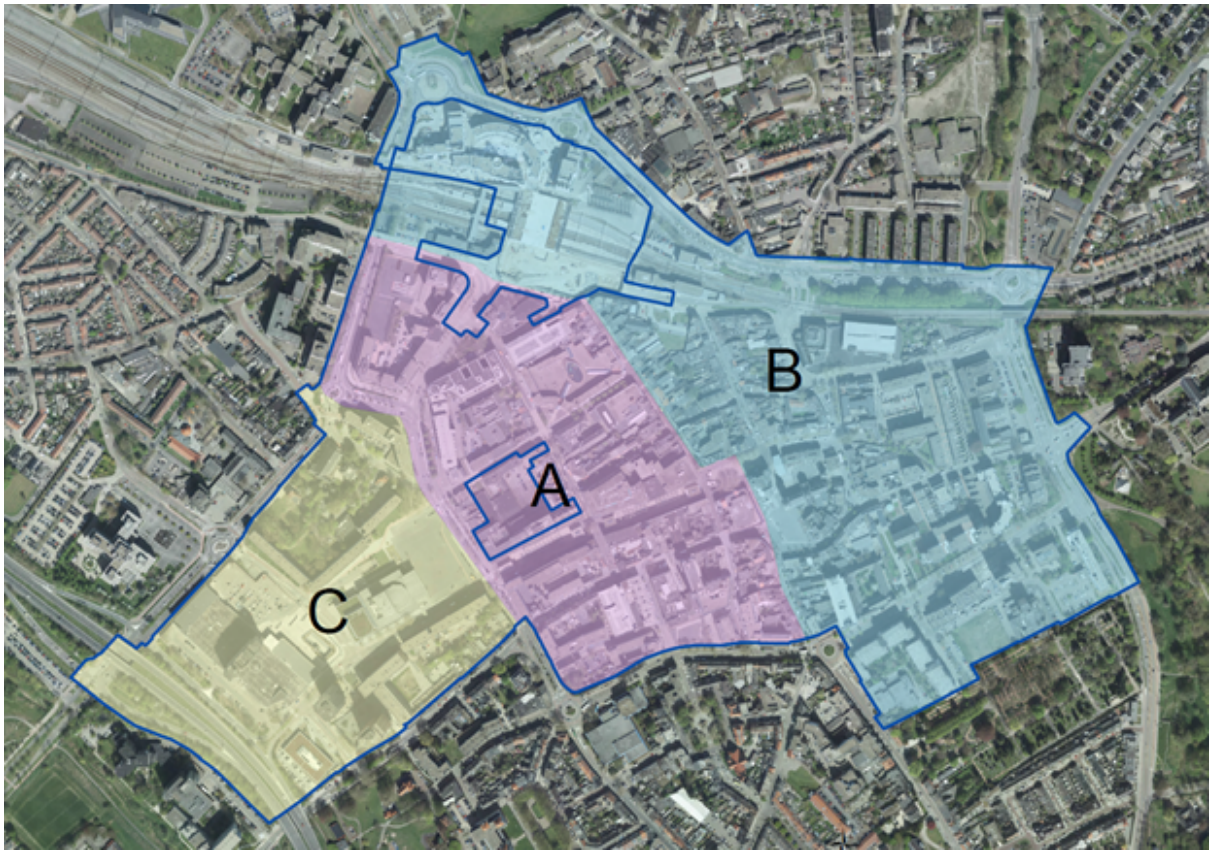
Blauwe zone gebied: De huidige blauwe zones worden op termijn vervangen door een eenduidig digitaal systeem.

De parkeernormen zijn ondergebracht in een separate nota parkeernormen, te weten de 'Parkeernota Heerlen 2010' (zie ook paragraaf 2.4.6). In de regels van het bestemmingsplan wordt dynamisch naar deze nota verwezen.

Binnen het centrumgebied zijn de winkel- en horecagebieden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (met beperkte openstelling voor laden en lossen). Het betreffende gebied is ingericht als voetgangersgebied, waar ook fietsen wordt toegestaan. Overdekte bewaakte stallingsmogelijkheden zijn er in de Akerstraat en bij het station.

3.4 Functionelestructuur

Kenmerkend voor een centrumgebied is de aanwezigheid van een groot aantal diverse voorzieningen. Het plangebied vormt hier geen uitzondering op en is een zeer divers en dynamisch centrumgebied. In deze paragraaf komen grofweg detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening in combinatie met kantoren, detailhandel gelegen in de plint van de winkelstraten en op de verdiepingen in de grote warenhuizen voor. Vanaf de 1e verdieping zijn gebouwen voornamelijk bestemd voor woondoeleinden. De vier genoemde deelgebieden hebben daarnaast zo elk hun eigen 'kleur' (functies). Op diverse locaties liggen maatschappelijke en culturele voorzieningen. In deze paragraaf wordt op de in het plan aanwezige functies ingegaan. Doordat het centrum van de stad voortdurend aan veranderingen onderhevig is, betreft het een globale opsomming en beschrijving van functies.



Wonen

Tegen de achtergrond van de verschillende vormen van bebouwing in het plangebied, voortkomend uit verschillende perioden van bebouwing, is een zeer gevarieerde woonstructuur te zien. Het is ondanks de aanwezigheid van een groot aantal andere voorzieningen, de meest voorkomende functie in het plangebied. Zo komt in het 'winkelhart' (A) het wonen boven winkels en kantoren veel voor en is het oostelijke gedeelte van het plangebied (B) voor een groot gedeelte ingericht als regulier woongebied (Klompstraat, Deken Bemelmansstraat, Broeder Aloysiusstraat, Sint Pietershof enz.). Ook in het westelijk gelegen deelgebied (C) is het wonen sterk vertegenwoordigd, veelal in de vorm van etagewoningen/ appartementen, maar aan de Valkenburgerweg ook o.a. als stadswoningen (grondgebonden ééngezinswoningen).

Maatschappelijkevoorzieningen

Verspreid in het plangebied, met name buiten het kernwinkelgebied, komen verschillende en diverse

maatschappelijke voorzieningen voor. Het betreft onder andere een schouwburg (C), poppodium (B), 2 bioscopen (A), bibliotheek (B), kinderdagverblijf (C), twee kerken (B, C), een voormalig klooster (C), scholen (C), apotheek (A) en een politiebureau aan de Stationstraat (B). Aan het Raadhuisplein is in deelgebied A het door Peutz ontworpen Stadhuis gesitueerd.

Detailhandel

Een groot deel van het totale winkelaanbod in Heerlen bevindt zich binnen het centrumgebied (plangebied). De detailhandelsstructuur in het plangebied is zeer divers.

In het oostelijk gedeelte, de Akerstraat, Oranje Nassaustraat, Saroleastraat en de Geleenstraat (oude linten) liggen overwegend kleinschalige bedrijven. De bouw ervan gaat terug tot vóór de jaren zestig. Het winkelbestand in deze straten kan tot de oude kern worden gerekend.

In westelijke richting, vooral langs de Promenade, liggen winkels en warenhuizen die hoofdzakelijk van na de jaren zestig dateren. Ze worden gekenmerkt door een grotere bedrijfsvloeroppervlakte en een modernere opzet en verschijningsvorm.

Weekmarkt
Op dinsdag is er op het oostelijk gedeelte van de Promenade en de Bongerd een weekmarkt.

Bedrijven en kantoren

Bedrijven
Industriële bedrijven komen in het plangebied niet voor. Kleine ambachtelijke bedrijven (zoals b.v. een naaiatelier) zijn vaak inherent aan een detailhandelsfunctie.

Kantoren
Kantoren komen verspreid over het gehele plangebied zowel kleinschalig als grootschalig voor. Het betreft allerlei vormen van kantoorbebouwing zoals bankgebouwen, politiebureau, advocaten kantoren enz.. Concentraties bevinden zich voornamelijk in Deelgebied A, B en D aan de Honigmanstraat, Kruisstraat, Geerstraat, Schakelweg, Parallelweg, Stationstraat, Spoorsingel en Maanplein. Soms zijn ze gecombineerd met wonen op de verdiepingen. Daarnaast bevinden zich in deelgebied D, ten zuiden van de Putgraaf, ook veel grote kantoorlocaties. In het deelgebied C aan de Euterpelaan is een kantoor in de vorm van een bankgebouw aanwezig en zijn in de 'plint' van het woongebouw aan het Burgemeester van Grunsvenplein/ de Apollolaan kantoren gehuisvest.

Tot slot zijn het vermelden waard het fraaie kantoorpand van Wonen Zuid (voormalige Hema) aan de Dr. Poelsstraat van architect Peutz dat in 1940 is gerealiseerd en de aanwezigheid van het gemeentelijk Stadskantoor aan de Geleenstraat.

Horeca
Horeca is onmisbaar voor een levendig centrum, aangezien horeca verschillende functies met elkaar verbindt. Horeca biedt een rustpunt tijdens het winkelen, het is een vaste stop voor of na een bezoek aan theater of bioscoop en het kan een doel op zich zijn om het centrum te bezoeken. In het plangebied zijn verspreid verschillende horecavestigingen aanwezig, al dan niet in combinatie met een terras en/of wonen op de verdieping. De meeste horeca is gevestigd in de deelgebieden Centrum (A) en Overige gebied (B). Maar ook in de deelgebieden Het Loon (C) is de horecafunctie ruim vertegenwoordigd.
De horecagelegenheden bestaan voornamelijk uit winkelondersteunende horeca zoals lunchrooms. Soms zijn deze inpandig aanwezig (b.v. Hema, Berden, Het Loon, Corio Center, Glaspaleis), maar verspreid over het totale plangebied zijn ook diverse specialiteitenrestaurants aanwezig zoals Grieks, Italiaans, Chinees, Japans enz. Concentratiepunt voor de horeca is gelegen in de omgeving van de Pancratiuskerk (Pancratiusplein) waar geconcentreerd veel horeca met grote terrassen aanwezig zijn. Ook aan de het Wilhelminaplein zijn diverse horecavestigingen aanwezig, alsmede een hotel. Het vermelden waard is verder de noordzijde van de Bongerd waar naast McDonald's en een wokrestaurant nog een tweetal cafés aanwezig zijn. In het deelgebied Het Loon ten slotte is in de Stadsschouwburg een horecafunctie opgenomen en is aan de Laanderstraat een restaurant aanwezig. Bij diverse horecagelegenheden zijn terrassen aanwezig.

Overige functies

Nuts voorzieningen
Verdeeld over de deelgebieden zijn tal van nutsgebouwen al dan niet inpandig aanwezig. In deelgebied B is aan de Spoorlaan, ingeklemd tussen het centrale busstation en een fietsenstalling,

een grote nutsvoorziening aanwezig. Het vermelden waard is het grote nutsgebouw (stadsverwarming) in deelgebied C op het achterterrein van de woningbouw aan de Muzenlaan/ Laanderstraat.

OV-voorzieningen
Het station bevindt ten noorden van het plangebied en maakt onderdeel uit van het Maankwartier. Het station boven de sporen is even aanwezig aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de spoorbundel. De spoorbundel heeft t.o.v. de oude situatie geen wijzigingen ondergaan. De diverse buslijnen komen via de Cityring bij het station en vinden hun samenkomst bij het fraaie centrale busstation aan de Spoorsingel/ Melkweg.



Totaalbeeld functionele opbouw
De feitelijk functionele indeling van het centrum gebied is hoofdzakelijk in overeenstemming met de functionele situatie zoals deze is vastgelegd in de nu geldende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een m.e.r. verplicht is dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst geldt dat aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn.

Conclusie

In onderhavig geval is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. Het plan voorziet in ieder geval niet in activiteiten ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is.

4.2 Akoestiek

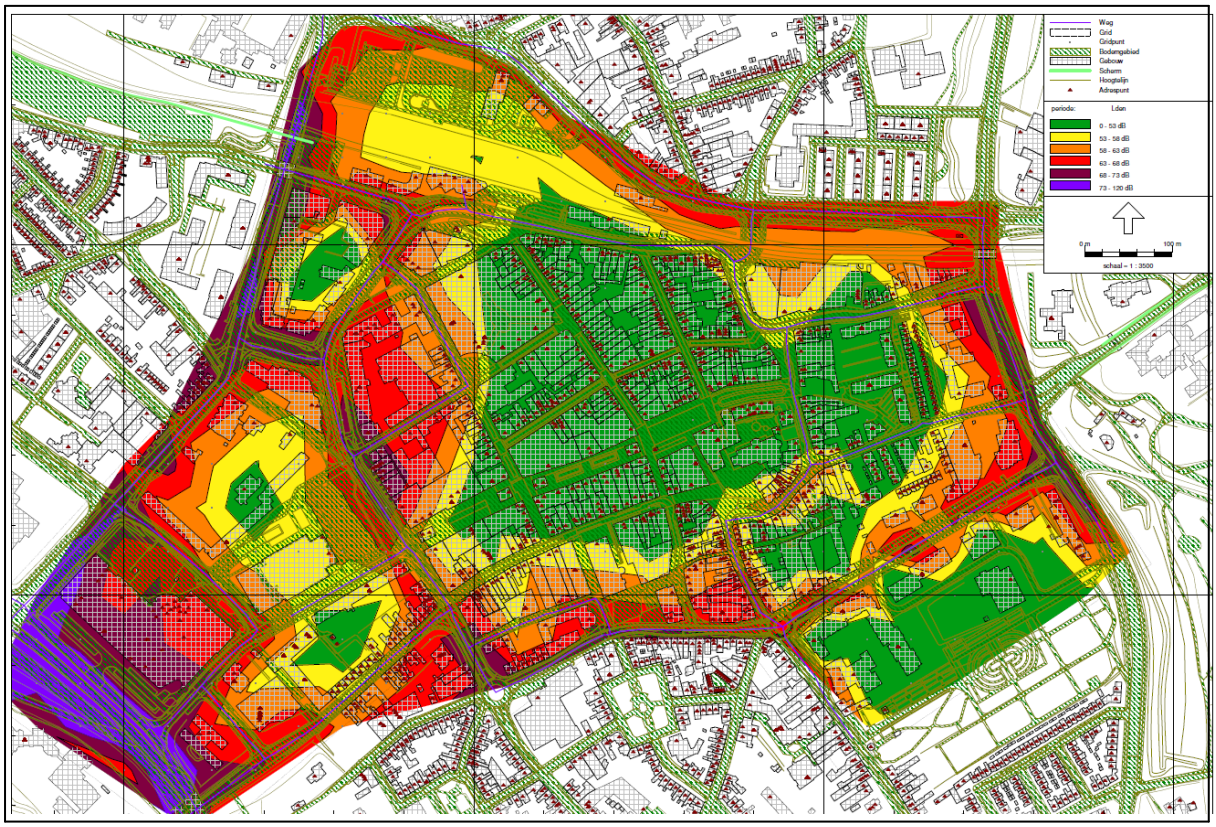
4.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Indien echter - zo bepaalt artikel 76 tweede lid onder punt 3. - op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is dan behoeven die waarden niet in acht te worden genomen voor in de zone van een weg gelegen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Dit betekent dat bij een beheerplan, dat dus niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet zoals de aanleg van een nieuwe weg of het bouwen van nieuwe woningen, maar betrekking heeft op bestaande wegen en bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen/terreinen, die waarden niet in acht behoeven te worden genomen. In een zodanige situatie behoeft evenmin een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai plaats te vinden.

Vrijwel het gehele plangebied is gelegen binnen een geluidzone van een gezoneerde weg. In principe dient binnen een dergelijke geluidzone akoestisch onderzoek plaats te vinden bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies. Rekening houdende met de verkeersintensiteiten (prognose 2025) en de invloed van afschermende bebouwing in het gebied is door de gemeente Heerlen een geluidcontourenkaart vervaardigd (zie navolgende afbeelding).



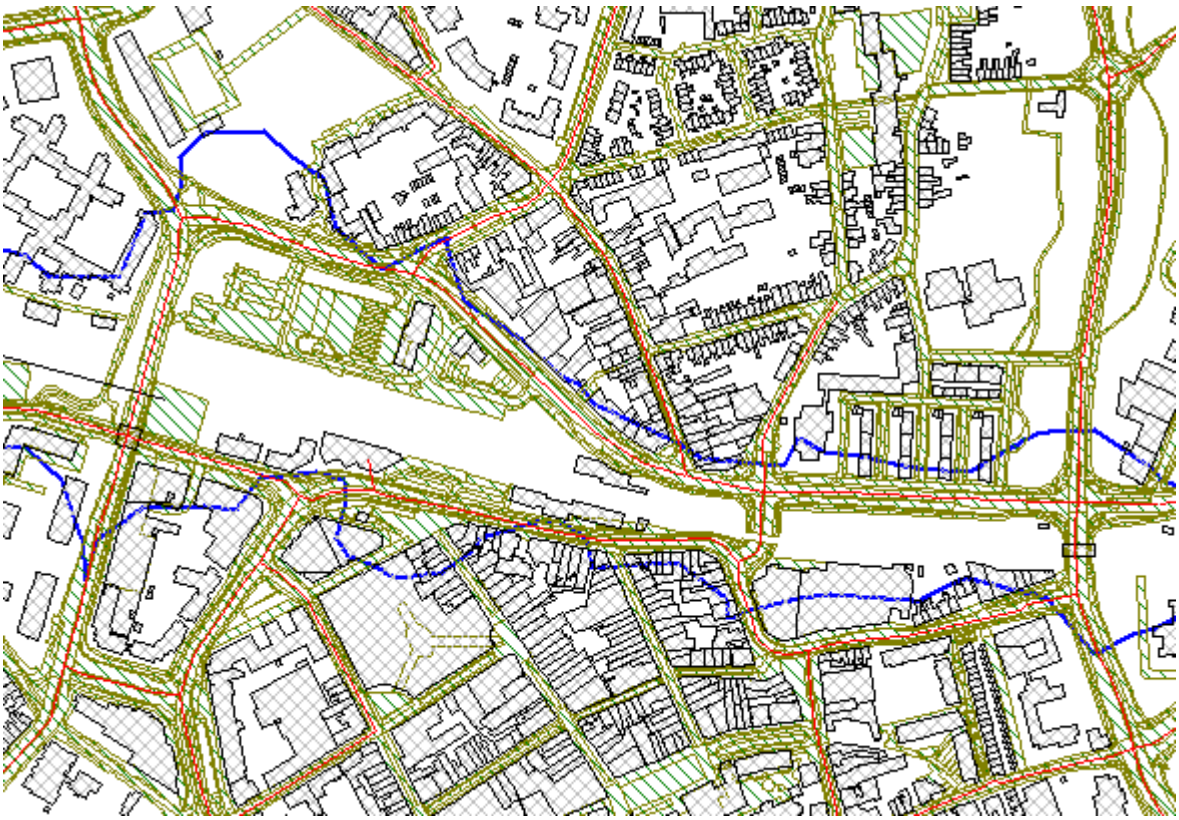
Op basis van deze geluidcontourkaart kan worden geconcludeerd dat binnen de groen weergegeven gebieden de ontwikkeling van geluidgevoelige functies zonder belemmeringen op akoestisch gebied kan plaatsvinden. Voor het gehele plangebied geldt evenwel dat, als gevolg van de aanwezigheid van een geluidzone, de ontwikkeling van geluidgevoelige functies dient te worden onderbouwd dan wel te worden onderzocht.

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en er worden geen wegen- of reconstructiesituaties mogelijk gemaakt die een veranderende verkeerssituatie of afwikkeling tot gevolg hebben. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve ten behoeve van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk. Indien op basis van dit bestemmingsplan een functiewijziging van een bestaande bestemming in een meer gevoelige bestemming zal plaatsvinden, zal ten tijde van de vergunningverlening van deze functieverandering nader geluidonderzoek dienen plaats te vinden.

4.2.2 Railverkeerslawaai

Met de inwerkingtreding van SWUNG-1 per 10 juli 2013 is de Wet geluidhinder niet langer van toepassing op de Rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen). SWUNG staat voor Samen Werken aan de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid en is, als onderdeel van de Wet milieubeheer, bedoeld om omwonenden van snelwegen en spoor beter te beschermen tegen geleidelijke toename van geluid door het geluid te monitoren en geluidplafonds na te leven. Binnen SWUNG is de weg- of spoorbeheerder verantwoordelijk voor de naleving van deze geluidplafonds. Wanneer een plafondoverschrijding dreigt, moeten maatregelen getroffen worden. Een geluidplafond legt de bovengrens vast voor de geluidproductie als jaargemiddelde in decibellen. Achterliggende gedachte hierbij is dat omwonenden continu moeten worden beschermd tegen toename van geluid. Elk jaar wordt berekend of de geluidproductieplafonds niet worden overschreden.

Het plangebied herbergt de spoorlijn tussen Heerlen en Sittard/Maastricht. Op basis van de op 10 juli 2013 in werking getreden gewijzigde geluidproductieplafonds voor spoorwegen varieert de onderzoekszone van de spoorlijn ter plaatse van het plangebied (zie navolgende afbeelding). Binnen deze onderzoekszone dient bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies altijd akoestisch onderzoek plaats te vinden.



Middels het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies binnen de onderzoekszone mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek spoorweglawaai is derhalve ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Indien op basis van dit bestemmingsplan een functiewijziging van een bestaande bestemming in een meer gevoelige bestemming zal plaatsvinden zal ten tijde van de vergunningverlening van deze functieverandering nader geluidonderzoek dienen plaats te vinden.

4.2.3 Industrielawaai

Elk industrieterrein waar gronden zijn of worden beschikbaar gesteld voor 'grote lawaaimakers' moet voorzien in een geluidzone: een gebied rondom het industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (artikel 40 Wgh). Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een wettelijk vastgestelde geluidzone van een omliggend industrieterrein.

4.3 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.

4.3.1 Europees en Rijksbeleid

4.3.1.1 KaderrichtlijnWater

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.

4.3.1.2 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 uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

4.3.1.3 Wet ruimtelijkeordeningen 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.

4.3.1.4 Waterbeleid21e 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.

4.3.1.5 NationaalBestuursakkoordWater

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.

4.3.1.6 Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

In het Nationaal Waterplan zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid;
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland;
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen;
- Beheerplannen voor de stroomgebieden;
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico;
- Mariene Strategie;
- Beleidsnota Noordzee;
- Functies van de rijkswateren;

4.3.1.7 Nationaal Waterprogrogramma 2022-2027

Voor het beheer van rijkswateren is er het Nationaal Waterprogramma 2022-2027. Dit is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021

In maart 2022 wordt het definitieve Nationaal Water Programma 2022-2027, inclusief alle onderdelen, gepubliceerd.

4.3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.3.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

4.3.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg

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

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

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

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

4.3.2.3 Waterbeheersplanperiode 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. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2019-2023 is uitgezet.

Het dagelijks bestuur van Waterschap Limburg heeft het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 op 15 december 2020 heeft vastgesteld. De laatste stap om te komen tot het definitieve Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de terinzagelegging. De ter inzagelegging zal medio maart plaatsvinden.

4.3.2.4 Keur en beleidsregelsKeur 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

4.3.3 Gemeentelijk beleid

4.3.3.1 Integraal Waterplan

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast 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.

Al sinds 2011 wordt in de regio Parkstad met onze waterpartners samengewerkt aan het verbeteren van de waterketen (riolering en afvalwaterzuivering) en het watersysteem (beken). Het Integraal Waterplan is het eerste gezamenlijke visiedocument. In het plan is de regionale ambitie en visie beschreven van de samenwerkingsregio Parkstad. De speerpunten zijn: "Een klimaatbestendige stad", "Gezond, schoon en voldoende water", "Werken aan waterbewustzijn", "Anticiperen op de Omgevingswet" en "Samenwerken inde waterketen".

4.3.3.2 Watertakenplan 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.

4.3.4 Plangebied

Het plangebied ontsluit in het oosten, ter hoogte van de Groene Boord, het stroomgebied van de Caumerbeek. Het betreft het reeds heringericht en ontkluisd gedeelte van de Caumerbeek. Het project Caumerbeek Zichtbaar Natuurlijk bevindt zich niet in het plangebied. Dit bestemmingsplan zal, conform de Legger van het Waterschap Limburg, de primaire watergang en de hierbij behorende beschermingszones van een regeling voorzien.

Door het conserverende karakter van het onderhavige plan wordt de Caumerbeek niet beïnvloed. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat met dit bestemmingsplan geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleidskader

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie.

Bodembeleidsplan

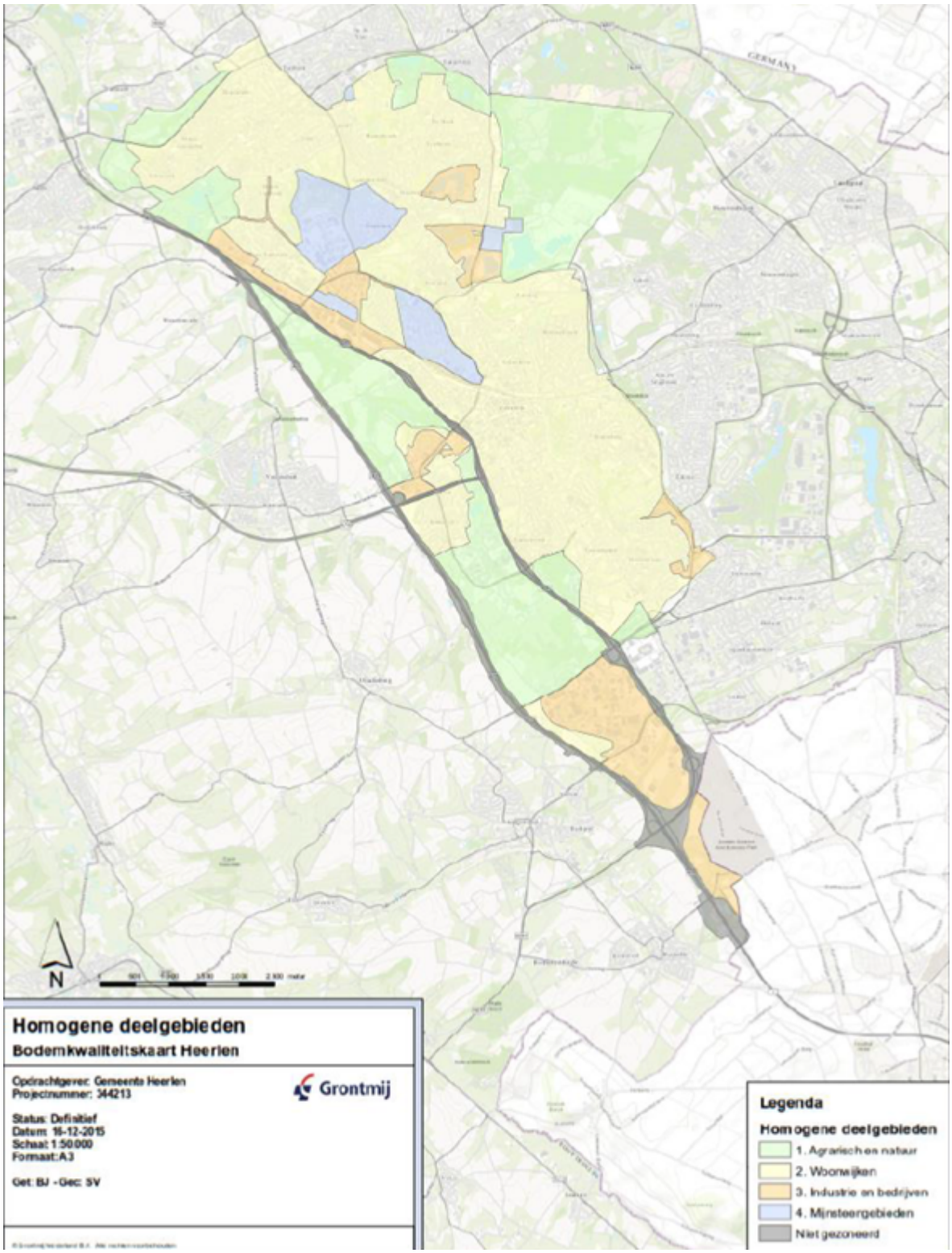
Voor de gemeente Heerlen is sinds 28 september 2016 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de bestaande functie veelal gehandhaafd. Dan vindt geen grondverzet plaats en worden geen saneringen opgestart. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan, zoals in onderhavige procedure, vinden geen functiewijzigingen plaats. Hierbij kan volstaan worden met een globale toets, bijvoorbeeld middels de bodemkwaliteitskaart. Bij latere ontwikkelingen in deze gebieden zal in het kader van bouwactiviteit mogelijk een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Als toelichting hierop wordt nog vermeld dat bij geconstateerde knelpunten in een actualiserend bestemmingsplan aangegeven moet worden hoe hiermee om te gaan, niet alle knelpunten hoeven dus uitputtend vermeld te zijn.

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.

4.4.2 Plangebied

Homogene deelgebiedenkaart



Kwaliteit en functie

De bodemkwaliteit is per deelgebied weergegeven in de onderstaande tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de bovengrond en de ondergrond.
Het plangebied ligt in het deelgebied 'Woonwijken'. Het bodem direct gelegen naast de N281 is niet gezoneerd.

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

Knelpunten
Een uitgevoerde globale inventarisatie naar registraties op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen heeft de volgende knelpunten opgeleverd:

- Apollolaan/Looierstraat: ter plaatse van een voormalig tankstation is erna sanering een restverontreiniging achtergebleven in de grond tot boven de interventiewaarde met minerale olie.
- Het NS emplacement: uit diverse bodemonderzoeken is gebleken dat het gehele emplacement als sterk verontreinigd beschouwd wordt.
- De wegbermen van de N281: hier is een restverontreiniging aanwezig vanaf 0,1 m-mv.
- Stationstraat 16: hier is een restverontreiniging aanwezig aan de straatzijde vanaf 2 m-mv.
- Amundsenstraat 21-39: ter plaatse van een groenstrook is er een verontreiniging in de grond tot boven de interventiewaarde met minerale olie van circa 110 $m^{3.}$

Op de bovengenoemde adressen is de bodem plaatselijk zodanig verontreinigd dat eventuele ontwikkelingen, zoals graafwerkzaamheden, pas door kunnen gaan nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) ingestemd heeft met een saneringsplan.

Conclusie
Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen actualisering, mits hierbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die bij de knelpunten zijn vermeld.

4.5 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden.

Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

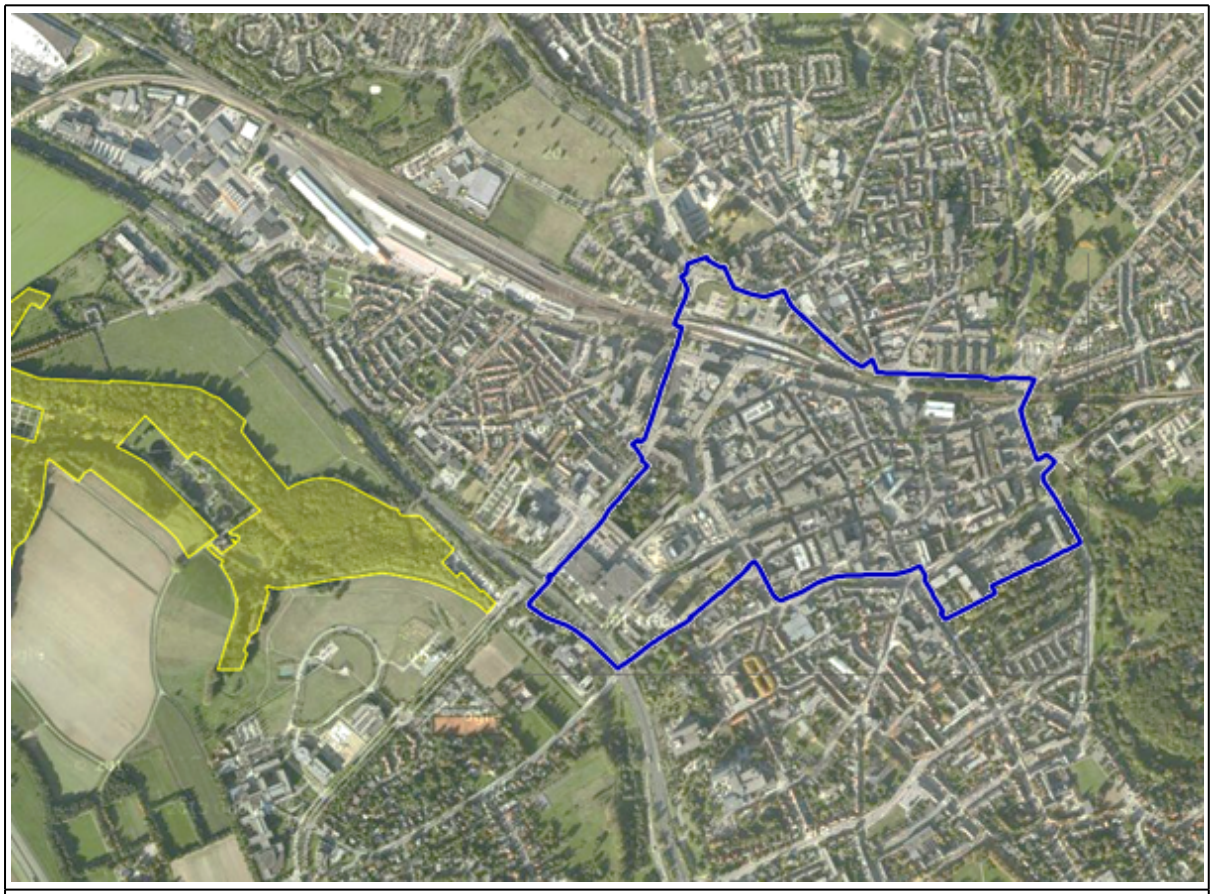
Beleid
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig .

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL2014 welke is vastgesteld op 12 december 2014. 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.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal.



ligging plangebied in de nabijhied van het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal

Soortenbescherming vanuit Wet Natuurbescherming
In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (Bijlage A 'fauna' en onderdeel B 'flora' van de Wet natuurbescherming).

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Soortenbescherming vanuit provinciale beleid

Op 6 december 2017 zijn de beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg in werking getreden. Dit beleid is erop gericht om ruimte te bieden voor ontwikkeling, soorten in een gunstige staat te behouden en administratieve lasten en onderzoekslasten te minimaliseren. De voornaamste aspecten uit dit beleid zijn:

- Aanpassen van de Rijkslijst jaarrond beschermde vogelsoorten tot 20 soorten met jaarrond beschermd nest en 19 soorten waarvoor een omgevingscheck volstaat (niet langer een onderscheid tussen cat. 1-4 en cat. 5). Dit houdt in dat o.a. nesten van de buizerd en sperwer niet langer volledig jaarrond beschermd zijn. Nesten van de boerenzwaluw, bosuil, huiszwaluw, raaf, rode wouw en torenvalk zijn echter wel jaarrond beschermd;
- Bij inzet van afdoende bewezen mitigerende maatregelen om een overtreding te voorkomen is geen ontheffing benodigd;
- Bij behoud van functioneel leefgebied het verplaatsen van kunstmatige nestgelegenheid van jaarrond beschermde soorten zonder dat een ontheffing vereist is;
- Toetsen van effecten op circa 100 soorten mag ook in regionaal verband (i.p.v. enkel lokaal).

4.5.1 Plangebied

Voorgenomen ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden moeten - in principe en afhankelijk van de aard van de ingreep - worden getoetst op mogelijke effecten op het gebied. Het bestemmingsplan is evenwel in basis conserverend van aard, in die zin dat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die van invloed zouden kunnen zijn op de kwalificerende soorten en habittattypen van het Geleenbeekdal. Het uitvoeren van een voortoets/habitattoets kan derhalve achterwege blijven.

Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan zijn er ook geen negatieve effecten op eventueel aanwezig soorten in het plangebied.

Indien op basis van dit bestemmingsplan een functiewijziging van een bestaande bestemming in een meer gevoelige bestemming zal plaatsvinden zal ten tijde van de vergunningverlening van deze functieverandering nader onderzoek dienen plaats te vinden.

4.6 Luchtkwaliteit

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

- 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.

4.6.1 Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.6.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er worden in ieder geval geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die noodzaken tot een toetsing aan de regeling NIBM.

4.6.3 Plangebied

In onderhavig plan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. De Wet luchtkwaliteit en bijbehorende besluiten en regelingen zijn derhalve op dit plan niet van toepassing. Indien op basis van dit bestemmingsplan een functiewijziging van een bestaande bestemming in een meer gevoelige bestemming zal plaatsvinden zal ten tijde van de vergunningverlening van deze functieverandering nader onderzoek dienen plaats te vinden.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de actuele jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in en nabij het plangebied middels bestudering van de NSL-monitoringstool beschouwd (peiljaren 2015, 2020 en 2030). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in en nabij het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ niet worden overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie (maximum van 35 dagen) wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst en emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Hieruit blijkt dat in het plangebied de normen voor luchtkwaliteit worden gerespecteerd.

4.7 Trillingen

Door trillingen kan hinder of schade ontstaan. Personen kunnen last hebben van trillingen, maar ook activiteiten in bijvoorbeeld een laboratorium of een computercentrum, kunnen verstoord worden door trillingen. Trillingen kunnen veroorzaakt worden door verkeer over de weg of het spoor, of door machines bij industrie.

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk om rekening te houden met trillingsbronnen en mogelijke overlast daarvan. Hierbij worden de volgende stappen doorlopen:

1. vaststellen van eventuele trillingsbronnen (wegverkeer, railverkeer, industriële activiteiten);
2. vaststellen van trillingsgevoelige functies (volgens de richtlijn B van de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR);
3. vaststellen of wordt voldaan aan de beoordelingskaders (grens- en streefwaarden van de SBR-richtlijn);
4. vaststellen of maatregelen technisch mogelijk zijn, bij overschrijding van de streefwaarde;
5. afwegen of de maatregelen betaalbaar/maatschappelijk haalbaar zijn;
6. borgen van de maatregelen, indien noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In het plangebied ligt het doorgaande spoor en het spoorwegemplacement. Bij gebouwen, die op korte afstand van het spoor liggen, bestaat de kans dat passerende treinen zorgen voor trillingen. Omdat het Cityplan Heerlen een actualiserend bestemmingsplan is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan een trillingsonderzoek niet noodzakelijk.
Bij een omgevingsvergunning voor een her- of verbouw van een pand in de nabijheid van het spoor is het aante bevelen om een trillingsonderzoek uit te voeren.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Landelijk beleidskader

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

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

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

Externe veiligheid inrichtingen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid transport

Het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen beoogt voor de lange termijn duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op 1 april 2015 in werking getreden. Voor de wettelijke verankering van het Basisnet is de bestaande wetgeving aangepast en is nieuwe wetgeving ontwikkeld:

1. de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) is herzien. In de Wvgs is de regelgeving inzake het Basisnet vanuit de vervoerskant opgenomen. De wetswijziging heeft de minister de bevoegdheid gegeven tot het aanwijzen van infrastructuur en verplicht de minister tot het instellen van risicoplafonds;
2. in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn regels opgenomen op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting nabij wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Zo mogen er geen nieuwe kwetsbare objecten meer gebouwd worden binnen de zogenaamde basisnetafstanden. In het verlengde hiervan is het Bouwbesluit gewijzigd in verband met het opnemen van regels ten aanzien van het bouwen in plasbrandaandachtsgebieden;
3. in de Regeling Basisnet zijn de risicoplafonds langs de verschillende transportroutes aangegeven alsmede zijn hierin regels opgenomen inzake de monitoring van de risicoplafonds.

4.8.2 Gemeentelijk beleidskader

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

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

4.8.3 Beoordelingplaatsgebondenrisico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze toets heeft uitgewezen dat binnen het plangebied en/of de omgeving de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

1. in of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarvan de bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren tot in het plangebied reiken. Een nadere beoordeling is derhalve niet aan de orde;

2. in of nabij het plangebied zijn geen leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen waarvan de bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren tot in het plangebied reiken. Een nadere beoordeling is derhalve niet aan de orde;
3. het plangebied omvat de N281 (gedeelte tracé Keulseweg - knooppunt Bocholtz). Dit tracé vormt geen onderdeel van de basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit informatie van de risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van dit tracé op het tracé zelf ligt. Een nadere beoordeling is dan ook niet aan de orde;
4. het plangebied omvat een gedeelte van de spoorlijn Sittard-Herzogenrath. Over dit traject worden brandbare gassen vervoerd. Het plaatsgebonden risico ligt op de spoorlijn zelf. In het Basisnet is vastgelegd dat de plaatsgebonden risicocontour van dit spoortraject niet hoger mag zijn dan 10^{-6} zodat er geen aanleiding bestaat deze constatering aan te passen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid in relatie tot het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico staat dan ook niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

4.8.4 Beoordelinggroepsrisico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet is het groepsrisico in beeld gebracht. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen dan wel leidingen met vervoer gevaarlijke stofffen;
2. het invloedsgebied van de in het plangebied gelegen N281 bedraagt 355 meter (1%-letaliteitsgrens). Tevens is het plangebied binnen 200 meter van de N281 gelegen. Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico van de N281 ter plaatse tussen 0,1 en 0,3 maal de oriënterende waarde bedraagt. Deze gegevens noodzaken tot een verantwoording van het groepsrisico;
3. het invloedsgebied van de in het plangebied gelegen spoorlijn Sittard-Herzogenrath bedraagt 460 meter (1%-letaliteitsgrens) en reikt daarmee tot het in het plangebied. De $GR10^{-8}$ bedraagt ter plaatse 153 meter. Het groepsrisico is lager dan de oriënterende waarde en in het Basisnet is het vervoer begrensd. Deze gegevens noodzaken tot een verantwoording van het groepsrisico.

Indien nader onderzoek aanleiding geeft tot de verantwoording van het groepsrisico moet deze verantwoording worden uitgevoerd voor de transportroutes, met in achtneming van de spelregels uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Samengevat luiden deze spelregels als volgt:

1. Voor zover het gebied ligt binnen het invloedsgebied van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan op:
   a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of binnenwater;
   b. voor zover het plan betrekking heeft op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of binnenwater een ramp voordoet.
2. Indien het bestemmingsplan is gelegen binnen 200 meter van een transportroute, wordt in de toelichting tevens ingegaan op:
   a. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute rekening houdende met de reeds aanwezige personen en de op basis van het geldende bestemmingsplan te verwachten personen alsmede de als gevolg van het bestemmingsplan te verwachten verandering van de dichtheid van personen;
   b. het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
   c. de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan zijn overwogen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte;
   d. de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;.
3. Het gestelde onder 2 kan buiten toepassing blijven indien bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden aangetoond dat:
   a. het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of;

b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Onderhavig bestemmingsplan vormt een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. In het plan zal enige flexibiliteit worden geboden m.b.t. de uitwisseling van gevoelige functies maar dit zal niet leiden tot een programmatische uitbreiding, hooguit een verschuiving van gevoelige functies. De verwachting is derhalve te rechtvaardigen dat de dichtheid van personen met niet meer dan 10% zal toenemen en dat, gezien de huidige bekende oriëntatiewaarden, de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden geconstateerd dat de aanwezigheid van de N281 en de spoorlijn Sittard-Herzogenrath aanleiding geeft tot het verantwoorden van het groepsrisico maar dat hierbij kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

4.8.5 Verantwoordinggroepsrisico

Zoals aangegeven in paragraaf 4.8.4 dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op:

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

De verantwoording van het groepsrisico is uitgewerkt in de Notitie 'Verantwoording groepsrisico Actualisatie Cityplan te Heerlen' d.d. 25 juli 2018. Deze verantwoording is bijgevoegd als Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico.

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	**Verantwoording**
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de transportroutes per spoor zijn gelet op de tussenliggende afstand en de vervoerde stoffen, uitsluitend risico's in verband met brandbare gassen relevant. Bij de transportroute over de weg is daarnaast een risico in verband met toxische stoffen relevant. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen op het spoortraject is, mede als gevolg van de tussenliggende afstand en de tussenliggende bebouwing, zeer klein. De bestrijding bij alle scenario's vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de transportroute een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE is vluchten in principe het uitgangspunt, waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan brandbare gassen biedt gelet op de tussenliggende afstand en tussenliggende bebouwing 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren andere vorm van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. Bij het vrijkomen van een toxische wolk ten gevolge van een incident op de weg is het advies om te schuilen en ramen, deuren en ventilatie te sluiten. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering daarom van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de Veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Conclusie

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

4.8.6 Advies Veiligheidsregio

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

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

4.8.7 Plasbrandaandachtsgebieden

In de Regeling basisnet worden gebieden langs en boven basisnetroutes aangewezen ter beperking van mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen: de zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden. De gevolgen hiervan worden in het plan verwerkt door bebouwingsvrije zones aan te geven.

4.8.8 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zal naar verwachting geen onoverkomelijke problemen of wezenlijke afwegingen voor dit bestemmingsplan vergen.

4.9 Technischeinfrastructuur

Hoogspanningsverbindingen en straalpaden

In en nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsverbindingen. Ook zijn in het plangebied geen straalpaden gelegen die noodzaken tot opname in het bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied gelegen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dient in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag een KLIC-melding te worden uitgevoerd.

4.10 Bedrijvigheid

In het bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot bestaande bedrijvigheid en nieuwe bedrijvigheid die zich, ter plaatse van bestaande bedrijvigheid, mogen vestigen. In beide gevallen moet bekeken worden of deze bedrijvigheid geen belemmerende werking heeft op zowel de bestaande als mogelijk nieuw te bouwen milieugevoelige functies.

Om te bepalen of nieuwe bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor de eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Deze Staat is gebaseerd op de "lijst van bedrijfstypen" uit de herziene uitgave 2009 van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de Staat aangegeven tot welke milieucategorie het betreffende bedrijfstype wordt gerekend alsmede welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 30 meter bij milieucategorie 2.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde Bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming. Om te komen tot een lijst die is afgestemd op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht. De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen niet als vaststaande normen maar als indicaties te worden gehanteerd. Het vormt een eerste toets of vestiging van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanregels toelaatbaar is. De daadwerkelijke optredende hinder van een bepaald bedrijf kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

4.10.1 Bestaande bedrijven

De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn, wegbestemd moeten worden of niet. Uiteraard geeft de categorie-indeling van deze bedrijven wel een indicatie van de aanvaardbaarheid. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft.

Alleen indien een bedrijf onaanvaardbare hinder veroorzaakt, waaraan redelijkerwijs door het treffen van voorzieningen niet tegemoet kan worden gekomen, kan een bedrijf worden wegbestemd. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de benodigde financiële middelen ter beschikking heeft.

Het beleid is erop gericht de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid positief te bestemmen. Het gaat daarbij om bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1, 2 en 3.1, zoals weergegeven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, geheel herziene uitgave 2009. Dergelijke bedrijvigheid is in het algemeen in milieuhygiënische zin aanvaardbaar in een gemengd gebied.

Binnen de genoemde milieucategorieën kunnen bestaande bedrijven tevens vrij uitwisselen met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven.

In de nadere fase wordt onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedrijven en naar de mogelijkheden en onmogelijkheden ten aanzien van bestaande situaties. Ook zal worden gewerkt met de systematiek van Functiemenging als bedoeld in VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, geheel herziene uitgave 2009.

4.10.2 Spoorwegemplacement

Aan het Stationsplein 1 te Heerlen ligt een spoorwegemplacement. Dit emplacement ligt deels in het plangebied. Voor dit emplacement zijn de volgende vergunningen verleend:

- op 18 juni 2013 is een revisievergunning verleend voor de inrichting;
- op 15 december 2015 is een veranderingsvergunning verleend voor het bouwen van een geluidwerende voorziening;
- op 12 oktober 2018 is een veranderingsvergunning verleend voor het aanpassen aan de representatieve bedrijfssituatie;
- op 4 februari 2021 een omgevingsvergunning verleend, voor het milieuneutraal veranderen of veranderen van de inrichting ter voorbereiding op de spoorverdubbeling Heerlen-Landgraaf.

Externe veiligheid
Uit de omgevingsvergunningen blijkt dat er geen emplacementshandelingen worden verricht aan treinen met gevaarlijke stoffen. Hier mogen enkel emplacementswerkzaamheden worden uitgevoerd aan reizigerstreinen.
Binnen het emplacement zijn ook spoorwegen aanwezig die deel uitmaken van het doorgaande spoor. Dit betekent dat treinpaden t.b.v. personentreinen en/of goederentreinen via het emplacement kunnen rijden. Dit wordt niet gezien als een emplacementshandeling.

Alle spoorwegemplacementen waar wel handelingen worden verricht aan treinen met gevaarlijke stoffen, genoemd in bijlage 3 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Het emplacement te Heerlen wordt in deze regeling niet genoemd. Daarmee is duidelijk dat het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) niet aan de orde is.

Gevolgen voor het milieu
Bij de vergunning van 2021 is beoordeeld of de aangevraagde wijzigingen geen andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu heeft. De aangevraagde wijzigingen zijn niet van invloed op afvalstoffen, afvalwater, bodem, energieverbruik, externe veiligheid en emissies naar de lucht.
De wijzigingen zijn wel van invloed op het thema geluid. Echter uit het bij de omgevingsvergunning behorende akoestisch rapport blijkt dat het lantijdgemiddelde geluidniveau blijft voldoen. Zodoende is geen sprake van andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu.
De geluidnormen en andere voorschriften uit de milieuvergunning van 2018 blijven overigens ongewijzigd van kracht.

Gevolgen bestemmingsplan-actualisatie voor de vergunde rechten
Naast het bovenstaande is nagegaan of het bestemmingsplan past binnen de kaders van de vigerende omgevingsvergunning voor het spoorwegemplacement. Het bestemmingsplan Cityplan Heerlen maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Gezien het actualiserend karakter van het bestemmingsplan, leidt dit niet tot knelpunten met de bestaande rechten (de vergunde geluidssituatie).

4.11 Archeologie

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

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

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m^2, maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

4.11.1 Gemeentelijk beleid

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

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

In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden.

Categorie 1: beschermde Rijksmonumenten
Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen
Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m^2 genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Heerlen is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde
Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250 m^2 en 2500 m^2 oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

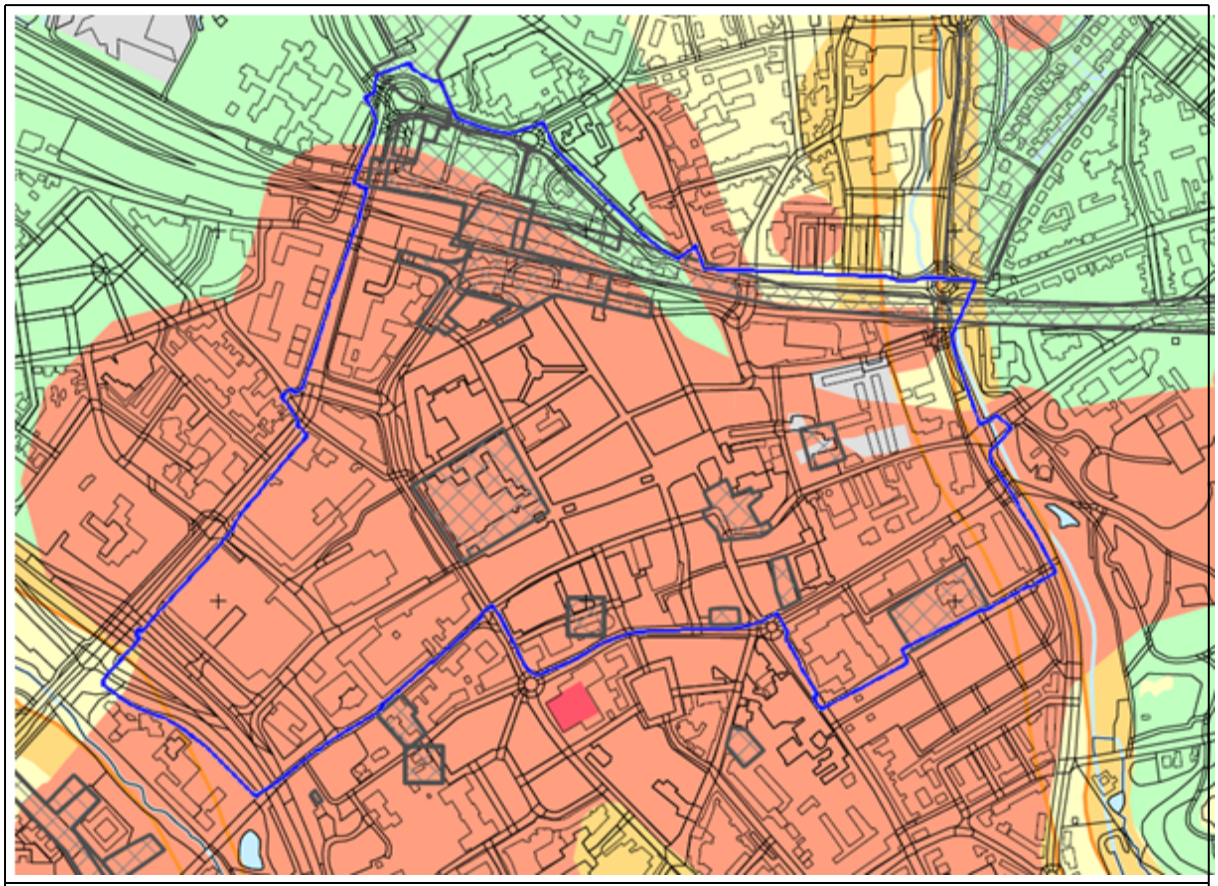
Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde
In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m^2 en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde
In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

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

4.11.2 Plangebied

Op basis van de archeologische verwachtings- en advieskaart blijkt dat vrijwel het gehele plangebied is aangeduid als gebied met een zeer hoge archeologische waarde. In de meest noordelijke zone van het gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde en in het noordoosten van het plangebied zijn gedeeltes aangeduid als gebieden met een middelhoge- en hoge archeologische verwachtingswaarde. Alhier is ook een gebied gelegen waar geen verwachtingswaarde geldt.



legenda

waardecategorie

- waardecategorie 1. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd.
- waardecategorie 2. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde.
- waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde.
- waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde.

overig

- begrenzing beekdal
- onderzoeksmelding
- water

Uitsnede en legenda van de archeologische verwachtings- en advieskaart

Bij eventueel te verlenen omgevingsvergunningen dient aangetoond te worden of de archeologische waarden al dan niet worden aangetast. Hiertoe wordt op de verbeelding van het dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wanneer bij de bodemingreep, in het kader van een ontwikkeling, de grenswaarde van de verstoringsdiepte en het oppervlak worden overschreden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Deze grenswaarden zijn afhankelijk van de archeologische waarden in het gebied. Voor het onderhavige bestemmingsplan gelden de volgende waarden:

- Categorie 2: Terreinen van zeer hoge waarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 100 m^2 is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 3: Terreinen met een hoge waarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 250 m^2 is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 4: Terreinen met een middelhoge waarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 2.500 m^2 is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 5: Terreinen met een lage waarde. Wanneer de bodemingreep de verstoringsdiepte van 40 cm overschrijdt én sprake is van een bodemingreep over een oppervlak van 10.000 m^2 is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: Terreinen zonder waarde. Hier geldt geen onderzoeksplicht.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Beleidskader

Erfgoedwet: Integrale wet voor het cultureelerfgoed

Sinds 1 juli 2016 is er met de Erfgoedwet één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.
De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen, te weten de:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.
In de Erfgoedwet staat:

- wat cultureel erfgoed is;
- hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed;
- wie welke verantwoordelijkheden heeft;
- hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Erfgoedverordening

De monumentenzorg maakt een verbreding van haar werkterrein door. De zorg voor op zichzelf

staande bouwwerken is verschoven naar de zorg voor de historisch gegroeide omgeving en als zodanig voor het cultuurhistorisch erfgoed als geheel. Deze verbreding heeft niet alleen gevolgen voor de monumentenzorg maar ook voor de ruimtelijke planvorming.
Het cultuurhistorisch erfgoed (archeologie, gebouwde monumenten, historische bebouwingstructuren en cultuurlandschap) gaat steeds meer integraal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke ordening en bouwprocessen. De benutting van bestaande cultuurhistorische waarden in ruimtelijke processen kan in belangrijke mate bijdragen aan het behoud en de versterking van de identiteit van de gemeente.

De Erfgoedverordening voorziet in deze nieuwe ontwikkelingen. De verordening geeft de mogelijkheid om naast gemeentelijke monumenten ook gemeentelijke stadsgezichten, groen- en landschapsmonumenten en archeologische verwachtingszones aan te wijzen. In de verordening is, mede in het kader van de deregulering, waar mogelijk een koppeling gelegd tussen de verordening en de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in bestemmingsplannen. De verordening voorziet in een voorbescherming, die door het bestemmingsplan wordt overgenomen zodra een beschermend bestemmingsplan is vastgesteld.

Op 23 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Erfgoedverordening Heerlen 2021 vastgesteld. In 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt o.a. de Monumentenwet 1988, waarop de Erfgoedverordening 2012 van de gemeente Heerlen was gebaseerd. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen.
De Erfgoedwet stimuleert zowel een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid als de erkenning dat erfgoed een integraal onderdeel is van (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving.

In de nieuwe Erfgoedverordening wordt ook de mogelijkheid geboden tot aanwijzing en bescherming van roerend cultuurgoed. Daarnaast is een vangnetbepaling opgenomen voor gebieden waar nog geen bestemmingsplan geldt, waarin de bescherming van het archeologisch bodemarchief is opgenomen. De vangnetbepaling is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. een van de andere zaken die in deze verordening is aangepast is de instandhouding van monumenten. Dit is geregeld in de vorm van een verbod om aan monumenten onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. Hierdoor heeft de gemeente meer ruimte om de verwaarlozing van monumenten tegen te gaan.

Cultuurhistorische waardenkaart Limburg (CHW)

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) Limburg. De inventarisatiegegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Beleidskader Cultureel Erfgoed Heerlen 2012 – 2020

De aanleiding voor het Beleidskader Cultureel Erfgoed Heerlen 2012 – 2020 is de wens van de gemeente om een samenhangend beleidskader cultureel erfgoed te ontwikkelen, dat het Romeinse verleden, het Middeleeuwse verleden en het Mijnverleden verbindt en de identiteit van Heerlen versterkt. Behoud en beheer van erfgoed is van groot belang. De gemeente voelt zich hiervoor mede verantwoordelijk en ziet erfgoed als een verbindende kracht in de samenleving en wil ervoor zorgen dat de bijdrage van erfgoed aan de samenleving optimaal is. Dit beleidskader heeft als doel om vanuit een verbindende visie op cultureel erfgoed integrale beleidsdoelstellingen vast te leggen. In deze nota zal daarom vooral ingegaan worden op hoe het erfgoed van Heerlen nog beter ontsloten en benut kan worden. Dat resulteert in een aantal actiepunten voor de komende jaren.

4.12.2 Onderzoek

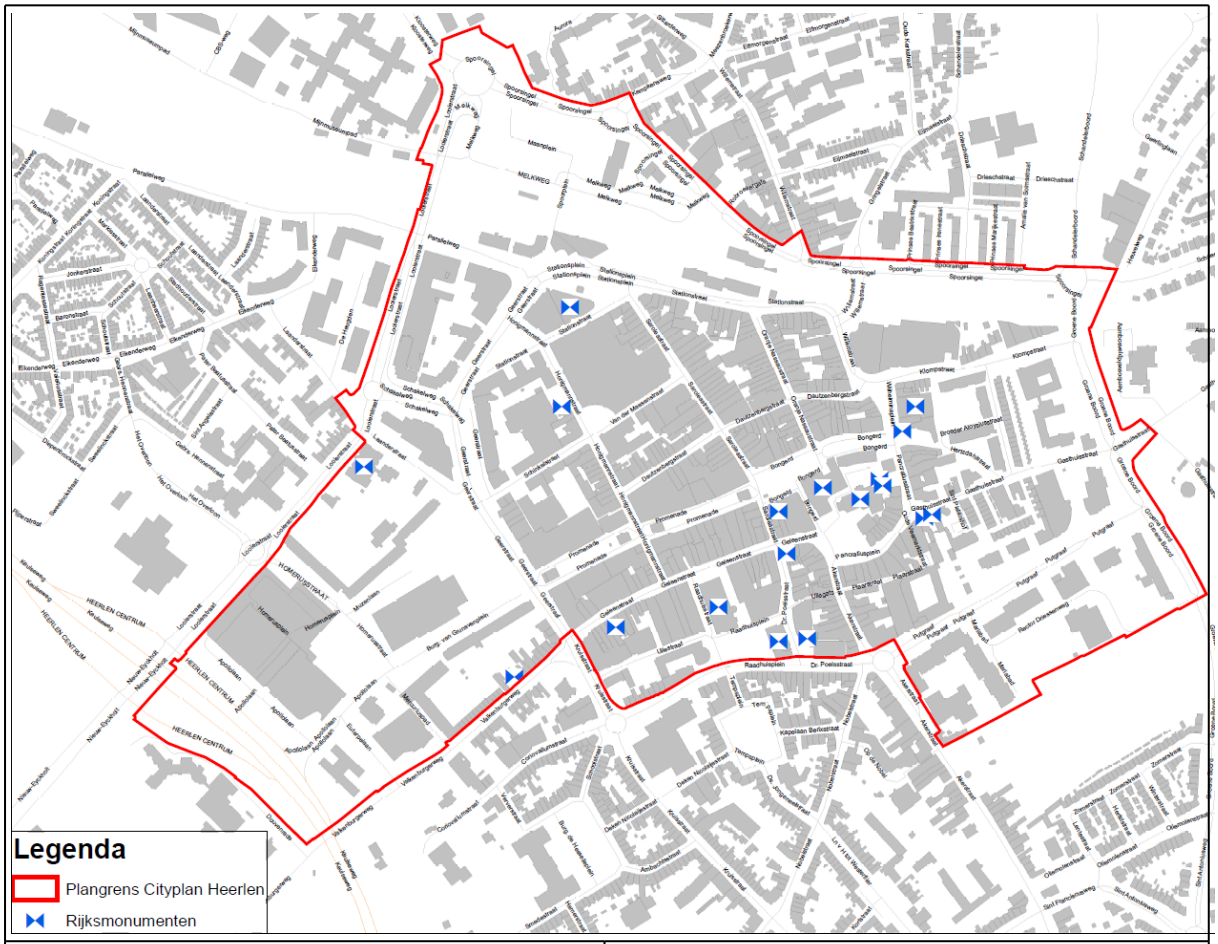
Rijksbeschermde stads- en of dorpsgezichten

Binnen het plangebied Cityplan Heerlen zijn geen Rijksbeschermde stads- of dorpsgezichten

aanwezig. In het zuiden grenst het plangebied wel aan het 'beschermd Stadsgezicht Tempsplein'. Dit gebied wordt gekenmerkt door de twee rechthoekige pleinen met aansluitende straten: het Tempsplein en het Burgemeester De Hesselleplein (voorheen Lindeplein)en een derde 'rechthoekige verbreding in de Laan van Hovell tot Westerflier. De twee grootste pleinen liggen op een van west naar oost lopende as, die begint bij de ingang van de voormalige ambachtschool en eindigt op de Nobelstraat.

Rijksmonumenten

Binnen het plangebied Cityplan Heerlen zijn diverse Rijksbeschermde monumenten aanwezig:



Rijksbeschermde monumenten	
Valkenburgerweg 22	gebouwen, woonhuizen / woonhuis
Geleenstraat 7	gebouwen, woonhuizen / woonhuis
Geleenstraat 27	openbare gebouwen / stadhuis
Geleenstraat 55	gebouwen, woonhuizen / woonhuis
Gasthuisstraat 2	gebouwen, woonhuizen
Gasthuisstraat 2A	kerkelijke gebouwen / kapel
Bongerd 2	openbare gebouwen / apotheek
Bongerd 18	gebouwen, woonhuizen / winkel
Pancratiusstraat ong.	verdedigingswerken
Pancratiusplein 44	verdedigingswerken
Pancratiusplein 45	kerkelijke gebouwen / kerk
Wilhelminaplein 16	horeca-instellingen / hotel-café

Wilhelminaplein 24	gebouwen, woonhuizen
Dr. Poelsstraat 8	gebouwen, woonhuizen / winkel
Dr. Poelsstraat 23	gebouwen, woonhuizen / winkel
Honigmannstraat 59	gebouwen, woonhuizen / woonhuis
Stationsplein 5	openbare gebouwen / bioscoop
Laanderstraat 33	kerkelijke gebouwen / kerk

De aanwezige Rijksmonumenten zijn in het bestemmingsplan voorzien van een 'strak' bouwvlak en hoogteaanduidingen conform de bestaande situatie. In dit bestemmingsplan is ter verwezenlijking van de bescherming gekozen voor het opnemen van een omgevingsvergunningplicht voor het wijzigen en slopen van bouwwerken, en het uitvoeren van werken en werkzaamheden, anders dan bouwen.

Verdere bescherming van de Rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet.

Gemeentelijke monumenten

De panden aan de Schinkelstraat 2 , Honigmannstraat 51 en 53 zijn bij het besluit van het college (BWV-14000683) van 18 februari 2014 aangewezen als gemeentelijk monument.

Bij dit besluit zijn deze gemeentelijke monumenten op grond van de gemeentelijke monumentenverordening beschermd. In dit bestemmingsplan is ter verwezenlijking van de bescherming gekozen voor het opnemen van een omgevingsvergunningplicht voor het wijzigen en slopen van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden anders dan bouwen.



Gemeentelijke monumenten	
Schinkelstraat 2	Kantoorfunctie, Niet-woning
Honigmannstraat 51 en 53	Woonhuizen
Promenade 14-26	Centrumfunctie en appartementen

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen.

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Opbouw van de regels

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

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

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

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

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

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

Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

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

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

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

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

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

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden
Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

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

Algemene gebruiksregels
In deze bepaling wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan.

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

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.
Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.
De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

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

Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan van rijkswege beschermde monumenten en gemeentelijke monumenten.
In deze bepaling wordt ter waarborging van de cultuurhistorische waarden van Rijks- en gemeentelijke monumenten en omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gebouwd rijks-/gemeentelijk monument, of voor het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van het monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Omgevingsvergunningvoor het slopen van van rijkswege beschermde monumenten en gemeentelijke monumenten.
In deze bepaling wordt ter waarborging van de cultuurhistorische waarden van Rijks- en gemeentelijke monumenten en omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het slopen, van een gebouwd rijks-/gemeentelijk monument.

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

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.3 Bijzondere regelingen

5.3.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

Het komt regelmatig voor dat mensen bij de gemeente een verzoek indienen om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in hun woning. De gemeente staat hier niet onwelwillend tegenover, mits dit binnen bepaalde kaders plaatsvindt. Een belangrijk criterium is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Voor een eenduidige beoordeling van dergelijke verzoeken is de beleidsregel 'beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving' op 25 februari 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Prostitutie- en seksinrichtingen

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

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de “Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid” werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de

in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten.

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

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

De in het plangebied voorkomende seksinrichting, die voorkomt in het parapluplan wordt in het nieuwe bestemmingsplan geïntegreerd].

5.3.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale indeling van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Bij deze indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd en kent elk bedrijfstype een eigen SBI-code.

Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is per type aangegeven welke richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dit is een indicatie van de minimale afstand die in beginsel, vanuit een bedrijf tot een rustige woonwijk, aangehouden dient te worden. De grootste afstand is bepalend voor de indeling van een bedrijfstype in een milieucategorie.

Zo gelden voor de lichtere milieucategorieën 1, 2 en 3 de volgende afstanden:

Milieucategorie 1	10 meter
Milieucategorie 2	30 meter
Milieucategorie 3.1	50 meter
Milieucategorie 3.2	100 meter

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan zijn alleen de bedrijfstypen opgenomen die vanwege de aard en omvang van hun activiteiten passen in de woonomgeving, dan wel passen bij de specifieke situatie van het plangebied. Een verandering van bedrijfstype op een perceel wordt, wanneer zich dat voordoet, getoetst aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat deze lijst een planologisch middel vormt om te toetsen, maar dat de werkelijke toelaatbaarheid van een bedrijf te allen tijde ook nog de toetsing aan de milieuwetgeving moet doorlopen.

Hoofdstuk 6 Samenvatting

Beheerplan

Het karakter van bestemmingsplan zal met name gericht zijn op handhaven van de bestaande situatie. Indien mogelijk zal worden gezocht naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Het regionale besef dat we overal te veel van hebben vraagt om een sterke regie vanuit het bestemmingsplan.

Indelingin Kernwinkelgebied,Aanloopstraten en Centrum overig;

Kernwinkelgebied
In het kernwinkelgebied wordt gewerkt aan het in stand houden van de bestaande retailbestemmingen. Retail is, waar aangeduid, over meerdere lagen mogelijk. In de plint komt bij voorkeur enkel retail voor. Commerciële dienstverlening en ondersteunende horeca zijn hier ook toegelaten.

Aanloopstraten
De aanloopstaten worden flexibel ingevuld. Retailmogelijkheden vinden in beginsel enkel in de plint plaats. In de plint mogen ook andere bestemmingen dan retail worden gesitueerd. Onbenutte retailbestemmingen worden in beginsel geschrapt en kunnen worden vervangen door woonruimte.

Centrum overig
Onbenutte retailbestemmingen worden hier geamoveerd.

Wonen
Bestaande woonbestemmingen worden in het hele plangebied zoveel zo veel mogelijk in stand gehouden. De feitelijk bestaande woningvoorraad wordt niet uitgebreid. Het aantal aanwezige woningen wordt in het bestemmingsplan gereguleerd.
Nieuwe woningen mogen enkel worden toegevoegd middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, indien deze passen binnen de geldende regionale beleidskaders.

Horeca
Horeca wordt geconcentreerd in de Horecavise gemeente Heerlen aangewezen cluster. Daar buiten wordt de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Leisure
In de bestemmingen Centrum, Gemengd, Kantoor, Gemengd Loon en Gemengd Klomp wordt middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid het gebruik van leisure toegestaan. Dit is enkel mogelijk onder voorwaardelijke bepalingen, die een goed woon- en leefklimaat waarborgen.

Kantoren
De planologische restcapaciteit wordt geamoveerd.

Milieuhinder/externeveiligheid
Bedrijvigheid wordt toegelaten t/m milieucategorie 2.
Externe veiligheid zal in beginsel geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een beperkte verantwoording zal wel nog plaatsvinden en kan eventueel en incidenteel iets betekenen voor de flexibiliteit in het plan.

Monumenten
Deze worden beschermd door een toegesneden regeling.

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Inventarisatie

Tijdens de inventarisatie worden de vigerende rechten op grond van het bestemmingsplan en verleende vergunningen in beeld gebracht. Daarnaast wordt de aanwezige bebouwing en het feitelijke gebruik geïnventariseerd. Deze gegevens, de geldende wet- en regelgeving en het actuele beleid zijn bepalend voor de wijze van bestemmen.

7.1.2 Voorontwerp

Een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan men een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens wordt het voorontwerpbestemmingsplan in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd.

7.1.3 Ontwerp

De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.4 Vaststelling

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

7.1.5 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.

7.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Cityplan Heerlen is in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en heeft met ingang van 14 maart 2019 zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Op 19 en 21 maart 2019 zijn inloopavonden geweest om het plan toe te lichten, vragen te beantwoorden en reacties op te halen.

In totaliteit zijn 55 inspraakreacties en 4 overlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en opgenomen in Bijlage 1 Inspraak- en vooroverlegnota. Daarin is ook het standpunt van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

7.3 Zienswijzen

PM