

Bestemmingsplan Maankwartier

Gemeente Heerlen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Maankwartier

Gemeente Heerlen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0917.BP030504W000001-0401
Rapportnummer:	211x03002
Datum:	10-01-2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Cremers
Projectteam BRO:	Dhr. R. Osinga, mevr. R. Selten, dhr. M.S. Zonnenberg
Concept:	27-05-2010
Voorontwerp:	18-06-2010
Ontwerp:	27-05-2011
Vaststelling:	10-01-2012
Trefwoorden:	Maankwartier, stationsgebied, gemeente Heerlen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het Maankwartier in de gemeente Heerlen

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Uitgangspunten	6
1.3 Situering plangebied	7
1.4 Plankarakter	8
1.5 Stedenbouwkundig beeld	9
1.6 Juridische status	15
1.7 Planvorm	15
1.8 Leeswijzer	16
2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS	17
2.1 Algemeen	17
2.2 Europees beleid	17
2.2.1 Vogelrichtlijn	17
2.2.2 Habitatrichtlijn	17
2.2.3 Het verdrag van Valetta (Malta)	18
2.3 Rijksbeleid	18
2.3.1 Nota Ruimte	18
2.3.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	19
2.3.3 Rooilijnenbeleid	20
2.4 Provinciaal Beleid	20
2.4.1 POL2006	20
2.4.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	22
2.4.3 Provinciale woonvisie	25
2.5 Regionaal beleid	26
2.6 Gemeentelijk beleid	29
3. GEBIEDSBESCHRIJVING	35
3.1 Algemeen	35
3.2 Beschrijving plangebied	35
3.3 Onderzoeksaspecten	37
3.3.1 Algemeen	37
3.3.2 Akoestiek	37
3.3.3 Bodem	41
3.3.4 Milieuzonering	45
3.3.5 Duurzaam bouwen	49

3.3.6 Externe veiligheid	50
3.3.7 Kabels en leidingen	52
3.3.8 Luchtkwaliteit	53
3.3.9 Windonderzoek	54
3.3.10 Waterparagraaf	56
3.3.11 Archeologie	62
3.3.12 Cultuurhistorie en monumenten	65
3.3.13 Flora en fauna	66
3.3.14 Verkeer en parkeren	66
3.3.15 Trillingen	68
3.3.16 Distributie planologisch onderzoek	70
3.3.17 Milieueffectrapportage	72
4. HET BESTEMMINGSPLAN	75
4.1 Algemeen	75
4.2 Het plan	75
4.3 De hoofdgroepen van bestemmingen	75
4.3.1 Algemeen	75
4.3.2 Hoofdgroep Centrum	76
4.4 De hoofdgroepen van dubbelbestemmingen	76
4.4.1 Algemeen	76
4.4.2 Hoofdgroep Waarde	76
4.5 Juridische regelingen bestemmingsplan	77
4.5.1 Algemeen	77
4.5.2 Artikelsgewijze toelichting van de regels	77
4.5.3 SVBP2008	79
5. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	81
5.1 Handhavingsparagraaf	81
5.1.1 Algemeen	81
5.1.2 Handhavingsbeleid	81
5.1.3 Sanctionering	81
5.2 Uitvoerbaarheid	81
5.2.1 Economische uitvoerbaarheid	81
5.2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	82
6. OVERLEG EN PROCEDURE	83
6.1 Gevoerd overleg	83
6.2 Procedurestappen	83

ONDERZOEKSRAPPORTEN

Akoestiek

- Gemeente Heerlen, *Geluidrapport; Reconstructieonderzoek geplande wijziging Geerstraat Stationstraat (Maankwartier); Rapportnummer: Rec- 2011-02*, 17 maart 2011;
- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Maankwartier Heerlen, projectnummer M8 375.402 (Deel A t/m E)*;

Bodem

- Royal Haskoning, *Quickscan uitgevoerde bodemonderzoeken t.b.v. bestemmingsplan 'Maankwartier'*, 29 april 2009;
- Royal Haskoning, *Verkennend, oriënterend & nader bodemonderzoek 'Maankwartier' te Heerlen*, 22 oktober 2009;
- Geonius, *Bodemonderzoek ten behoeve van reconstructie Maankwartier in de gemeente Heerlen, Geerstraat, Parallelweg, Stationstraat; Rapportnummer: MA-100082.102002*, 5 november 2010;

Externe veiligheid

- TNO, *Externe veiligheid spoorzone Heerlen, projectnummer 36069*, juli 2005;
- TNO, *Update risicoanalyse Externe Veiligheid spoorzone Heerlen / Maankwartier*, april 2009;
- TNO, *Externe veiligheid spoorzone Heerlen/Maankwartier, uitwerking aanbevelingen*, mei 2009;
- DHV, *Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan Maankwartier*, september 2010;

Luchtkwaliteit

- Windmill, *Luchtkwaliteitonderzoek Maankwartier te Heerlen, Rapportnummer: 2010.052.01-4*, 21 april 2011;

Windonderzoek

- DHV, *Windscan Maankwartier Heerlen*, maart 2009;
- DHV, *Maankwartier te Heerlen Onderzoek NEN 8100 windhinder en windgevaar*, 8 november 2010;

Archeologie

- Synthebra BV, *Bureauonderzoek Maankwartier te Heerlen*, 02-06-2009;
- Synthebra BV, *Inventariserend Veldonderzoek, Verkennend booronderzoek Maankwartier te Heerlen, gemeente Heerlen*, 11-10-2010;

Flora en fauna

- BRO, *Quickscan flora en fauna Maankwartier Heerlen*, 23 september 2010;

Verkeer en parkeren

- Goudappel Coffeng, *Verkeerstoets Maankwartier; Definitieve rapportage; Kenmerk HLN043/Pbb/0555*, 1 november 2011;

Trillingen

- Cauberg-Huygen, *Ruimtelijke onderbouwing trillingen bestemmingsplan Maankwartier, referentie 20102610-03*, 15 april 2011;

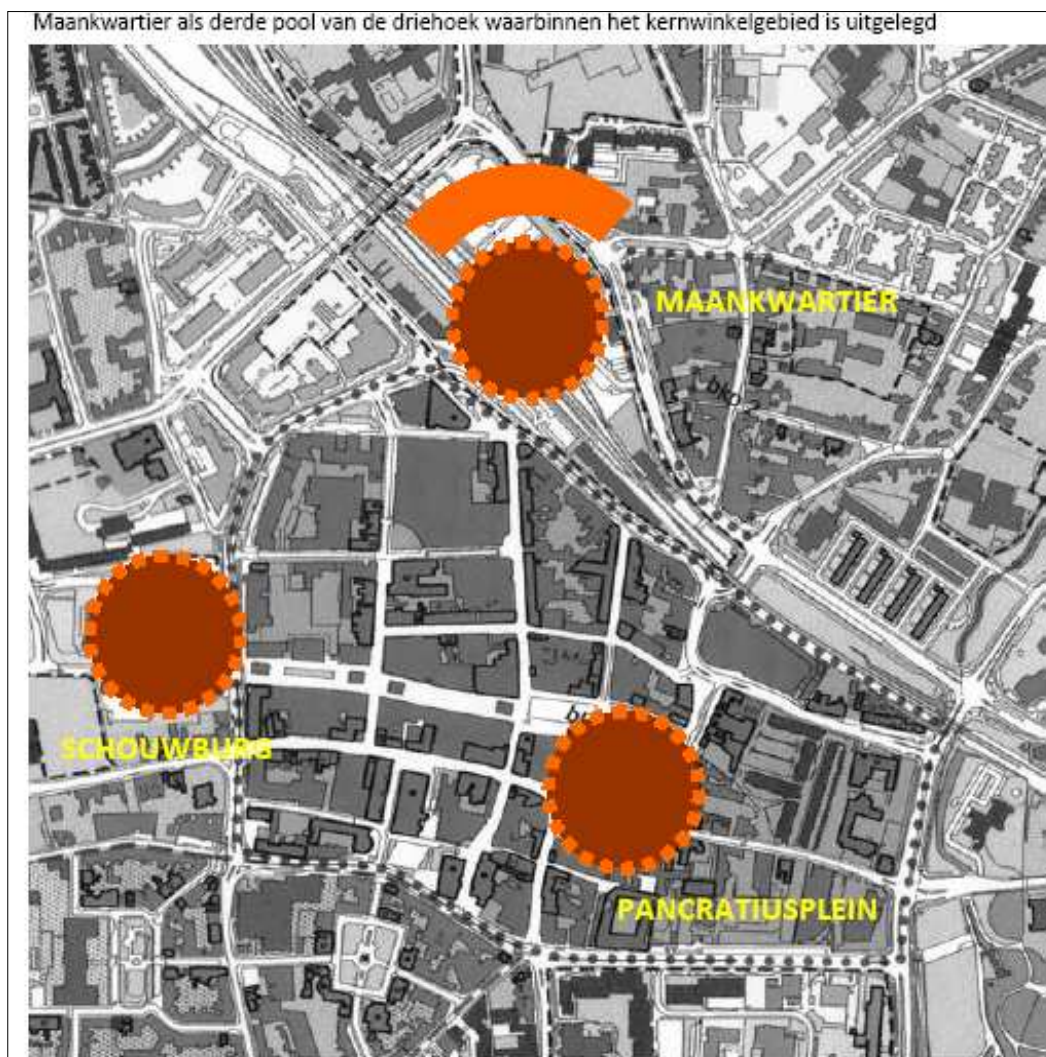
Distributie planologisch onderzoek

- BRO, *Heerlen, DPO Maankwartier*, 23 oktober 2009.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Heerlen is voornemens het stationsgebied van Heerlen te herstructureren. In de periode 1996 - 2004 heeft de gemeente Heerlen studie verricht naar de mogelijke herinrichting van het stationsgebied. Uiteindelijk is naar aanleiding hiervan besloten om te kiezen voor een nieuwe verbinding over het spoor heen.



Afbeelding 1. Driehoek kernwinkelgebied.

De ambitie voor het stationsgebied komt voort uit de aanpak Centrum Noord. De basis voor de toekomst van het stationsgebied wordt gevormd door het op 23 sep-

tember 2008 door de gemeenteraad van Heerlen vastgestelde Masterplan Maankwartier.

1.2 Uitgangspunten

Door de gemeenteraad van Heerlen is op 20 september 2005 besloten dat het programma voor het Maankwartier in totaal maximaal 49.100 m² bvo mag omvatten, onderverdeeld in de volgende functies:

- Kantoren, maximaal 19.000 m²;
- Grootschalige detailhandel (>1.000 m²), maximaal 12.000m²;
- Kleinschalige detailhandel (exclusief station), maximaal 2.000 m²;
- Hotel, circa 4.000 m² (geen maximum);
- Woningen, restant = 12.000 m² --> 110 woningen van 110 m² (indicatieve aantallen).

Hierbij dient te worden aangetekend dat de stationshal buiten het totaal van 49.100 m² valt en dat de regionale woonvisie uitgaat van 125 contingenten. Het station, inclusief het bijbehorende railverkeer, zal deel uit blijven maken van het plangebied.

Het plangebied voor Maankwartier is ongeveer 4 hectare groot, waarvan het overgrote deel van het maaiveld wordt ingenomen door trein, busstation en weginfrastructuur. Door een logische stapeling van functies met respect voor de afzonderlijke kwaliteiten en randvoorwaarden zijn de vierkante meters toekomstvast te organiseren.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor het Maankwartier is een realistisch functioneel ruimtelijk programma tot stand gekomen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de situering van het station boven het spoor, waarmee reizigers, winkelpubliek en andere wandelaars worden verleid de niveauverschillen in de openbare ruimte te overbruggen. Tevens wordt hiermee de sociale veiligheid van het Maankwartier bevorderd. Het gemeentebestuur heeft daarnaast mede op basis van overwegingen van externe veiligheid het standpunt ingenomen dat geen woningen boven het spoor zijn toegelaten. Het functioneel ruimtelijk programma is verder afgestemd met stedelijke ontwikkelingen elders in Parkstad en actuele commerciële strategieën voor het kernwinkelgebied.

Het Masterplan is op 23 september 2008 als richtlijn voor de ontwikkeling van het Maankwartier vastgesteld. Het ruimtelijk functioneel programma binnen de in het Masterplan aangegeven bouwenveloppen ziet er als volgt uit:

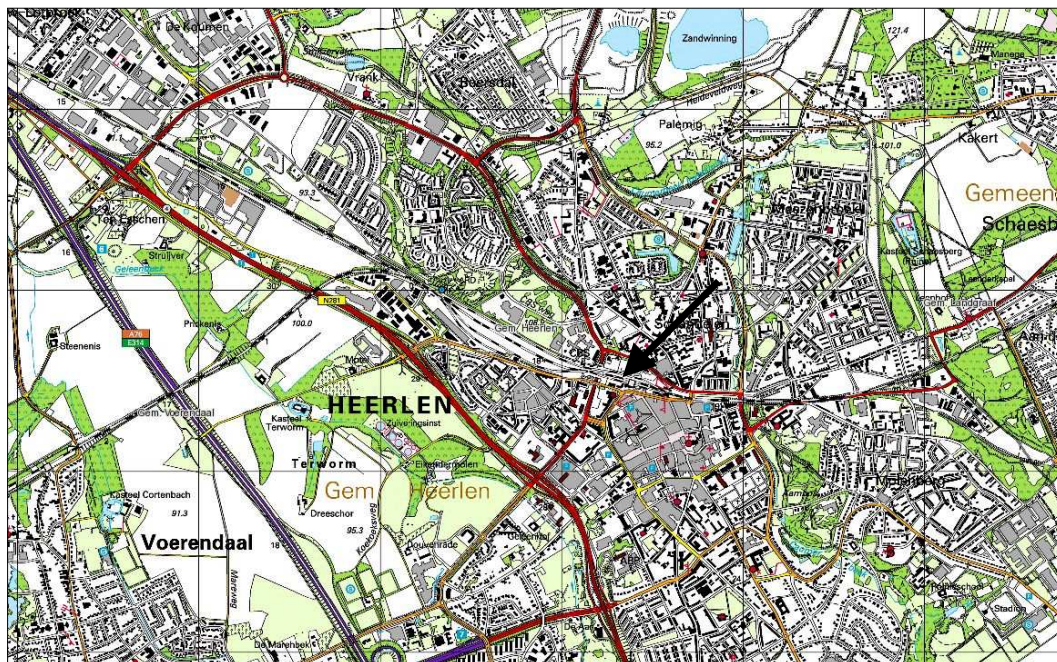
- Kantoor: 16.300 m² tot 19.000 m² bvo;
- Woningen: 90 tot 110 (zorg-)appartementen van gemiddeld ca 100 m² bvo (indicatieve aantallen);

- Winkels, horeca, voorzieningen: 1.750 m² bvo;
- GDV: 10.000 tot 12.000 m² bvo;
- Hotel/conferentiefaciliteiten/leisure/horeca: 4.000 tot 7.200 m² bvo;
- station: 2.850 m² bvo (inclusief voorzieningen, met rijwielstalling);
- parkeerplaatsen: ca. 1.075 plaatsen (800 aan noordzijde, 275 aan zuidzijde).

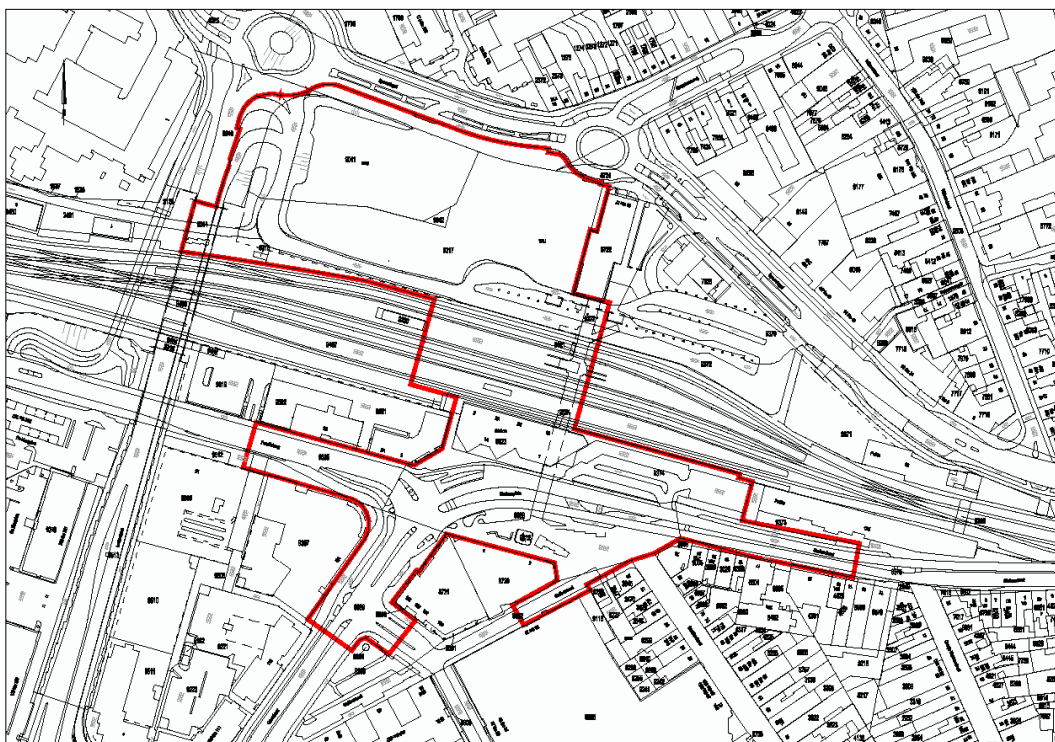
Voor wat betreft de groenstructuur wordt aangesloten bij structuurherstel op grotere schaal. In stedelijke ruimten waar de infrastructuur overheerst, is gekozen voor lineaire beplanting. In de ruimten met verblijfskarakter worden bomen in 'strooipatroon' toegepast. Hierbij wordt aangesloten bij het door de gemeente Heerlen opgestelde Bomenbeleidsplan. Dit plan vormt bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen de basis voor het aanleggen of aanpassen van de bomenstructuur, met als doel het groen in de stad te versterken en verder te ontwikkelen.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied Maankwartier omvat de omgeving van station Heerlen, gelegen aan de rand van het centrumgebied. Aan de zuidzijde bevinden zich de Saroleastraat, Geerstraat en Stationsstraat/Oranje Nassaustraat. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Spoorsingel. Ten westen ligt de Looijerstraat en ten oosten het busstation.



Afbeelding 2. Topografische kaart met globale aanduiding van het plangebied.



Afbeelding 3. Planbegrenzing op kadastrale ondergrond.

1.4 Plankarakter

Het Maankwartier is een locatie waar condities worden geschapen voor kwalitatief goede winkel- en horecavoorzieningen en een hoogwaardig werk- en woonmilieu. Het gebied vormt een onderdeel van het centrumgebied. Er vindt functiemenging plaats met wonen, werken, winkelen, uitgaan en recreëren. Voor kleinschalige detailhandelsvestigingen is in totaal een maximaal aantal vierkante meters van 2.000 afgesproken. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen in totaal een maximum van 12.000 m² en voor hotelfuncties in totaal een maximum van 7.500 m².

Vooruitlopend op de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte in het gebied Maankwartier, zijn medio 2008 de renovatie van gebouw de Hoppenhof en de aanleg van de noordelijke infrastructuur gerealiseerd. Tevens is het busstation inclusief overkapping reeds gerealiseerd.

In het kader van de verdere ontwikkeling van het Maankwartier, worden binnen het plangebied, volgens het laatste indicatieve programma, tussen de 100 en 125 woningen gerealiseerd, met een verdeling koop en huur van ongeveer 50 - 50. Onderdeel hiervan zijn ook enkele 'speciale' woningen zoals herenhuizen, praktijkwoning-

gen, poortwoningen en penthouses. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat het aantal nieuwe woningen maximaal 125 mag bedragen.

De totale maximale bruto vloeroppervlakte van de te realiseren functies in het Maankwartier, met uitzondering van het station en stationsdetailhandel, (brand)veiligheidsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen, is in de regels vastgelegd op 49.100 m². Voor enkele specifieke functies is in de regels een maximum aantal vierkante meters opgenomen:

- kantoren en dienstverlening: totaal 19.000 m²;
- grootschalige detailhandel: totaal 12.000 m², met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van één of meerdere supermarkten in totaal niet meer mag bedragen dan 6.000 m²;
- kleinschalige detailhandel inclusief horeca categorie 1 t/m 3: totaal 2.000 m²;
- horeca van categorie 5 (hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers): totaal 7.500 m²;

Naast de bovengenoemde functies worden er binnen het plangebied parkeergarages gerealiseerd. Er is gekozen voor parkeergarages van drie lagen aan de noordzijde en twee lagen aan de zuidzijde.

De parkeergarage noord (toegang Spoorsingel) zal ongeveer 750 plaatsen herbergen en parkeergarage zuid (toegang Geertstraat / Parallelweg) zal in circa 400 parkeerplaatsen voorzien. In totaal zijn er dus ongeveer 1.150 parkeerplaatsen voorzien. In de regels is het maximum aantal parkeerplaatsen voor de noordelijke parkeergarage gesteld op 750 en voor de zuidelijke parkeergarage op 400;

Voor het station geldt dat dit als doos-in-doos in het westelijke gebouw is opgenomen. In totaal omvat het station circa 567 m² hal (inclusief de stationsgerelateerde commercie op de westzijde van de plaat) en circa 1.033 m² stationscommercie en voorzieningen met backoffice over twee lagen, waarbij rekening wordt gehouden met ongeveer 150 m² stationshoreca elders rond het plein. De stationsgerelateerde commercie behoort niet tot het volume voor kleinschalige detailhandelsvestigingen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt iets meer vierkante meters mogelijk dan in eerdere raadsbesluiten is aangegeven. Vanuit markttechnische redenen is dit echter noodzakelijk gebleken.

1.5 Stedenbouwkundig beeld

Voor wat betreft de beeldkwaliteitsaspecten is een beeldkwaliteitsplan¹ voor het Maankwartier opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan kan worden gedefinieerd als een

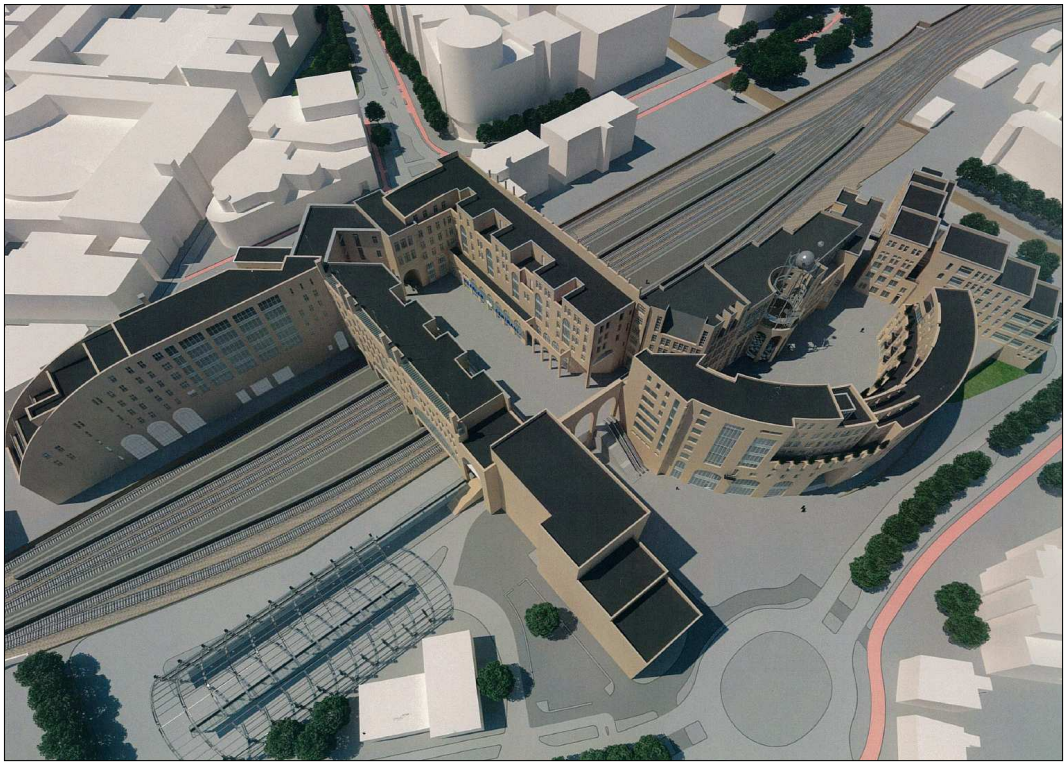
¹ StudioSK, Maankwartier Heerlen, *Beeldkwaliteitsplan*, Projectnummer MR101220, 11 oktober 2011.

samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en richtlijnen voor het handhaven en/of verbeteren van de beeldkwaliteit van een bepaald gebied. Een beeldkwaliteitsplan geldt daarmee als onderlegger en inspiratiebron voor gemeentelijke instrumenten als het bestemmingsplan, exploitatieplan en welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan op zich vormt geen juridisch instrument. Het is in beginsel een niet bindend document dat een richtlijn vormt voor een concrete planontwikkeling.

Aan het beeldkwaliteitsplan kan een uitdrukkelijke juridische functie worden toegekend, door het onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd, waarmee het een onlosmakelijk onderdeel van deze regels vormt. Het beeldkwaliteitsplan geeft de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten voor het plangebied weer.

Middels het instrument van de nadere eisen (zoals opgenomen in de bestemming 'Centrum', als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt dit document gehanteerd om nadere richtlijnen te geven voor de verdere detaillering van de onderhavige ontwikkeling.

In de navolgende afbeeldingen (afbeelding 4 t/m 11) zijn enkele impressiebeelden opgenomen die tezamen een indruk geven van de toekomstige situatie.







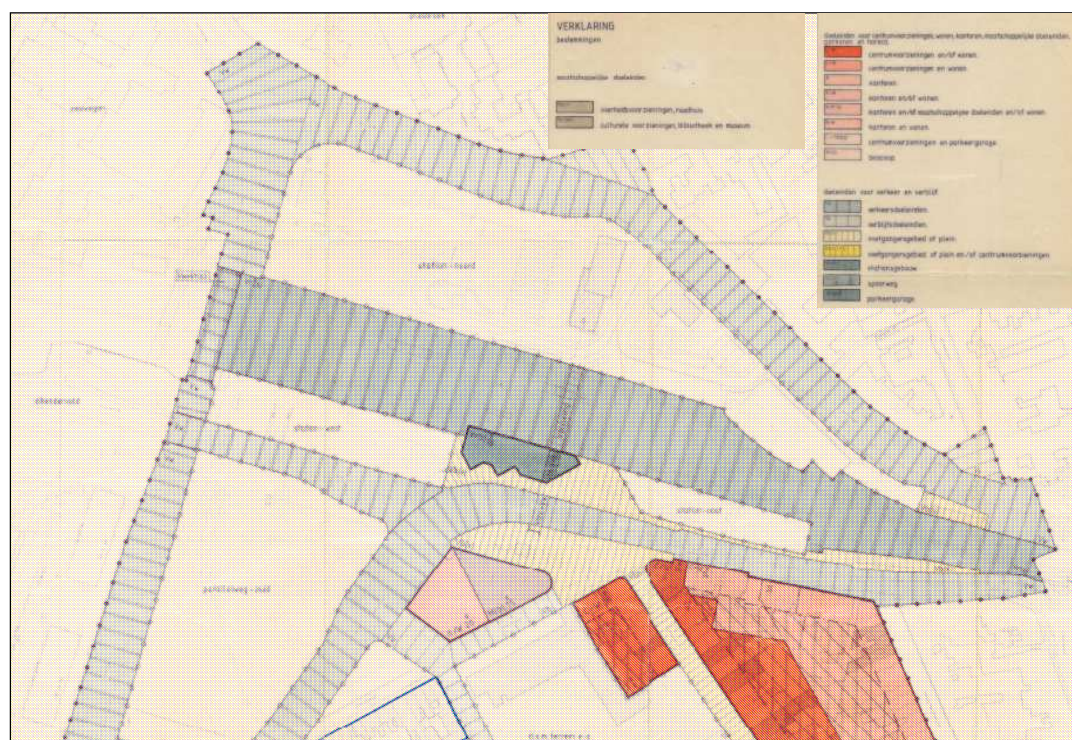


1.6 Juridische status

Voor de gronden in het plangebied is het bestemmingsplan "City West" van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 12 januari 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 24 augustus 1993.

De thans geldende bestemmingen in het plangebied zijn met name gerelateerd aan de stationsfunctie en verkeers- en verblijfsfunctie. Voor slechts een gedeelte van het plangebied wordt momenteel voorzien in een centrumfunctie, kantoren en wonen.

De voorgenomen ontwikkeling past zowel voor wat betreft de toegestane functies als de toegestane functievolumes, niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 12. Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan

1.7 Planvorm

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan

'Maankwartier' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de juridische opzet van het bestemmingsplan.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 is een algemene beschrijving over de planmotivatie opgenomen en zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Verder wordt de situering en het karakter van het plangebied beschreven en is bij de juridische status aangegeven welk bestemmingplan tot op het moment van onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied van kracht blijven.

Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders, bestaande uit Europees, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hierbij wordt tevens ingegaan op de eventuele consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling van het Maankwartier. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied kort beschreven en wordt ingegaan op de bijbehorende onderzoeksaspecten.

Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beeld van het gevoerde overleg en de te volgen bestemmingsplanprocedure.

2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het Europees, rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.2, § 2.3, § 2.4, § 2.5 en § 2.6). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan 2006. Voor het regionaal beleid wordt ingegaan op diverse op het plangebied van toepassing zijnde beleidsdocumenten met betrekking tot Parkstad Limburg. Het gemeentelijk beleid tot slot wordt onder andere besproken middels de 'Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010' en diverse andere gemeentelijke beleidsdocumenten.

2.2 Europees beleid

2.2.1 Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

2.2.2 Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn

grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkst zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

2.2.3 Het verdrag van Valetta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988.

Nu de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd is in de Monumentenwet 1988 hebben alle overheden de zorgplicht voor archeologische waarden, dus ook de gemeenten. De provincie Limburg heeft haar beleid en regelgeving reeds aangepast. De gemeente Heerlen beschikt inmiddels over een eigen archeologische verwachting- en cultuurhistorische advieskaart

In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Het gebied Maastricht-Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, Luik, Genk en Hasselt) is aangewezen als een van de zes nationale stedelijke netwerken.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's² het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

2.3.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Het kabinet geeft in de realisatieparagraaf aan hoe het werkt aan een mooi Nederland en welke nationale ruimtelijke belangen het wil verwezenlijken. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en bijbehorende instrumenten ter uitvoering van deze ruimtelijke belangen. Daarvan komt een aantal in de algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte. De realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie en is toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige planologische kernbeslissingen (PKB's).

De regio Zuid-Limburg, waar het plangebied deel van uitmaakt, is aangeduid als onderdeel van het Nationaal Stedelijk Netwerk. Bij het beleid voor netwerken en steden heeft het rijk gekozen voor de ruimtelijke strategie "bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur".

² Samenwerkingsverbanden van stedelijke gebieden op basis van de Wijzigingswet WGR-plus, aangaande de afstemming voor een aantal aspecten, waaronder de ruimtelijke problematiek

Conclusie Nota Ruimte en Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Het onderhavige project past binnen het rijksbeleid en de daarin nagestreefde ruimtelijke strategie 'bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking'. Er is sprake van nieuwbouw welke gesitueerd is in bestaand bebouwd gebied, waarbij middels inbreiding, herstructurering en meervoudig ruimtegebruik volledig wordt aangesloten bij het door het Rijk voorgestane beleid voor centrumgebieden. Met het plan wordt door middel van een aanvulling op het bestaande centrumgebied daarnaast bijgedragen aan de leefbaarheid ter plaatse.

2.3.3 Roilijnenbeleid

Op basis van Spoorwegwet geldt langs hoofdspoorwegen een zone waarbinnen zonder een vergunning door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat niet mag worden gebouwd en waarbinnen geen werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet. Ten behoeve hiervan is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'vrijwaringszone – spoor' opgenomen.

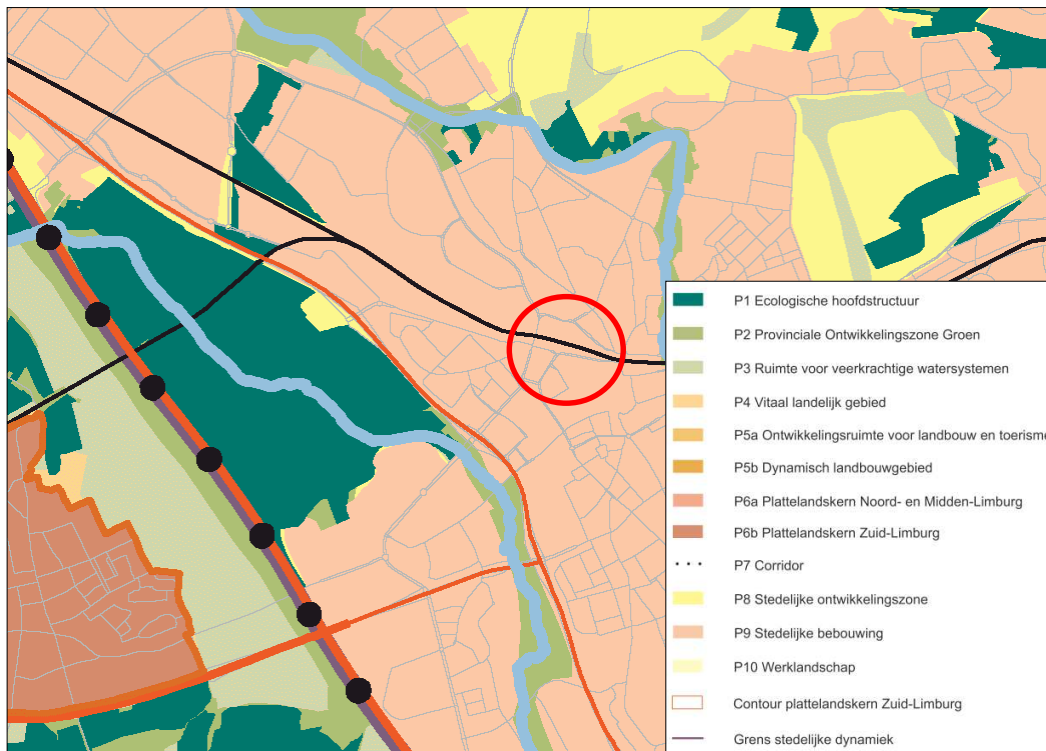
2.4 Provinciaal Beleid

2.4.1 POL2006

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Na vaststelling is het POL2006 diverse malen op onderdelen geactualiseerd, waarbij de meest recente actualisatie heeft plaatsgevonden in 2011. Het POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoersplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. In 2008 is een POL-aanvulling Wro vastgesteld ten behoeve van de aanpassing van het ruimtelijk provinciaal beleid in relatie tot de nieuwe wet Wro.

Perspectievenbeleid

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het projectgebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.



Afbeelding 13. Uitsnede perspectievenkaart POL2006.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

De 'Grens stedelijke dynamiek' is opgenomen rond iedere stadsregio in Limburg. Dit beleid is de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze contour vormt derhalve de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Conclusie

Het plangebied ligt als stationslocatie, tezamen met de directe omgeving, binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'. Er kan derhalve voldaan worden aan de uitgangspunten van het provinciale beleid zoals omschreven in het POL-2006.

Onderhavige ontwikkeling sluit verder ook aan bij de uitgangspunten voor perspectief 9 (invulling van de verstedelijkingsopgave, middels herstructurering) in een bebouwde omgeving.

2.4.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9 "Stedelijke bebouwing" en binnen de 'Grens Stedelijke dynamiek'.

Woningvoorraadontwikkeling Zuid-Limburg

Gezien de demografische ontwikkelingen, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling in Zuid-Limburg wordt er een sterk accent gelegd op de transformatie van de woningvoorraad, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad-Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg en;
- nieuwbouw = vervangende nieuwbouw in geheel Zuid-Limburg.

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief bekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen, en dat er tussen 2020 en 2030 sprake zal zijn van een netto afname met circa 15.000 woningen

Voor de drie woonregio's binnen Zuid-Limburg, Parkstad-Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht & Mergelland zijn er echter duidelijke verschillen aan de orde.

In Parkstad Limburg dient tot 2030 een reductie van de totale woningvoorraad met ca. 12.000 woningen plaats te hebben. Dit betekent nadrukkelijk niet, dat er een bouwstop dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd. De herstructurering van een belangrijk deel van de bestaande woningvoorraad dient met kracht te worden voortgezet en biedt tevens mogelijkheden om te anticiperen op de reductieopgave.

Verwachte ontwikkeling regionale woningvoorraad 2008-2030 (in 1000-tallen woningen)						
woonregio	woning voorraad	huis houdens	Verwachte ontwikkelin g voorraad 2008-2020	huis houdens	Verwachte ontwikkelin g voorraad 2020-2030	harde plannen
	1-1-2008	2020		2030		1-1-2008
Maastricht en Mergelland	95	100	+ 5	94	- 6	6
Parkstad Limburg	122	116	- 6	110	- 6	4
Westelijke Mijnstreek	69	69	0	66	- 3	2
Roermond e.o.	73	77	+4	76	- 1	4
Weerterkwartier	27	29	+2	29	0	1
Venlo e.o.	68	70	+2	71	+ 1	4
Venray e.o.	33	37	+4	38	+ 1	2
Maasduinen	15	17	+2	16	- 1	1
TOTAAL	502	514	+ 12	501	- 13	22

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. Deze opgave is van provinciaal belang. De Provincie wil de Limburgse Wijkanaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies. De drie woonregio's vormen één samenhangend woongebied, en de transformatie hiervan vraagt om een goed gecoördineerde aanpak waarvoor de Provincie de regie op zich neemt.

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen, wordt voor de regio Parkstad Limburg, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, tussen 2008 en 2020 een afname van circa 6.000 woningen verwacht. In de periode tussen 2020 en 2030 wordt eveneens een afname met circa 6.000 woningen verwacht, wat per saldo voor de regio tussen 2008 en 2030 neerkomt op een afname met circa 12.000 woningen.

Hierbij dient te worden aangetekend dat in Parkstadverband is afgesproken dat Parkstad gebaat is bij een krachtig centrum en dat het centrum van Heerlen die rol moet vervullen. Bij een krachtig centrum hoort ook een krachtige woonfunctie die ondersteunend is aan de economische en culturele ontwikkeling van het centrum. Om dit te bereiken is in de regionale woonvisie 2006-2010 (zie paragraaf 2.5) opgenomen dat in het centrum van Heerlen de woonfunctie met ca. 600 wooneenheden mag worden verdicht zonder dat daar compenserende sloop tegenover staat. De sloopopgave zal buiten het stadscentrum worden ingevuld. De realisatie van woningbouw in het Maankwartier draagt bij aan deze versterking van de woonfunctie in het centrum.

Ontwikkeling werklocaties

Met de POL-aanvulling wordt een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang. De provincie zal daarbij een regierol op zich nemen en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze transformatieprojecten en initiatieven voor nieuwe werklocaties, woongebieden en nationale/regionale infrastructuur, die niet passen in de programma's voor werken of wonen dan wel gelegen zijn in de nabijheid van provinciale wegen of EHS en Natura 2000 gebieden om advies zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Visie op de beleidsregio's

In de POL-aanvulling wordt tevens de provinciale visie gegeven op de diverse beleidsregio's in Limburg. De belangrijkste opgaven voor de stadsregio Parkstad Limburg zijn de transformatie van de bestaande voorraad aan woon- en werkgebieden, het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor de regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. Bij de visie op de beleidsregio Parkstad Limburg wordt specifiek ingegaan op het centrum van Heerlen:

"De binnenstad van Heerlen vormt door zijn ligging, grootte en voorzieningen het stedelijk centrum van deze regio. Door verbetering van de ruimtelijke kwa-

liteit en de samenhang in het stedelijk weefsel en een breed cultureel klimaat wordt de centrumfunctie van Parkstad Centrum versterkt."

2.4.3 Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van de Provincie op het gebied van wonen uiteengezet en is de rol van regisseur die de Provincie binnen dit beleidsveld wil vervullen nader beschreven.

In de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van de bevolkingsdaling voor het woonbeleid van de verschillende woonregio's. Dit leidt tot een gedifferentieerde benadering per regio.

Zuid Limburg wordt nu al sterk beïnvloed door de krimp. Voor heel Zuid Limburg wordt voor de periode 2010-2030 een afname van de woningvoorraad met 16.000 woningen verwacht. De Stadsregio Parkstad neemt binnen Zuid Limburg een bijzondere positie in. De Provincie hanteert voor Parkstad een beleid met als kwantitatief uitgangspunt: "één erbij = twee eraf".

De regio Parkstad en de Parkstadgemeenten hebben in december 2009 de Herstructureringsvisie Parkstad vastgesteld (zie ook paragraaf 2.5). Deze visie vormt samen met de Regionale Woonvisie 2006-2010 en de bijbehorende Woningbouwprogrammering Parkstad (zie ook paragraaf 2.5) het kader voor bovenlokale afstemming tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen.

In de bij de Herstructureringsvisie behorende envelop is voor iedere gemeente per stadsdeel de kwantitatieve verdunningsopgave vastgesteld. Alleen in het stadsdeel Centrum Heerlen is nog sprake van een (geringe) uitbreidingsopgave. Deze opgave is verdisconteerd met extra sloop in de omliggende stadsdelen. Heerlen heeft in deze visie een sloopopgave van 6.300 woningen en een vervangingsopgave van 6.800 woningen. De sloopopgave bestaat deels uit compensatie van maximaal 3.500 nieuwbouwwoningen. Deze plannen voor nieuwbouwwoningen zijn in de Woningbouwprogrammering Parkstad allen aangeduid met de code A, B of C. Enkel de plannen met een A, B of C-codering komen binnen de programmeringsperiode voor realisatie in aanmerking. De programmeringsperiode is onlangs met één jaar verlengd tot 31 december 2011.

Het Maankwartier staat op de Woningbouwprogrammering Parkstad vermeld onder de naam Stationsgebied. Voor dit plan zijn maximaal 125 wooneenheden gereserveerd. Door de som van de compenserende sloop voor nieuwbouwwoningen en sloop van bovenmatige leegstand, wordt per saldo voldaan aan het uitgangspunt "één erbij en twee eraf". Gesteld mag worden dat Parkstad en Heerlen met de herstructureringsvisie hebben geanticipeerd op het nieuwe provinciale woningbouwbeleid en daar met de ontwikkeling van het Maankwartier dus ook aan voldoen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het Maankwartier is sprake van herstructurering, waarmee wordt aangesloten op het provinciale beleid zoals verwoord in het POL2006. De ontwikkeling van het Maankwartier is tevens in lijn met de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Er vindt namelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, waarbij de centrumfunctie van Parkstad Centrum wordt verstevigd.

In een eerder stadium, voorafgaand aan de bekendmaking van de POL-aanvulling, is daarnaast reeds overleg gevoerd met de provincie Limburg. Hierbij is naar voren gekomen dat er naar verwachting geen specifieke provinciale aandachtspunten zijn. Het concept ontwerp bestemmingsplan zal ter informatie aan de provincie worden gestuurd omdat het project Maankwartier binnen de gebiedsontwikkeling van Parkstad valt. Voor het woningbouwprogramma is overeengekomen dat de bestaande provinciale afspraken voor woningbouw worden gehanteerd. Verder kan worden gesteld dat Parkstad en Heerlen hebben geanticipeerd op het nieuwe provinciale woningbouwbeleid en daar met de ontwikkeling van het Maankwartier dus ook aan voldoen.

2.5 Regionaal beleid

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg is een Wgr plus regio. In 2006 werd de Wet Gemeenschappelijke Regeling (WGR)-plus van kracht. Door deze aanvulling op de Wet Gemeenschappelijke Regeling heeft Parkstad Limburg een verhoogde bestuurskracht. De gemeenten zijn verplicht om op bepaalde gebieden samen te werken. Ook intensificeert de WGR-plus de samenwerking tussen Parkstad Limburg, provincie en het rijk.

Het gaat er vooral om de bestaande kwaliteiten te benutten in de vorm van identiteitsversterking, het bevorderen van herkenbaarheid, het gebruik van de verwevenheid van stad en land, het zoeken naar evenwicht tussen cohesie en zelfstandigheid van de onderdelen, het bevorderen en ontwikkelen van de economische positie en de herstructurering van de infrastructuur. De komende 10 jaren gaat het vooral om het versterken van de ruimtelijke structuren, het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economische en sociale structuur. Er is een ontwerpstructuurvisie voor Parkstad Limburg opgesteld.

Regionale structuurvisie Parkstad Limburg

Heerlen vormt het economische centrum van Parkstad. De zeven gemeenten die samen Parkstad Limburg vormen, hebben de structuurvisie 'Ruimte voor Park en Stad - Uniek, Energiek, Internationaal' in november 2009 vastgesteld. De structuurvisie bevat een richtinggevend beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de

regio voor de komende 20 jaar. De structuurvisie bevat een richtinggevend beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio voor de komende 20 jaar. De structuurvisie vormt het kader van diverse (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder een aantal die project-m.e.r.-plichtig zijn. Om deze reden en vanwege de aanwezigheid van Natura 2000-gebied(en) is door Parkstad Limburg een planMER opgesteld ter ondersteuning van de besluitvorming over de structuurvisie. De structuurvisie Parkstad Limburg is een globale visie. Veel moet via het gemeentelijk spoor nader worden uitgewerkt. Ook de aangegeven gebiedsontwikkelingen en herstructurering van het stedelijk gebied moet zijn beslag vinden in een nadere concretisering.

Bundeling van functies in Parkstad Centrum is één van de belangrijke aandachtspunten uit de structuurvisie. De driehoek tussen de hoekpunten 'het adres van Parkstad Limburg ('t Loon)', 'het Maankwartier' en 'het stadshart' dienen bij voorkeur gereserveerd te worden voor multifunctionele en stedelijke functies (meervoudig en intensief grondgebruik). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Maankwartier past binnen de structuurvisie. Er is namelijk sprake van meervoudig en intensief ruimtegebruik en een menging van stedelijke functies.

Regionale woonvisie en woningbouwprogrammering Parkstad Limburg

Parkstad Limburg heeft in 2006 een regionale woonvisie op hoofdlijnen vastgesteld. Het betreft de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010, welke is verlengd voor de periode tot en met 2011. Op het gebied van wonen worden drie hoofddoelen nagestreefd:

- Krimp als kans zien. Door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woonvraag zal de regio de regie nemen om de woonvraag in evenwicht te brengen en te houden door de vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen;
- Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imago-versterking en de regio als activerende kracht die goede initiatieven stimuleert.
- Bewoners meer kansen te bieden om een woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van de (toekomstige) bewoners.

Hiermee wordt duidelijk uitgesproken dat de Parkstad kiest voor een strategie van kwalitatieve groei. In 2007 heeft Parkstad de regionale woningbouwprogrammering voor 2006-2010 vastgesteld. Voor het Masterplan Maankwartier is hierbij rekening gehouden met een toereikend woningbouwcontingent. Het centrum van Heerlen wordt namelijk gezien als een belangrijke ontwikkellocatie, waarbinnen een uitbreiding met 600 woningen noodzakelijk is.

Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad van de regio Parkstad Limburg (december 2009) is opgesteld in co-maakenschap door de regio, de zeven gemeenten en de elf woningbouwcorporaties die in de regio actief zijn.

Het doel van de Herstructureringsvisie kan als volgt worden onderverdeeld:

- Inzicht bieden in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte en hoe herstructurering kan bijdragen aan een duurzaam Parkstad;
- Ruimte bieden aan kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen, meer groen en ruimte;
- Samenwerking verder vorm geven tussen partners en belanghebbenden rondom overeenstemming over de ambitie;
- Een kader vormen voor verdieping voor wat betreft het bepalen van de benodigde middelen en ontwikkelen van instrumenten;
- Een kader vormen voor de Regionale Woonvisie en Woningbouwprogrammering na 2010;
- Een kader vormen voor de gemeentelijke structuurvisies, stadsdeelvisies en masterplannen waar het integrale afwegingskader geborgd wordt.

In de herstructureringsvisie wordt aangegeven dat voor Heerlen een maximale 'onttrekkingsopgave' van 6.312 woningen geldt voor de periode tot 2020. Dit neemt echter niet weg dat in bepaalde gebieden nog ruimte is voor nieuwbouw van woningen.

Voor Heerlen wordt aangegeven dat het centrum een hoogwaardige stedelijke uitstraling krijgt en als visitekaartje geldt voor zowel de stad Heerlen zelf als voor Parkstad Limburg. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen krijgen bij voorkeur in dit gebied hun plek als bijdrage aan een compacte stad. De ontwikkelingen in het Maankwartier zijn geheel in lijn met de uitgangspunten zoals deze in de herstructureringsvisie voor het centrum van Heerlen zijn geformuleerd.

Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg

De Parkstad Raad heeft op 21 februari 2011 de Retailstructuurvisie 2010-2020 vastgesteld. In deze visie wordt aangegeven dat de Heerlense binnenstad als Parkstadcentrum, een aantrekkelijk centrum moet zijn voor de inwoners van Parkstad Limburg en tevens bezoekers van buiten de regio dient aan te trekken. Het centrum vormt het visitekaartje voor de hele regio. Het moet de concurrentie met andere steden aangaan én aan kunnen. Om die positie waar te kunnen maken, heeft het centrum een duidelijke identiteit, kwaliteit en levendigheid nodig, die gekoesterd en steeds versterkt wordt. De binnenstad van Heerlen moet zich verder ontwikkelen

tot hét (hoogstedelijke) centrum van Parkstad, waar alle branches in elke omvang mogelijk zijn.

Specifiek voor het Maankwartier wordt aangegeven dat ten behoeve van dagelijkse boodschappen een grootschalige supermarkt gefaciliteerd wordt van meer dan 3.500 m² winkelvloeroppervlak. Voor wat betreft recreatief winkelen dient de binnenstad van Heerlen opgewaardeerd te worden tot Parkstad Limburg icoon. Het Schinkelkwadrant Zuid en Maankwartier hebben hoge prioriteit om aan het hiertoe strekkende ambitieniveau te kunnen voldoen. De regionale hoofdstructuur voor Parkstad Limburg stelt eisen aan de opwaardering van de (boven) regionale trekkers waarvan de bovenregionale aantrekkingskracht moeten worden opgewaardeerd. Voor de binnenstad van Heerlen is zowel de ontwikkeling van Maankwartier als Schinkelkwadrant Zuid van cruciale betekenis, óók als dat eventuele nadelige effecten zou hebben op verzorgingslocaties van lagere orde. Dit hoort bij de keuze om de binnenstad van Heerlen te vervolmaken tot optimale shoppingomgeving.

De realisatie van het Maankwartier past kortom binnen het retailbeleid van Parkstad Limburg, zoals dit is geformuleerd in de retailstructuurvisie.

2.6 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Heerlen 2026

In 2008 heeft de gemeente Heerlen de 'Stadsvisie Heerlen 2026' vastgesteld. In deze stadsvisie worden enkele belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen als uitgangspunten genomen en worden deze onder de noemer 'van volgen naar sturen' aan de (veranderende) kenmerken van de gemeente Heerlen gekoppeld.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is samenwerking, wat als één van de kansen wordt bestempeld. De hele strategische visie geeft blijk van verwevenheid met Parkstad Limburg. De visie schetst de toekomstige structuur en positie van de gemeente aan de hand van de speerpunten 'Centrumstad', 'Ondernemende stad', 'Jeugdige stad' en 'Netwerkstad'. Vanuit deze speerpunten worden de ambities, uitdagingen en toekomstbeeld voor Heerlen verder beschreven. Hoofdpijnen in het visiedocument zijn economische structuurversterking in samenwerking met Parkstad Limburg en de 'sociale agenda' voor Heerlen zelf.

Met betrekking tot de binnenstad van Heerlen wordt aangegeven dat kwaliteit, diversiteit en levendigheid speerpunten zijn. De binnenstad moet levendiger worden door het gebied duidelijk te begrenzen waardoor er een duidelijk concentratiegebied ontstaat binnen de driehoek Maankwartier – Glaspaleis – Schouwburg. Het Maankwartier wordt daarbij genoemd als een blikvanger van formaat.

Ontwikkelingsvisie Heerlen 2010

De gemeenteraad van Heerlen heeft in oktober 1997 de 'Ontwikkelingsvisie Heerlen' goedgekeurd. Deze visie richt zich op de periode tot ongeveer 2010. In deze periode moet een flinke stap vooruit gezet worden op het gebied van de economische en ruimtelijke ontwikkeling. De economie moet forse impulsen krijgen zodat een meer stabiele werkgelegenheidssituatie ontstaat en er werk is voor iedereen. De kwaliteit van de stad moet in vele opzichten verbeterd worden. Zoals op het gebied van cultuur, natuur, architectuur, veiligheid en bereikbaarheid, zodat een nog beter woon- en werkklimaat ontstaat. De naamsbekendheid van Heerlen moet worden vergroot. Maar ook het 'Heerlen-gevoel' in onze eigen regio moet groeien: wie in Hoensbroek, Heerlerheide of Heerlerbaan woont is niet alleen tevreden over zijn woon-omgeving, maar is er ook trots op om inwoner van Heerlen te zijn.

Beleidsnota detailhandel Heerlen

De beleidsnota detailhandel Heerlen uit 2003 vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. De ambitie van de gemeente en het bedrijfsleven om Heerlen als koopcentrum van Parkstad Limburg verder te ontwikkelen vergt een duidelijke visie, inspanning en investeringen. Heerlen krijgt net als andere centra te maken met nieuwe eisen van de markt en de consumenten. De consumenten hebben steeds meer vrije tijd, meer kwaliteitseisen en een veranderend koopgedrag. De aanbieders willen meer ruimte, beter bereikbare vestigingslocaties en thematisch ingerichte centra. De beweging in de supermarktvoorzieningen op alle niveaus en de voortgaande ontwikkeling van de Woonboulevard zullen in de komende tijd voor een belangrijk deel de detailhandelsstructuur beïnvloeden. De combinatie van detailhandel en leisurevoorzieningen zorgt voor synergie en grotere kansen voor de markt.

Groenstructuurplan 1993

Het groenstructuurplan werd vastgesteld door de gemeente Heerlen op 5 oktober 1993. Het is een sectoraal strategisch beleidsplan en geeft een visie op de ontwikkeling van het groen c.q. de groene ruimte binnen de gemeente.

In het plan wordt aangegeven hoe de groenstructuur zich kan ontwikkelen om een antwoord te kunnen geven op de stedelijke groei en veranderingen. Aangegeven wordt welke kwaliteiten in de huidige groenstructuur schuilen en hoe deze kwaliteiten beter benut kunnen worden. Daarbij streeft de gemeente naar behoud, versterking en ontwikkeling van een duurzame groenstructuur, het stimuleren van natuurontwikkeling, het versterken van het karakter van de stad als geheel en van de deelgebieden, het vergroten van de beleefbaarheid van het groen door het ontwikkelen van een recreatief netwerk en het bewerkstelligen van een evenwichtige verdeling van het groen over de woongebieden.

Nota ruimtelijke kwaliteit 2004

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen (2004) is het centrum als (her)ontwikkelingsgebied aangeduid, waarvoor separate planvorming plaatsvindt. De nota bevat geen criteria voor grotere projecten die bestaande structuren doorbreken. Wel dient rekening te worden gehouden met specifieke structuren en kwaliteiten van het gebied zoals in de nota beschreven. De kwaliteit dient te worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

De meer algemene welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn meegenomen in de uitwerking op hoofdlijnen voor het Maankwartier. Daarnaast wordt voor Maankwartier een separaat beeldkwaliteitplan dat de criteria voor de architectonische beeldkwaliteit beschrijft in aanvulling op het masterplan, dat de meer stedenbouwkundige hoofdlijnen vastlegt. Het beeldkwaliteitplan vormt de inspiratie voor ontwerpers en de referentie voor de kwaliteitstoetsing van de afzonderlijke architectonische uitwerkingen. De vorm waarin deze kwaliteitstoetsing gaat plaatsvinden zal nog nader moeten worden uitgewerkt.

Klimaatbeleidsplan Heerlen 2009-2020

Het Klimaatbeleidsplan 2009-2020 kent een gemeentelijke CO₂-reductiedoelstelling van 20% in 2020. Met name de goede voorbeeldfunctie van de gemeente én de imago-versterkende werking die de stationsomgeving hierop kan hebben is van groot belang. Het is dus belangrijk dat er met de bouw van het Maankwartier goed gekeken wordt naar mogelijkheden om hier verder invulling aan te geven. Zowel door het gebouw zo energiezuinig mogelijk te maken als door duurzame energietechnieken toe te passen. Hierbij dient de Trias Energetica en de People-Planet-Profit gedachte als uitgangspunt gehanteerd te worden.

Gelet op het getoonde ontwerp waarin betonkernactivering, warmtebuffering en groene daken zijn opgenomen zal aan de geschetste uitgangspunten worden voldaan.

Leefomgevingsplan Heerlen 2004-2010

Het leefomgevingsplan is een raamplan, waarin de visie op de leefomgeving is opgenomen, gespecificeerd naar gebiedstype. Op basis van de in het raamplan opgenomen visie worden gebiedsgerichte leefomgevingsplannen opgesteld voor buurten en wijken. Het grondgebied van de gemeente Heerlen is functioneel onderverdeeld in de volgende gebiedstypen:

- woongebieden;
- centrumgebieden;
- industriële bedrijventerreinen;
- thematische bedrijventerreinen;
- landschappelijk waardevolle gebieden;
- hoofdwegenstructuur.

Voor elk gebiedstype is een standaardset van primaire leefomgevingsaspecten samengesteld die per gebiedstype is gekwalificeerd. Per gebiedstype worden zoveel mogelijk leefomgevingsaspecten door middel van kwaliteitsmaten beschreven. Op deze wijze ontstaat een complete set van kwaliteiten die gezamenlijk de visie op een gebiedstype bepalen tot 2010. Het Maankwartier valt onder de gebiedstypologie centrumgebied.

Gelet op de omstandigheid dat aan alle wettelijke normen op het gebied van milieu en leefomgeving zal worden voldaan, wordt in voldoende mate invulling gegeven aan het Leefomgevingsplan.

Centrumvisie

De gemeente Heerlen heeft in 2005 de Integrale Centrumvisie opgesteld. Hierin is helder op een rijtje gezet wat de knelpunten in het centrumgebied zijn. Vervolgens is beschreven hoe het zou moeten worden. Belangrijk is dat we de binnenstad vanuit verschillende invalshoeken tegelijk versterken: cultuur, economie, sociale veiligheid, volkshuisvesting, leefmilieu en beheer & onderhoud. De hoofddoelstellingen hierbij zijn:

- een compact en compleet stadshart met een goede 'bloedsomloop', d.w.z. de verschillende delen zijn gemakkelijk en logisch bereikbaar;
- een bruisend en levendig centrum op alle tijden van de dag;
- Heerlenaren voelen zich trots op hun binnenstad.

Eind 2007 is de Integrale Centrumvisie nader uitgewerkt in het Plan de Campagne 'Wij zijn Heerlen' en dit is ons hart'. In dit plan is een programma opgesteld voor de onderwerpen wonen, openbare ruimte, cultuur en economie. Dit programma is vervolgens vertaald naar concrete en overzichtelijke gebieden in de binnenstad. Daarbij blijft de integrale aanpak leidend, zodat de investeringen in wonen, werken, cultuur en openbare ruimte elkaar versterken. Op deze manier wil de gemeente graag ruimte, sturing en steun geven aan nieuwe initiatieven zoals het Maankwartier, om de binnenstad verder te verbeteren.

De ontwikkeling van het Maankwartier past kortom binnen de beleidsuitgangspunten van de Integrale Centrumvisie. Ook qua programmatische invulling past de ontwikkeling van het Maankwartier overwegend binnen de uitgangspunten zoals deze in de Integrale Centrumvisie zijn verwoord. De gemeenteraad heeft bij het accorderen van het Masterplan voor het Maankwartier eventuele kleine programmatische bijstellingen verantwoord.

Volkshuisvesting

Op basis van de Provinciale Woonvisie heeft Parkstad het beleid voor de regio uitgewerkt in de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010, welke is vastgesteld door de Parkstad Raad op 11 december 2006. De Regionale Woonvisie op hoofdlijnen vormt het kader voor de bovenlokale afstemming van de

lokale woningbouwprogrammering, borgt samenwerking met corporaties en marktpartijen, stuurt op kwaliteit en geeft de bandbreedte voor het indicatief programma van de regio aan. De Parkstad Regio zal bij het regionale woonbeleid de regie voeren en bij de volgende zaken faciliterend, stimulerend, dan wel sturend optreden binnen de vastgestelde kaders. Met deze Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen is een belangrijke stap gezet in de richting die de regio in wil slaan om de toekomst in een fundamenteel veranderende woningmarkt het hoofd te bieden. Alle partijen hebben aangegeven samen te willen gaan werken volgens het principe van Krimp als Kans. Via gezamenlijke, gedragen projecten werken aan sterke woonmilieus, waarmee Parkstad Limburg op de kaart komt als aantrekkelijke, interessante en goed betaalbare locatie om te wonen voor mensen binnen en buiten Parkstad.

Het Maankwartier staat onder Projectenlijst Parkstad Centrum onder Stationsgebied genoemd. Er is voldoende ruimte voor het aantal te realiseren woningen, zoals omschreven in het Masterplan.

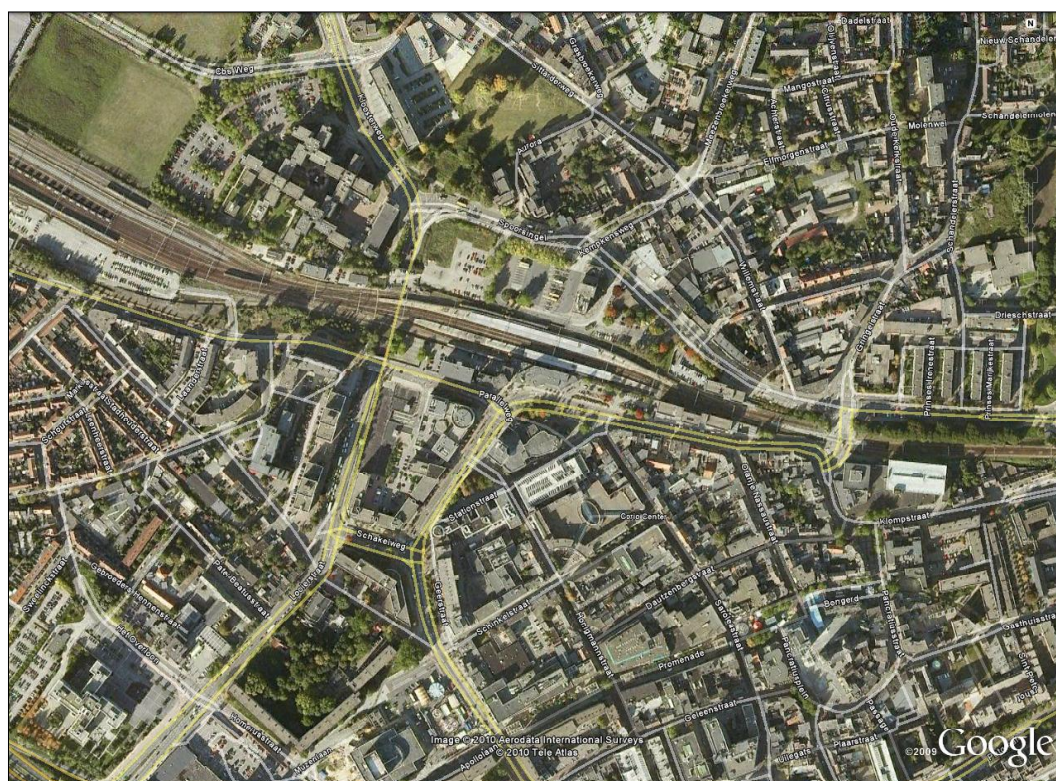
Hoogbouwbeleid

In de nota hoogbouw Heerlen uit 2003 zijn de voorwaarden voor hoogbouw aangegeven. De stad Heerlen voert een selectief hoogbouwbeleid. Hoogbouw is alleen onder voorwaarden toegestaan binnen een aantal nader aangeduide zones. Het gaat om gebied langs de Antwerpseweg, Keulseweg, 't Loon, in het gebied van Zeswegen, langs een deel van de boordenroute, het ABP-terrein en de stationsomgeving. De voorwaarden voor hoogbouw hebben betrekking op de mate waarin de architectonische, stedenbouwkundige en bouwkundige uitwerking van hoogbouwplannen voldoet aan de in de nota uitgewerkte criteria. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het hoogbouwbeleid.

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zal allereerst in paragraaf 3.2 kort worden ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens worden in paragraaf 3.3 de diverse voor het project van belang zijnde onderzoeksaspecten nader toegelicht.



Afbeelding 14. Luchtfoto van plangebied en omgeving.

3.2 Beschrijving plangebied

De locatie Maankwartier is gelegen in het centrum van Heerlen. De stationslocatie draagt de sporen van de turbulente stedelijke historie, waarbij de herstructurering aan het eind van de vorige eeuw, kantoorgebouwen in het centrum heeft gebracht.

In het plangebied komen verschillende gebruiksfuncties voor. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit het stationsterrein, het busstation, diverse wegen, een

reizigerstunnel en een politiepost. Ten noorden van het busstation bevindt zich het kantoorgebouw Hoppenhof.



Afbeeldingen 15 t/m 20. Foto's plangebied en omgeving

De stedelijke structuur aan de noordzijde van de stationslocatie is na het verdwijnen van de mijnen niet meer logisch. Aan de zuidzijde is de structuur wel nog helder en zijn stedelijke elementen in zekere zin herkenbaar. Wel zijn er ook lege ruimtes ontstaan. Een aantal nieuwe opmerkelijke gebouwen, zoals het politiebureau en het belastingkantoor laten samen met het gerestaureerde voormalige hoofgebouw Oranje Nassau al zien hoe de leegte weer vorm en maat kan krijgen.

3.3 Onderzoeksaspecten

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kan ook het plangebied invloed uitoefenen op in de omgeving aanwezige waarden. Daarom zijn voor de betreffende locatie onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht op eventuele negatieve effecten. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor onder meer de aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumenten, leidingen en infrastructuur, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de diverse onderzoeken die in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn uitgevoerd. Hierbij zijn veelal de resultaten uit de rapportages kort samengevat. De volledige rapportages van de uitgevoerde onderzoeken zullen als separate bijlage aan de planstukken worden toegevoegd.

3.3.2 Akoestiek

3.3.2.1 Reconstructie weg

In het kader van de aanleg van een rotonde ter hoogte van de kruising van de Geerstraat met de Honigmannstraat, is door de gemeente Heerlen een reconstructieonderzoek³ uitgevoerd. Conform de Wet geluidhinder moet namelijk bij wijzigingen aan een weg onderzoek plaatsvinden naar het effect van de wijzigingen op de geluidbelastingen bij omliggende, geluidgevoelige bestemmingen. Onderzocht moet worden of de geluidbelasting vanwege de weg na de wijzigingen met 2 dB of meer toeneemt. Indien dit het geval is, is er sprake van 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder' en worden eisen gesteld aan de toename van de geluidbelasting.

Uit het door de gemeente Heerlen uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor ieder van de onderzochte wegen geen sprake is van een toename van de geluidbelasting van

³ Gemeente Heerlen, *Geluidrapport; Reconstructieonderzoek geplande wijziging Geerstraat Stationstraat (Maankwartier); Rapportnummer: Rec- 2011-02*, 17 maart 2011.

2 dB of meer. Er is dus geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder legt geen verdere onderzoeksverplichtingen op. Samenvattend kan dus worden gesteld dat de 'Wet geluidhinder' geen belemmering vormt voor de voorgenomen aanleg van de rotonde ter hoogte van de kruising van de Geerstraat met de Honigmannstraat

3.3.2.2 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en Wet milieubeheer

Naast het reconstructieonderzoek is in het kader van de ontwikkeling van het Maankwartier door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het akoestisch onderzoek. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, welke bestaat uit 5 deelrapportages:

- Deelrapport M8 375.402.A (samenvatting);
- Deelrapport M8 375.402.B (wegverkeerslawaai Nieuwe situaties Wet geluidhinder);
- Deelrapport M8 375.402.C (railverkeerslawaai Nieuwe situatie Wet geluidhinder);
- Deelrapport M8 375.402.D (industrielawaai Nieuwe situaties Wet milieubeheer);
- Deelrapport M8 375.402.E (goede ruimtelijk ordening).

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai nieuwe situaties

Woonfunctie

Op enkele plaatsen zijn overschrijdingen vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de betreffende locaties wordt daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Kantoorfunctie

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. In het kader van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Gezien de hoogte van de berekende gevelbelastingen wordt vanwege wegverkeerslawaai van de Looierstraat plaatselijk hogere eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dan de minimum eis van 20 dB.

Logiesfunctie

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen en in het kader van het bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat wegverkeerslawaai akoestisch niet relevant is.

⁴ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Maankwartier Heerlen*.

Railverkeerslawaai nieuwe situaties

Woonfunctie

Voor de locaties waar vanwege railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden en de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet wordt overschreden, wordt een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Voor de locaties waar de hogere grenswaarde wordt overschreden, zullen gevels worden uitgevoerd als een zogenaamde "dove-gevel". Hier worden geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende geluidbelasting.

Kantoorfunctie

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. In het kader van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Gezien de hoogte van de berekende gevelbelastingen wordt vanwege railverkeerslawaai van de Looierstraat plaatselijk hogere eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dan de minimum eis van 20 dB.

Logiesfunctie

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen en in het kader van het bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Gezien de hoogte van de optredende gevelbelastingen worden geluidwerende gevelmaatregelen aangebracht ter bescherming van het binnenniveau. Zodoende zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai emplacement Heerlen nieuwe situaties

Woonfunctie

Ter plaatse van bouwdeel A zijn ter plaatse van de noord- en oostgevel optredende gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de door de gemeente Heerlen te vergunnen grenswaarde. Om het plan mogelijk te maken worden deze gevels als een zogenaamde "dove-gevel" uitgevoerd, of er worden additionele maatregelen getroffen om de gevelbelasting terug te brengen tot de door de gemeente Heerlen te vergunnen grenswaarde.

Kantoorfunctie

In het kader van de Wet milieubeheer worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. De Nederlandse Spoorwegen worden met de realisatie van de kantoren niet beperkt in de vergunde geluidruimte. In het kader van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In dat kader zullen vanwege railverkeerslawaai maatre-

gelen moeten worden getroffen ter bescherming van het binnenniveau. Voor meer informatie wordt verwezen naar 3.3.2.3.

Logiesfunctie

In het kader van de Wet milieubeheer worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen en in het kader van het bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Gezien de hoogte van de optredende gevelbelastingen worden geluidwerende gevelmaatregelen aangebracht ter bescherming van het binnenniveau. Voor meer informatie wordt verwezen naar 3.3.2.3. Zodoende zal sprake zijn van een goed leefklimaat.

Industrielawaai expeditie Maankwartier Heerlen nieuwe situaties

Woonfunctie

Uit de berekeningen van de totale expeditie blijkt dat ter hoogte van het politiebureau, het hotel en de plaat de toelaatbare grenswaarde vanwege piekgeluiden in de avond- en nachtperiode zal worden overschreden. In de avond- en nachtperiode zijn dergelijke activiteiten uitgesloten waarmee de expeditie geen belemmering vormt voor de realisatie van het Maankwartier.

Kantoorfunctie

In het kader van de Wet milieubeheer worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. In het kader van het Bouwbesluit worden wel eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In dat kader zullen vanwege railverkeerslawaai maatregelen moeten worden getroffen ter bescherming van het binnenniveau.

Logiesfunctie

In het kader van de Wet milieubeheer worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen en in het kader van het bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Gezien de hoogte van de optredende gevelbelastingen worden geluidwerende gevelmaatregelen aangebracht ter bescherming van het binnenniveau. Zodoende zal sprake zijn van een goed leefklimaat.

3.3.2.3 Advies

Kantoren

Ook binnen de kantoren dient te worden gestreefd naar een goed woon-, werk- of leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder is een kantoor geen geluidgevoelige bestemming er worden geen restricties gesteld aan de optredende gevelbelasting. De wetgever heeft dit geregeld in het Bouwbesluit, hier zijn eisen gesteld aan het binnengeluidsniveau. Het binnengeluidsniveau mag niet hoger zijn dan 40 dB (weg- en railverkeerslawaai) of 40 dB(A) (industrielawaai) etmaalwaarde. Voor piek-

geluiden gelden geen nadere regels. Om toch een afweging te maken wat een redelijk maximaal binnengeluidsniveau zou kunnen zijn voor piekgeluiden, is daarom aansluiting gezocht bij bestaand beleid, zoals de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de Arbowet. Op basis hiervan is bepaald dat voor piekgeluiden bij een niveau hoger dan 55 dB(A), in een kantoor de concentratie en de communicatiemogelijkheden verstoord worden. Om een goed werkklimaat te kunnen garanderen en gezondheidsrisico's te vermijden, worden bij de kantoorfunctie maatregelen genomen om een piekgeluidniveau binnen van 55 dB(A) te kunnen waarborgen. De borging hiervan is in de regels vastgelegd middels een voorwaardelijke bepaling, waarin is opgenomen dat dient te worden aangetoond dat voor kantoren het maximale piekgeluidsniveau binnen 55 dB(A) (LA_{max}) bedraagt.

Horeca categorie 5 (hotelfunctie)

Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Evenmin worden er in het kader van het Bouwbesluit nadere eisen gesteld aan het binnengeluidsniveau. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel van belang om een afweging te maken of een goed woon-, werk of leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd. Aangezien in een hotel gedurende korte periodes wordt overnacht en de effecten voor de gezondheid van het hotelpersoneel niet te verwachten zijn, heeft een hotel niet dezelfde bescherming nodig als een woning. Hoewel de gezondheidsrisico's gering zijn, dienen gasten echter niet bewust te ontwaken in verband met het exploitabel houden van het hotel. Om toch een afweging te maken wat een redelijk binnengeluidsniveau zou kunnen zijn, is daarom aansluiting gezocht bij bestaand beleid, en diverse regelingen en circulaires⁵. Op basis hiervan is ervoor gekozen om toch middels een voorwaardelijke bepaling in de regels de voorwaarde op te nemen dat voor horeca met nachtverblijf het maximale binnengeluidsniveau 30 dB(A) (L_{night}) mag bedragen en dat het maximale piekgeluidsniveau binnen 45 dB(A) (LA_{max}) mag bedragen. Op deze wijze is een acceptabel verblijfsklimaat gewaarborgd.

3.3.3 Bodem

Algemeen

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

Beleidskader

Besluit Bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Hierin staan de kwaliteitseisen waaraan bouwstoffen, grond en baggerspecie voor het toepassen en

⁵ Hierbij is ondermeer gebruik gemaakt van het Bouwbesluit, de Wet milieubeheer, de Beoordelingswijze piekgeluiden bij spoorwegemplacements (LVM2003.116514), de 'Beoordeling van gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling aan geluiden afkomstig van AWACS-vliegtuigen' van oktober 2010 en het advies van de Gezondheidsraad over de invloed van geluid op de slaap en gezondheid (publicatie nr. 2004/14).

hergebruiken moeten voldoen. Het Besluit zet een kwalitatieve stap in de richting van duurzaam bodembeheer. Het Besluit komt ook tegemoet aan de wens om maatwerk op gebiedsniveau beter mogelijk te maken. En het Besluit geeft de mogelijkheid om gericht toezicht te houden op de hele keten van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Bodembeleidsplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2011 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteeraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

Onderzoeken

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken verricht.

- Royal Haskoning, *Quickscan uitgevoerde bodemonderzoeken t.b.v. bestemmingsplan 'Maankwartier', 29 april 2009;*
- Royal Haskoning, *Verkennend, oriënterend & nader bodemonderzoek 'Maankwartier' te Heerlen, 22 oktober 2009;*
- Geonius, *Bodemonderzoek ten behoeve van reconstructie Maankwartier in de gemeente Heerlen, Geerstraat, Parallelweg, Stationstraat; Rapportnummer: MA-100082.102002, 5 november 2010.*

Allereerst is door Royal Haskoning in de vorm van een quickscan⁶ een inventarisatie van de beschikbare historische informatie en milieuhygiënische bodemkwaliteit uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat in het plangebied deellocaties aanwezig zijn, waar de bestemming / functie wijzigt, terwijl deze gebieden voor zover bekend, nog niet zijn onderzocht. Hiervoor is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is op basis van historisch onderzoek door Register in de gemeente Heerlen, gebleken dat er binnen het plangebied twee verdachte deellocaties aanwezig zijn. Voor deze locaties zijn ter plekke oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Tot slot is op basis van de onderzoeksresultaten naar aanleiding van het veld- en laboratoriumonderzoek een nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend, oriënterend & nader bodemonderzoek zijn vervolgens samengevoegd in één rapportage⁷.

Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat, voor de in het verkennend onderzoek onderzochte delen, geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het gebruik van de onderzochte deelgebieden.

⁶ Royal Haskoning, *Quickscan uitgevoerde bodemonderzoeken t.b.v. bestemmingsplan 'Maankwartier', 29 april 2009.*

⁷ Royal Haskoning, *Verkennend, oriënterend & nader bodemonderzoek 'Maankwartier' te Heerlen, 22 oktober 2009.*

Oriënterend en nader onderzoek

Uit het uitgevoerde oriënterend en nader onderzoek blijkt dat voor de eerste deellocatie (HOID-code 102) bij de 2.000 liter, ondergrondse afgewerkte olietank (deellocatie 17) in de bodemtrajecten tussen 0,55 m-mv (M103) en 2,3 en 2,5 m-mv (M102) de interventiewaarden van minerale olie en xylenen worden overschreden. Verder worden bij deze boring de achtergrondwaarden overschreden voor toluen, (ethyl)benzeen, xylenen en minerale olie. De omvang van de sterke grondverontreiniging is ingekaderd tot het niveau van de gebiedseigen waarden. De omvang van de sterke verontreiniging met xylenen en minerale olie in de grond bij boring 118/118a bedraagt circa 23 m³, waarbij is uitgegaan van een globale oppervlakte van 9 m² en een verspreidingsdiepte van 2,5 meter (bodemtraject tussen circa 0,5 en 3,0 m-mv).

In het kader van de Wet bodembescherming wordt geconcludeerd dat voorboven genoemde verontreiniging (HOID-code 102) geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging aangezien de hoeveelheid sterk verontreinigde grond kleiner is dan 25 m². Vervolgonderzoek in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is niet noodzakelijk is.

Voor de tweede deellocatie (HOID-code 6270 en deels 6269) blijkt dat bij de verdachte locatie 'spoorbaan' (deellocatie 22) het gehalte aan minerale olie in grondmonster M219 (bodemtraject 0,24 en 0,7 m-mv) de tussenwaarde overschrijdt bij toetsing aan de Wet bodembescherming. Verder worden plaatselijk de achtergrondwaarden overschreden voor kobalt, PAK, toluen en minerale olie. De omvang van de matige grondverontreiniging is ingekaderd tot omstreeks het niveau van de gebiedseigen waarden.

De omvang van de matige verontreiniging met minerale olie in de grond rondom boring 219 bedraagt circa 8 m³, waarbij is uitgegaan van een gemeten globale oppervlakte van 16 m² en een verspreidingsdiepte van 0,5 meter (bodemtraject tussen circa 0,2 en 0,7 m-mv).

In het kader van de Wet bodembescherming wordt geconcludeerd dat voor de tweede deellocatie (HOID-code 6270 en deels 6269) de interventiewaarde niet wordt bereikt of overschreden. Vervolgonderzoek is daarom in het kader van de Wbb niet noodzakelijk, mede aangezien de omvang van de verontreiniging voldoende is vastgelegd.

Tot slot zijn verspreid over de deellocatie HOID 6270 bij 12 boringen in de toplaag oliewater-reacties en/of licht verhoogde oliegehaltes tot boven de gebiedseigen waarde aangetoond, zonder dat hier een direct verband met de voormalige activi-

teiten kan worden gelegd. De hoeveelheid grond die niet aan de gebiedseigen waarde voldoet bedraagt circa 625 m³.

Bodemonderzoek Geonius

Het door Geonius uitgevoerde bodemonderzoek⁸ is uitgevoerd naar aanleiding van de geplande (riool)reconstructie. Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen, te weten een milieutechnisch onderzoek en een civieltechnisch onderzoek.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Teerhoudend asfalt

Ter plaatse van asfaltboring 001 en 002 wordt een fluoriserende tussenlaag aangetroffen (PAKmarker onderzoek), deze is niet analytisch onderzocht. Gezien het feit dat het hier een overlaging betreft is het niet de verwachting dat het hier een vals positieve waarneming als gevolg van een emulsieslijtlaag betreft. Derhalve kan deze als niet-toepasbaar worden beschouwd. Uitsluitsel kan worden verkregen middels aanvullende analyses.

Niet teerhoudend asfalt

De overige onderzochte niet-fluoriserende asfaltlagen zijn op basis van de analyses niet teerhoudend. Het betreffende asfalt kan eventueel worden hergebruikt. Op basis van de geanalyseerde niet-fluoriserende lagen en de overeenkomstige opbouw van de asfaltboringen 001 t/m 003 kunnen ook de niet geanalyseerde niet-fluoriserende lagen als herbruikbaar worden beschouwd.

Naar aanleiding van de bovenstaande conclusies wordt door Geonius het volgende aanbevolen:

Gerelateerd aan de aard van de werkzaamheden kan men overwegen om de plaatselijk aanwezige teerhoudende slijt- en tussenlagen apart uit te breken of te frezen en naar een erkend verwerker af te voeren. Mogelijk kan aanvullend asfaltonderzoek meer inzicht bieden in de verbreiding van het teerhoudend asfalt (archiefonderzoek en eventueel plaatsen van een aantal extra asfaltkernen ten behoeve van analyses). Teerhoudend asfalt dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Het niet teerhoudende asfalt kan worden hergebruikt, dan wel naar een erkend verwerker worden afgevoerd.

Bodemonderzoeken samengevat

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op een aantal kleine locaties nog een verontreiniging aanwezig is. Er wordt aanbevolen de verontreinigde grond

⁸ Geonius, *Bodemonderzoek ten behoeve van reconstructie Maankwartier in de gemeente Heerlen, Geerstraat, Parallelweg, Stationstraat; Rapportnummer: MA-100082.102002*, 5 november 2010.

die niet aan de geplande bestemming cq. het feitelijk gebruik binnen de geplande bestemming voldoet te verwijderen. Deze grond zal dan ook verwijderd worden.

Conclusie / Advies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het feit dat aan de bovenstaande aanbevelingen kan en zal worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit na verwijdering van de verontreinigde locaties, geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het Maankwartier.

3.3.4 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁹

Scheiding van functies versus functiemenging

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

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging

zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);

- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Heerlen. Zoals hiervoor aangegeven is een stadscentrum een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden de volgende functies toegestaan:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca categorie 1 tot en met 3 en categorie 5;
- kantoor;
- openbaar vervoerstation;
- verblijfsgebied;
- parkeergarage;
- voorzieningen ten behoeve van het railverkeer en/of openbaar vervoer;
- wonen (uitsluitend gestapeld).

In de regels van het bestemmingsplan wordt voor alle duidelijkheid geen bedrijfsbestemming opgenomen en tevens wordt groothandel niet toegestaan. Ook Bevestigingsinrichtingen zijn niet toegestaan binnen het plangebied.

Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het plangebied overwegend categorie A functies mogelijk gemaakt. Voor bijvoorbeeld een supermarkt geldt dat het een categorie B functie betreft, die echter past binnen de toegestane functies binnen een gemengd gebied. Voor de parkeergarage geldt dat sprake is van een categorie C functie die passend is binnen het plangebied en binnen een gemengd gebied, aangezien wordt voldaan aan de voorwaarde van een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied. Voor de nadere onderbouwing van de inpassbaarheid van het Maankwartier wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk.

Voor de vervoersactiviteiten van de trein en de bus geldt op basis van de richtafstanden uit lijst 1 van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandsnorm

van 100 meter, waarbij deze afstand binnen een gemengd gebied kan worden teruggebracht tot 50 meter. De milieu-invloed op het plan en de omgeving, afkomstig van de in het plangebied gesitueerde vervoersactiviteiten van trein en bus, is daarom een belangrijk aandachtspunt, waarmee bij de verdere ontwikkeling van de plannen rekening dient te worden gehouden.

Voorts is bekeken of er nabij het plangebied bedrijven zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken. Hierbij is in het gebied tot 300 meter vanaf het Maankwartierplan een inventarisatie van bedrijven uitgevoerd. Deze bedrijven zijn getoetst aan de hand van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, uitgave 2009.

De inventarisatie heeft enkele inrichtingen opgeleverd met een milieu-invloedsgebied van 50 en/of 100 meter. Deze inrichtingen zijn echter op een zodanige afstand gelegen dat hun milieu-invloedsgebied niet in de buurt van het plan komt. Wat overblijft zijn de categorie 1 en 2 inrichtingen, winkels en horeca, nabij het plan. Deze functies zijn allemaal passend binnen een gemengd gebied.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het nieuwe Activiteitenbesluit in werking getreden. Door nagenoeg alle bedrijfstakken onder het systeem van algemene regels te brengen, hoopt de rijksoverheid de lastendruk voor het bedrijfsleven te reduceren. Voor veel groepen van bedrijven vervalt de meldingsplicht of de vergunningsplicht. Voor detaillisten, kantoorgebouwen, scholen en dergelijke vervalt in veel gevallen de meldingsplicht. Er moet echter wel worden voldaan aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Ook voor de diverse nieuw te realiseren bedrijven binnen het plangebied geldt dat men moet voldoen aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het belangrijkste aandachtspunt betreft de milieu-invloed van de vervoersactiviteiten binnen het plangebied. Voor het overige bestaan er vanuit bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het Maankwartier. De oplossing voor de milieuhinder van de vervoersactiviteiten zal worden gezocht in het bouwkundig ontwerp en in organisatorische afspraken met de vervoerders. De intentie is uitgesproken om niet meer vervoersbewegingen te maken dan nu. Op basis van de bovenstaande uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het plan.

3.3.5 Duurzaam bouwen

Op het gebied van duurzaamheid geldt het regionale Convenant Duurzaam Bouwen als het vigerende beleid. De hierop betrekking hebbende aspecten worden bij de feitelijke vergunningaanvragen nader beschouwd.

Op basis van de voorgestelde ontwerpen en benaderingsmethode zal aan de vereisten van het convenant worden voldaan.

3.3.6 Externe veiligheid

In het kader van de realisatie van het plan dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Onderzoek externe veiligheid 2005

In 2005 heeft TNO de externe veiligheid in de spoorzone van Heerlen onderzocht. In de betreffende rapportage¹⁰ worden diverse ontwikkelingsgebieden in Heerlen bekeken, waaronder ook het ontwikkelingsplan 'Maankwartier'. Omdat in de tussentijd het ontwerp is gewijzigd, is het onderzoek¹¹ in 2009 geactualiseerd.

In het onderzoek naar externe veiligheid van TNO uit 2005 blijkt dat er met de toenmalige vervoersgegevens sprake was van een toename van het groepsrisico, maar geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Uitgaande van realisatie van het Maankwartier en een geprognosticeerde toename van het toekomstige aantal transporten, zou wel een overschrijding plaatsvinden van de oriëntatiewaarde. Er zullen toereikende risicoreducerende maatregelen moeten worden getroffen en door de gemeente zal een verantwoording van het groepsrisico moeten worden gegeven. De gemeente heeft samen met SABIC Petrochemicals en DSM bij brief van 28 november 2006 aangegeven dat betrokken partijen streven naar maatwerkoplossingen, indien een overschrijding van het groepsrisico plaatsvindt.

Uitgangspunt bij het vastgestelde Masterplan is dat condities worden geschapen waarbinnen Maankwartier realiseerbaar is binnen de gehanteerde normen ten aanzien van externe veiligheid.

Actualisatie onderzoek externe veiligheid 2009

Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt voor wat betreft het plaatsgebonden risico dat er zowel in de huidige als toekomstige situatie er geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is. Er geldt dus dat er vanuit het criterium plaatsgebonden risico geen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

De actualisatie met RBMII leidt tot lagere groepsrisico's. De actualisatie met betrekking tot gewijzigde aanwezigheid heeft een toename van het groepsrisico tot gevolg, waardoor nu ook voor de huidige situatie een overschrijding optreedt, terwijl dat bij de studie in 2005 niet het geval was. Dit wordt veroorzaakt door gewijzigde parameters (aanpassing aanwezigheidscijfers, handleiding verantwoording groepsrisico's).

Voor de huidige bevolking en het huidige vervoer overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde. Ook voor het geprognosticeerde vervoer, zowel met als zonder toxische stoffen vindt er een overschrijding plaats van de oriënterende waarde. De plannen van het Maankwartier doen het groepsrisico verder stijgen, hoewel de stijging relatief beperkt is vergeleken het effect van toename van vervoersaantallen. De overschrijding van de oriëntatiewaarde verplicht het gemeentebestuur tot het uitvoeren van een verantwoording van het groepsrisico.

¹⁰ TNO, *Externe veiligheid spoorzone Heerlen, projectnummer 36069*, juli 2005

¹¹ TNO, *Update risicoanalyse Externe Veiligheid spoorzone Heerlen / Maankwartier*, 5 maart 2009.

Naar aanleiding van actualisatie van het externe veiligheidsonderzoek heeft een uitwerking¹² van aanbevelingen plaatsgevonden. Deze uitwerking laat zien dat het vervoer van gevaarlijk stoffen in de nacht leidt tot een reductie van het groepsrisico. Het 's nachts vervoeren van stoffen leidt echter tot grote bezwaren op gebied van geluidsoverlast. De beoogde reductie staat naar mening van het gemeentebestuur niet in verhouding tot de negatieve effecten die hiervan zijn te verwachten.

Het gescheiden vervoer van brandbare gassen en vloeistoffen leidt eveneens tot een reductie van het groepsrisico. Deze maatregel is enkel door te voeren met instemming van de vervoerders en ligt niet in handen van het gemeentebestuur. Het gemeentebestuur spant zich wel in om deze maatregel bij de vervoerders onder de aandacht te brengen en doorgevoerd te krijgen.

Verantwoording groepsrisico

Door DHV is een rapportage¹³ opgesteld, waarin de verantwoording van het groepsrisico uiteen wordt gezet. In de rapportage wordt geconcludeerd, dat vanwege de zeer grote maatschappelijke, politieke en economische waarde, de gemeente de externe veiligheidssituatie met de bijbehorende risico's van het Maankwartier aanvaardbaar acht. Om de veiligheidssituatie nabij het spoor te verbeteren spant de gemeente zich in voor het nemen van mogelijke (bron)maatregelen. Tevens bekijkt de gemeente in samenspraak met de regionale brandweer Zuid-Limburg in welke mate de geadviseerde maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding zijn uit te voeren.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat er bij de spoorzone sprake is van een beperkte overschrijding van het groepsrisico. Door de ontwikkeling van het Maankwartier zal het groepsrisico verder stijgen. Vanwege de zeer grote maatschappelijke, politieke en economische waarde, en mede vanwege het hieromtrent bepaalde in de Verantwoording Groepsrisico Maankwartier, wordt de externe veiligheidssituatie met de bijbehorende risico's van het Maankwartier aanvaardbaar geacht. Daarnaast zal de gemeente aanvullend bekijken welke extra (bron)maatregelen kunnen worden genomen en welke maatregelen kunnen worden uitgevoerd om de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding te verbeteren. Hierover zullen nog nadere afspraken gemaakt worden.

3.3.7 Kabels en leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied (langs de Spoorsingel) en door de huidige voetgangerstunnel lopen belangrijke kabeltracés. Deze worden in de plannen niet

¹² TNO, *Externe veiligheid spoorzone Heerlen/Maankwartier, uitwerking aanbevelingen*, mei 2009

¹³ DHV, *Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan Maankwartier*, september 2010.

aangetast. Het noordelijk kabeltracé geldt als begrenzing van het Maankwartier. Bij de realisatie van de beoogde ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Er zijn echter geen kabels of leidingen binnen het plangebied met een planologische beschermingszone waarbinnen in principe niet mag worden gebouwd.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een planologische belemmering vormen voor de verdere planontwikkeling.

3.3.8 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet

kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderzoek

In 2011 is door Windmill een luchtkwaliteitsonderzoek¹⁴ uitgevoerd. In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek wordt op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, eerste lid, onder a) ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden.

Gezien de lage blootstellingconcentraties, ver onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aange troffen tegen de realisatie van het plan.

Conclusie

De lokale luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan Maankwartier in de gemeente Heerlen.

3.3.9 Windonderzoek

Windscan

Gelet op de hoogte van de beoogde bebouwing is het noodzakelijk om door middel van een kwalitatief onderzoek inzicht te krijgen in de effecten van de bebouwing op de windstromen. Door DHV is in maart 2009 een windscan¹⁵ verricht. Uit deze windscan blijkt, dat gezien de hoge windsnelheden onder de gebouwen C en D, het niet is uit te sluiten dat er op perrons naast windhinder ook windgevaar op kan treden. Het is raadzaam om maatregelen te treffen om het windklimaat op de perrons te verbeteren. In overweging kan worden genomen de windsnelheid af te remmen door het plaatsen van open schermen en een overkapping van het spoor.

Onderzoek windhinder en windgevaar

Naar aanleiding van de resultaten uit de windscan is een nader onderzoek¹⁶ uitgevoerd conform de daarvoor geldende richtlijnen. In de rapportage van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De Nederlandse norm 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' geeft richtlijnen voor de realisatie van buitengebieden met een goed windklimaat. In dergelijke gebieden mag zich volgens deze norm slechts een beperkt risico op windgevaar voordoen. De norm stelt dat de overschrijdingskans van de drempel-

¹⁴ Windmill, *Luchtkwaliteitsonderzoek Maankwartier te Heerlen*, Rapportnummer: 2010.052.01-3, 21 maart 2011.

¹⁵ DHV, *Windscan Maankwartier Heerlen*, maart 2009.

¹⁶ DHV, *Maankwartier te Heerlen Onderzoek NEN 8100 windhinder en windgevaar*, 8 november 2010.

snelheid van de wind (5,0 m/s) bepaalt in welke kwaliteitsklasse het lokale windklimaat valt. De combinatie van kwaliteitsklasse en de activiteiten die rond het gebouw plaatsvinden, levert een bepaalde waardering van dit windklimaat op.

De activiteiten die plaatsvinden rond het nieuwe Maankwartier zijn te scharen onder de activiteitenklasse slenteren voor de winkelstraten en de parkachtige omgeving aan de zuidzijde, langdurig zitten voor de horeca en doorlopen voor de ruimte rond het trein- en busstation en overige locaties, met uitzondering van de perrons, welke gezien het gebruik ook aangemerkt kunnen worden als slentergebied.

Op basis van de berekende overschrijdingskansen wordt geconcludeerd dat het op loopniveau te verwachten windklimaat op de perrons als slecht beoordeeld kan worden (kwaliteitsklasse D en E volgens de NEN8100). Een windklimaat met het oordeel slecht is niet aanvaardbaar.

Rond het busstation en rond het Maankwartier, kan het windklimaat geclassificeerd worden als matig (kwaliteitsklasse C volgens de norm 8100). Een windklimaat volgens de kwaliteitsklasse C is aanvaardbaar voor slentergebieden zoals het busstation en rond het Maankwartier.

Indien de pleinen worden aangemerkt als slentergebied heeft het windklimaat het oordeel goed (kwaliteitsklasse B volgens de norm 8100). Indien wordt gekozen om op de pleinen horeca met terrassen te vestigen dan wordt de activiteitenklasse 'langdurig zitten' waarvoor het oordeel van het windklimaat matig is. Aangezien sprake zal zijn van langdurig zitten is ter plaatse kortom sprake van een matig windklimaat.

Het windklimaat in de nauwe doorgangen wordt aangemerkt als matig voor doorlopen. Als in de nauwe doorgangen naar de pleinen horeca of winkels worden gevestigd dan wordt het oordeel voor het windklimaat slecht. Aangezien horeca en winkels ter plaatse worden toegelaten is dus sprake van een slecht windklimaat.

In het park wordt het windklimaat geclassificeerd als goed aangezien het park niet wordt aangemerkt als gebied voor langdurig zitten. Richting de onderpassage wordt het windklimaat geclassificeerd als goed. De onderpassage wordt aangemerkt als slentergebied en het windklimaat wordt geclassificeerd als matig.

Het slechte windklimaat op de perrons kan het beste worden ondervangen door de bebouwing boven de perrons te voorzien van een grote doorlopende luifel. Alleen op die manier kan de wind die van grotere hoogte door de onderdoorgang waait afdoende geblokkeerd worden. Deze luifel kan tevens dienst doen als perronoverkapping. Aanvullend daarop kunnen de zijanten van het station die niet door bebouwing wordt afgeschermd worden voorzien van schermen.

De doorgangen naar de pleinen worden als slentergebied aangemerkt en hier dienen eveneens maatregelen te worden getroffen zoals het aanbrengen van (doorlaatbare) schermen waarmee de wind die naar de onderdoorgang stroomt geblokkeerd wordt, het opnemen van windremmende obstakels en het vergroten van de aërodynamische ruwheid van de gevel.

De kans op windgevaar is op de meeste locaties in en rond het Maankwartier kleiner dan 0.05% (de ondergrens voor 'beperkt risico op windgevaar' is 0.05%). De kans op windgevaar op de perrons is 0.15%.

Gezien het gevaar bij binnenrijdende treinen wordt geadviseerd maatregelen te treffen om het windklimaat op te perrons te verbeteren. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van een grote doorlopende luifel en het opnemen van winddoorlatende obstakels (plantenbakken e.d.) om de windsnelheid verder te reduceren.

In het kader van de verdere uitwerking van de plannen wordt nader onderzoek verricht.

Conclusie

In het plangebied kan sprake zijn van windhinder en op de perrons zelfs van een geringe mate van windgevaar. Deze vormen van windhinder kunnen allemaal worden opgelost door het treffen van maatregelen. Gebleken is dat dit technisch en financieel haalbaar is. De daadwerkelijke uitvoering van deze maatregelen kan pas duidelijk worden gemaakt, op het moment dat de engineering van het plan volledig is uitgevoerd. In het bestemmingsplan zijn middels de nadere eisen in de regels voorwaarden opgenomen, waarmee de uitvoering van afdoende onderzoek en het nemen van afdoende maatregelen worden zekergesteld, alvorens kan worden overgegaan tot vergunningverlening. Het ontwerptechnische onderzoek is momenteel in uitvoering en zal voor het moment van afgifte van de omgevingsvergunning zijn afgerond.

3.3.10 Waterparagraaf

Gelet op de aard en omvang van het plangebied is de watertoets verplicht. De watertoets is een proces met als doel garantie te bieden voor een op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van de waterhuishoudkundige doelstellingen in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets bij dit nieuwe bestemmingsplan is de huidige waterhuishoudkundige situatie inzichtelijk maken, verbeterpunten en gewenste ontwikkelingen aangeven vanuit water in relatie tot eventuele nieuwe ontwikkelingen en de waterhuishoudkundige doelen evenwichtig laten meewegen in de planvorming.

Deze waterparagraaf is opgesteld met als doel een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. In deze paragraaf zullen de volgende onderdelen behandeld worden:

- beschrijving van waterrelevant beleid;
- kenmerken van het watersysteem;

Beschrijving van het waterrelevant beleid

Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer

De Provincie Limburg geeft in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer (juli 2006) aan hoe oude en nieuwe stedelijke wateropgaven bij elkaar komen in een samenhangende visie op beleidsdoelen en beleidsaanpak in het stedelijk waterbeheer. De hoofdlijnen van het beleidskader zijn verankerd in het POL2006.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het in beeld brengen van wateroverlast-knelpunten vanuit grondwater, riolering en wateren in gemeentelijk beheer en het vaststellen en nemen van noodzakelijke maatregelen. Daarnaast wordt aan gemeenten en waterschappen gevraagd om via baggerplannen de aard en omvang van de baggerproblematiek in stedelijke wateren in beeld te brengen en voor 2015 maatregelen te nemen om de watersystemen op orde te krijgen.

Het afkoppelen van regenwater van het riool is in bebouwd gebied een belangrijk middel om watersystemen op de langere termijn op orde te houden en draagt bij aan meerdere waterdoelen. De scheiding van waterstromen is inmiddels als uitgangspunt van het nationale beleid benoemd en wordt wettelijk verankerd.

Gemeenten krijgen daarbij een grote verantwoordelijkheid om op lokaal niveau een doelmatigheidsafweging te maken. De Provincie volgt de nationale beleidslijn door 'maximaal afkoppelen binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidsdoel te formuleren. Investerings in bestaand gebied vinden bij voorkeur pas plaats indien maatschappelijke ontwikkelingen (renovatie, herstructurering) de mogelijkheid bieden om kosteneffectieve maatregelen te nemen.

Gemeenten dienen in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP) aan te geven hoe zij tot invulling van het begrip doelmatigheid komen. Provincie en waterschappen ondersteunen de gemeenten bij het ontwikkelen van zo'n verbreed plan. De Provincie wil de praktijkervaringen van de komende jaren benutten om samen met gemeenten en waterschappen al werkende tot nadere concretisering van het begrip doelmatig komen.

Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daar-

voor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas heeft de punten die voor de meeste ruimtelijke plannen relevant zijn gebundeld in het overzicht 'Praktische vuistregels voor de watertoets'. In dit overzicht zijn de belangrijkste punten waarop het watertoetsloket plannen beoordeelt opgenomen. Voor zover mogelijk wordt bij de plannen aangesloten bij belangrijkste richtlijnen om nieuwe plannen toekomst- en waterbestendig uit te kunnen voeren. De belangrijkste richtlijnen zijn onderstaand weergegeven:

- Rekening houden met de waterbelangen uit de WaterATLAS;
- Gevolgen van het plan voor (grond)water in het gebied en de omgeving aangeven;
- 10% van het plangebied reserveren voor water;
- Wateropgave oplossen binnen het plangebied (niet afwentelen);
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- Verantwoord afkoppelen;
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- Doorkijk geven naar T=100 (45 mm in 30 minuten);
- Uitvoeren van bodem-/infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;
- Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Beheer en onderhoud geregeld?;
- Rekening houden met hoogteverschillen in gebied en omgeving;
- Een waterparagraaf in het plan opnemen;
- Waterbelangen planologisch vastleggen in ruimtelijke plannen;
- Plan voorleggen aan waterbeheerder tenzij het onder de ondergrens valt;

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2011-2015

Op 3 mei 2011 heeft de raad van de gemeente Heerlen het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2011-2015 vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente invulling geven aan haar zorgplicht voor afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater. Belangrijke speerpunten hierbij zijn het wegwerken van de achterstand met betrekking tot rioolrenovatie, het innovatief uitvoeren van maatregelen ter verbetering van zowel de waterkwantiteit als waterkwaliteit en invulling geven aan doelbewust, integraal en gebiedsgericht beheer van het rioleringsstelsel.

Het beleidsplan geeft inzicht in:

- de mate waarin de doelen uit het GRP 2006-2010 zijn behaald;
- de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van beleid en plannen;
- de stand van zaken van de uitvoering;
- de nog uit te voeren maatregelen met tijdsplanning;
- de gekozen strategie om het resultaat (uitvoeren maatregelen) te behalen;
- de middelen en de kostendekking.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in de diverse deelgebieden, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en regen- en afvalwater.

Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwaterpeil gelegen is op circa 9 m-mv.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Hemelwater

Het streven van het waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Heerlen is gericht op het afkoppelen van hemelwater, waardoor dit niet onnodig in het riool terecht komt. Door de afkoppeling wordt gestreefd naar het ontlasten van het rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallaties en het herstel van het natuurlijke grondwatersysteem.

Bij de ontwikkeling van het Maankwartier kan het verharde oppervlak grofweg worden onderverdeeld in dakoppervlak en openbaar gebied (pleinen). De cijfermatige uitgangspunten voor het Maankwartier zijn als volgt:

- Dak
 - Totaal dakoppervlak: 8.950 m²;
 - Dakoppervlak bekleed met sedum: 6.525 m²;
 - Bergingsvermogen sedum: 24 mm;
 - Eis waterschap: 35 mm (T=25).

Van de totale hoeveelheid hemelwater ($8.950 \cdot 0,035 = 314 \text{ m}^3$), wordt 157 m^3 ($6.525 \cdot 0,024$) opgevangen op de daken. Het restant (157 m^3) gaat richting de deels bestaande en deels nog aan te leggen gescheiden gemeentelijke riolering aan respectievelijk de noordzijde en zuidzijde.

- Openbaar (pleinen)
 - Totale oppervlakte: 16.350 m²;
 - Geen berging van hemelwater op eigen terrein;

De totale hoeveelheid hemelwater bedraagt 573 m³ (16.350*0,035). Deze hoeveelheid gaat richting de deels bestaande en deels nog aan te leggen gescheiden gemeentelijke riolering aan respectievelijk de noordzijde en zuidzijde.

Het water dat niet binnen de plangrenzen opgevangen en vastgehouden kan worden (totaal: 573+157= 730 m³), zal in de buitenplanse voorzieningen opgevangen worden. De buitenplanse infrastructuur, bestaande uit een gescheiden rioolstelsel met buffers langs het beekdal, draagt zorg voor de opvang van het hemelwater dat niet binnenplans vastgehouden kan worden.

Waterkwaliteit

Uitlogende bouwmaterialen zoals dakgoten, regenpijpen, dakbedekking, gevelbekleding vormen een belangrijke bron van verontreiniging van het oppervlaktewater en het grondwater, zeker aangezien hemelwaterafvoeren in toenemende mate afgekoppeld worden en het hemelwater steeds vaker direct in de bodem wordt geïnfilteerd. Bij de realisatie van het Maankwartier zal daarom worden gestreefd naar het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Ecosystemen

Op de kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006, zijn voor het plangebied geen bijzondere aanduidingen opgenomen. Blijkens de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006, is het plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of overig beschermingsgebied.

Overleg met waterbeherende instanties

Het gehele proces van de watertoets van het informeren van waterschap Roer en Overmaas tot aan het opstellen van de waterparagraaf dient te worden doorlopen. In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro is overleg te worden gevoerd met diverse waterbeherende instanties.

Het waterschap heeft op 6 januari 2009 reeds een wateradvies voor het Masterplan afgegeven en tevens op 11 augustus 2010 in het kader van het vooroverleg een advies afgegeven. In het advies van 6 januari 2009 geeft het waterschap aan dat er goede mogelijkheden bestaan voor het benutten van (tijdelijke) waterberging in combinatie met andere functies. Het is volgens het waterschap noodzakelijk om een waterhuishoudkundig plan op te stellen. Ten behoeve van de waterparagraaf is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de kwaarden variëren van 0,07 tot 0,6. Dit houdt in dat er sprake is van een slecht tot

redelijke doorlatendheid, waarmee de mogelijkheden tot verticale infiltratie ook slecht tot hooguit redelijk zijn.

In het wateradvies van 11 augustus 2010 geeft het waterschap aan dat gezien de grootte en de ligging van het plangebied er goede mogelijkheden zijn om een groot deel van het schone regenwater af te koppelen van het afvoerwaterriool en uiteindelijk gedoseerd af te voeren naar de Caumerbeek. Behoudens deze opmerking geeft het waterschap een positief wateradvies. Het volledige wateradvies van 11 augustus 2010 is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat bij de realisatie van onderhavig initiatief naar verwachting geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

3.3.11 Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart van de gemeente Heerlen is het plangebied deels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met een lage archeologische verwachting. In het kader van de ontwikkelingen met betrekking tot het Maankwartier is daarom door Synthebra BV in eerste instantie een bureauonderzoek¹⁷ uitgevoerd en daaropvolgend een inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek¹⁸. Onderstaand wordt in chronologische volgorde ingegaan op de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken.

Bureauonderzoek

In de rapportage van het bureauonderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen het Romeins Heerlen. Het noordelijk deel grenst nog voor een stukje aan de rand van het Romeins Heerlen. De archeologische verwachting voor de rest van het noordelijk deel is laag.

Voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting is het uitgangspunt volgens de gemeente Heerlen om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Romeins Heerlen (Coriovallum) en aangrenzende gebieden moeten vanwege de rijkdom aan archeologische resten, waaronder archeologische monumenten, beschouwd worden als een grote archeologische Romeinse vindplaats. Omdat

¹⁷ Synthebra BV, *Bureauonderzoek Maankwartier te Heerlen*, 02-06-2009.

¹⁸ Synthebra BV, *Inventariserend Veldonderzoek, Verkennend booronderzoek Maankwartier te Heerlen, gemeente Heerlen*, 11-10-2010.

de archeologische verwachting voor het noordelijk deel op laag is gesteld door de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth zouden in dit gebied geen restricties gelden ten aanzien van de planvorming. Het noordelijke deel grenst aan het Romeins Heerlen. Volgens het beleid van de gemeente Heerlen geldt dat als een terrein binnen 50 meter van een vindplaats (Romeins Heerlen) is gelegen ook vervolgonderzoek noodzakelijk is. Daarom wordt op grond van de resultaten van dit onderzoek voor het volledige plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Voor de historische kernen en Coriovallum wordt als behoud niet mogelijk is, geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een historisch onderzoek en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te laten uitvoeren. Tijdens het vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden, op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Voor het plangebied wordt allereerst een aanvullend archiefonderzoek aanbevolen om de verstoringsdiepte van de bestaande bebouwing (o.a. het station en kantoorgebouw de Hoppenhof) te achterhalen. Rondom de bebouwing wordt een verkennend bodemonderzoek geadviseerd, waarmee de intactheid van de bodem in kaart wordt gebracht en daarmee wordt het opgestelde verwachtingsmodel getoetst.

De resultaten van het door Synthegra B.V. medio februari 2009 uitgevoerde archeologisch onderzoek en het advies inzake vervolgonderzoek zijn aan de gemeente ter beoordeling voorgelegd. Het archeologisch onderzoek is door RAAP in mei 2009 getoetst. Het selectieadvies (aanvullend archiefonderzoek en verkennend booronderzoek) wordt door de toetser onderschreven en op 17 september 2009 is hierover door de gemeente Heerlen een selectiebesluit genomen.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is geconcludeerd dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Verkennend booronderzoek

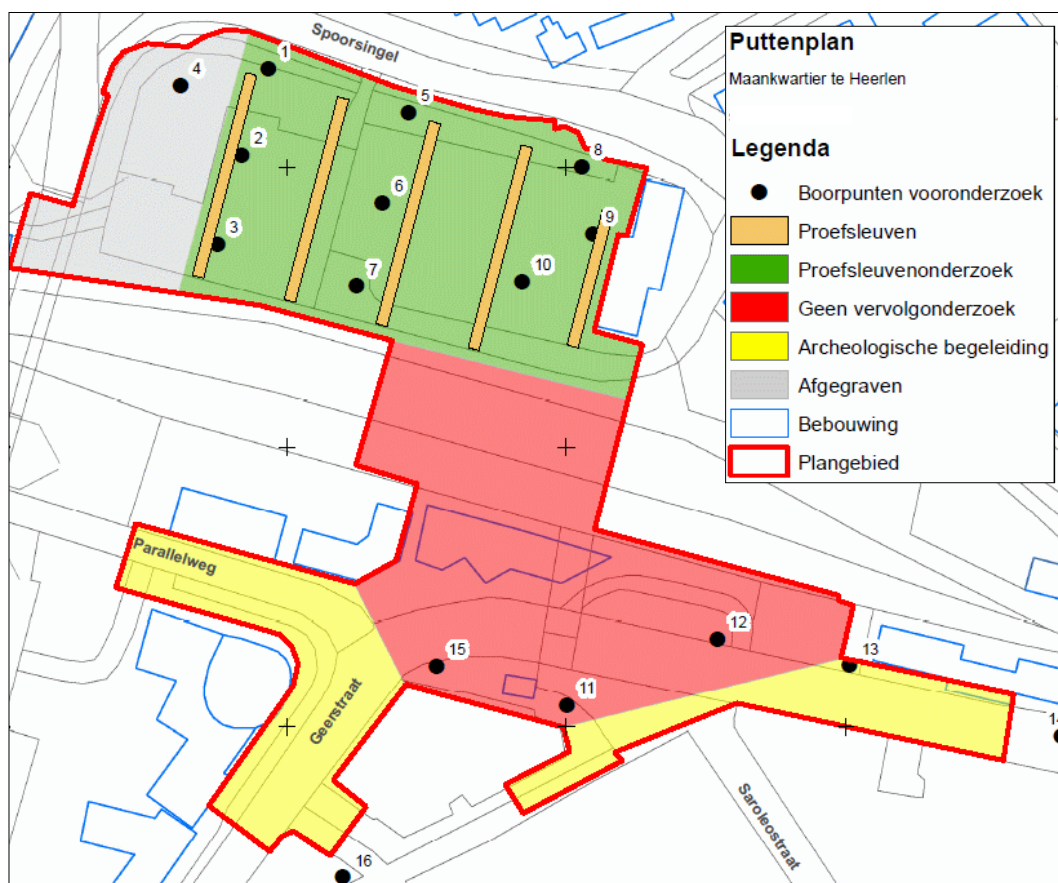
In oktober 2010 heeft Synthegra BV een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het verkennend booronderzoek is middels het selectiebesluit van de gemeente Heerlen op 15 november 2010 goedgekeurd door de gemeente Heerlen. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend booronderzoek wordt geconcludeerd dat de lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum voor het gehele plangebied gehandhaafd kan blijven. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan voor het midden deel van het plangebied naar laag worden bijgesteld, maar blijft voor de rest van het plangebied gehandhaafd. De lage verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe

tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek voor het noordelijke en midden deel van het plangebied gehandhaafd blijven. Voor het zuidelijke deel kan deze naar middelhoog worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de onderstaande deelgebieden het volgende geadviseerd:

Noordelijk deel

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het noordelijke deel van het plangebied, met uitzondering van boorpunt 4, een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Zeker gezien de aanwezige hoeveelheid puin in de bovengrond en de kans op mogelijke begravingen¹⁰ in dit deel, is een karterend booronderzoek niet zinvol.



Afbeelding 21. Puttenplan uit het Programma van Eisen voor het vervolgonderzoek.

Midden deel

Op grond van de resultaten van het archiefonderzoek, het veldonderzoek en waarnemingen in het veld, worden vanwege de verstoorte bodem tot grote diepte, geen

intacte archeologische resten verwacht. Derhalve is voor dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Zuidelijke deel

Vanwege de terreinomstandigheden (verhardingen, kabels en leidingen en de ligging binnen verharde stoepen en wegen) is in dit deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek niet haalbaar. Daarom wordt voor het zuidelijke deel vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de eventueel uit te voeren bodemversturende werkzaamheden.

Voor zowel het proefsleuvenonderzoek als de archeologische begeleiding, geldt dat deze dienen te voldoen aan een vooraf opgesteld en door de bevoegde overheid (gemeente Heerlen) goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit programma van eisen is inmiddels opgesteld en middels het selectiebesluit van 6 december 2010 goedgekeurd.

Het vervolgonderzoek is inmiddels in gang gezet. Aangezien het vervolgonderzoek niet kan worden afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan, zal voor de delen van het plangebied die op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken niet kunnen worden vrijgegeven, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen waarmee de mogelijk aanwezige archeologisch waardevolle resten worden beschermd.

3.3.12 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied en directe omgeving is sprake van specifieke cultuurhistorische of monumentale kwaliteiten. Het plangebied grenst direct aan de mijnhistorie van Heerlen, met op zichtafstand het Schachtgebouw van de ONI-mijn (rijksmonument). Aan de Kloosterweg 1 ligt het voormalige hoofdkantoor van de ONI-mijnen (rijksmonument). Een van de topmonumenten van Heerlen, de Royal bioscoop ligt naast het plangebied en is ook een rijksmonument. Met de realisatie van het Maankwartier wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op de omliggende monumenten.

Verder zijn er in de omgeving geen beeldbepalende of monumentale panden gelegen, welke een beschermende regeling behoeven en welke door de nieuwbouw zouden kunnen worden beïnvloed.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie en monumenten bestaan geen belemmeringen voor de verdere planontwikkeling.

3.3.13 Flora en fauna

Binnen het plangebied is in beperkte mate begroeiing aanwezig, met name bomen. Gelet op de wet- en regelgeving op het vlak van gebiedsbescherming en soortenbescherming is door BRO in november 2008 een quickscan¹⁹ uitgevoerd.

In deze quickscan wordt geconcludeerd dat voor wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van natuur, het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang kan vinden, mits broedende vogels niet worden verstoord door werkzaamheden gelieerd aan het plan. Er hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het Maankwartier.

3.3.14 Verkeer en parkeren

Door Goudappel Coffeng is een verkeerstoets²⁰ uitgevoerd om de voorstellen in het Masterplan Maankwartier verkeerskundig te toetsen. Het Masterplan Heerlen geeft een beeld van de ontwikkelingen in en rond het station in Heerlen. Dergelijke omgevingen zijn vaak een verzameling van verschillende verkeers- en vervoersstromen. Door de concentratie van wonen, werken, bezoeken en verplaatsen is dat ook hier het geval. Om een verkeersveilige en vlotte afwikkeling van deze stromen te waarborgen is een helder verkeerssysteem nodig.

Basis van het Maankwartier is de stationsfunctie. Het stationsgebied heeft aan de noord- en zuidzijde twee verschillende gezichten. De noordzijde is voornamelijk gericht op aankomen en vertrekken (busstation, ingang parkeergarage, fietsstalling). Aan de zuidzijde wordt een koppeling aangebracht tussen het station en de binnenstad en ligt de nadruk op het verblijven. Vandaar ook dat de verbinding tussen de Geerstraat en de Stationsstraat wordt opgeheven.

In het Masterplan worden verschillende voorstellen gedaan voor de verkeerskundige inrichting van het gebied. Aandachtspunt blijft de fietsrelatie tussen noord en zuid Heerlen. Het spoor blijft voor fietsers een barrière omdat het aantal oversteekmogelijkheden beperkt is. Door de stationstraverse in de toekomst alleen voor voetgangers toegankelijk te maken (fiets aan de hand) worden alternatieve routes via de Looierstraat directer en dus aantrekkelijker. Het is wenselijk de fietser van deze drukke route los te koppelen. Aan de noordzijde van de Spoorringel is een fietspad in tweerichtingen voorzien. De fietsers steken alleen over op het oostelijk deel van de Spoorringel, waar de wachttijd acceptabel is.

¹⁹ BRO, *Quickscan flora en fauna Maankwartier Heerlen*, 23 september 2010.

²⁰ Goudappel Coffeng, *Verkeerstoets Maankwartier; Definitieve rapportage; Kenmerk HLN043/Pbb/0555*, 1 november 2011.

De intensiteiten op de wegen rond het station zijn relatief hoog. De Looierstraat – Kloosterweg is een drukke route. De rotonde die is gerealiseerd op het kruispunt van deze twee wegen, betreft een complex kruispunt, waarop ook het openbaar vervoer uitkomt. Een goede afwikkeling op dit punt is van groot belang, omdat wachtrijvorming op dit kruispunt voor de hele omgeving nadelige gevolgen heeft.

Conclusies en aanbevelingen

De conclusie ten aanzien van het autoverkeer is dat de nieuw ontworpen structuur toereikend is om de verkeersafwikkeling in het plangebied in goede banen te leiden. Incidenteel kan sprake zijn van een lichte vorm van overbelasting.

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling wordt voor een groot deel bepaald door de verdeling van het verkeer in het netwerk, maar ook door de concrete vormgeving van de verkeerstechnische voorzieningen.²¹

Het parkeren levert in de toekomst weinig problemen op. Met het huidige programma zijn er met de geplande uitbreiding van parkeerplaatsen ruim voldoende parkeerplaatsen in de omgeving voorzien. Bewoners en personeel van de bedrijven kunnen een plaats toegewezen krijgen. Dat verhoogt ook de aantrekkelijkheid van de locatie. De restcapaciteit kan gebruikt worden voor bezoekers van de binnenstad.

Het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol in het gebied. Een veilig station met overzichtelijke, directe en duidelijke bewegwijzering voor bezoekers is een voorwaarde. De helft van de bezoekers van het station heeft zijn of haar bestemming in het gebied. Een kwart reist door met het openbaar vervoer.

Voor voetgangers zijn de Kloosterweg en het westelijke deel van de Spoorsingel in de spitsen drukke oversteeklocaties. In de Spoorsingel is in het westelijke deel een gescheiden oversteek gewenst, aangezien de vier rijstroken te breed en te druk zijn. In de Kloosterweg is het vooral de hoge intensiteit die zorgt voor relatief hoge wachttijden.

²¹ Op pagina 9 van de verkeerstoets wordt ingegaan op het kruispunt Schakelweg-Looierstraat. Daar worden twee mogelijke oplossingen genoemd. De gemeente Heerlen heeft gekozen voor de meerstrooksrotonde aangezien dit past in de visie op de centrumring (VCP Heerlen Centrum:fysiek gescheiden rijstroken, zoveel mogelijk rotondes etc.). Goudappel-Coffeng noemt als nadeel van de meerstrooksrotonde de oversteekbaarheid voor fietsers. In theorie dient de fietser op een dergelijk kruispunt uit de voorrang gehaald te worden omwille van de verkeersveiligheid. Op basis van ervaringen bij de rotonde Kloosterweg-Looierstraat heeft de gemeente echter anders besloten. Ook daar heeft het fietsverkeer voorrang en dat blijkt in de praktijk prima te werken. Bovendien is de belangrijkste fietsstroom op dit kruispunt niet de stroom die de Looierstraat kruist. Het overgrote deel van de fietsers zal gebruik maken van het vrijliggende fietspad dat wordt aangelegd langs de Looierstraat richting de Onderwijsboulevard.

3.3.15 Trillingen

Omdat de te realiseren gebouwen op korte afstand van het spoor zijn gelegen, bestaat de kans dat passerende treinen zorgen voor trillingen in de nieuwe gebouwen. Er is daarom in het kader van de ontwikkeling van het Maankwartier onderzoek verricht naar de trillingssterke in de nieuwbouw ten gevolge van het treinverkeer.

Onderstaand wordt allereerst kort ingegaan op het beleid inzake trillingen. Vervolgens worden de resultaten uit de onderzoeksrapportages kort beschreven.

Beleid

In Nederland bestaat geen wetgeving op het gebied van trillingen. Voor de beoordeling van trillingen ten gevolge van railverkeer in relatie tot hinderbeleving, wordt gebruik gemaakt van Richtlijn B, in 2002 opgesteld door de Stichting Bouwresearch in Rotterdam (SBR). Deze richtlijn, kortheidshalve SBR genoemd, bezit een zekere juridische status op basis van jurisprudentie.

Onderzoek 2009

Door Cauberg-Hugen is in juli 2009 een trillingsonderzoek²² uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het Maankwartier. Het onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

1. De hoogste trillingssterkten zijn gemeten als gevolg van de intercity en Euregio-bahn;
2. Voor de gebouwen aan de noordzijde wordt een maximale trillingssterkte V_{\max} van 0,27 geprognoseerd. Op basis van deze trillingssterkte en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} wordt aan de noordzijde voldaan aan de streefwaarden voor kantoorgebouwen uit de SRB Richtlijn B;
3. Voor de gebouwen aan de zuidzijde bedraagt de geprognoseerde waarde voor V_{\max} 0,21 tot 0,29. Deze waarden overschrijden de streefwaarde voor woningen in de nachtperiode waardoor een reële kans op hinder bestaat. Er wordt derhalve niet voldaan aan de streefwaarde uit de SBR B. De berekende trillingssterkte wordt op basis van de SBR Richtlijn B, bijlage V gekwalificeerd als matige hinder;
4. Voor de gebouwdelen aan de noordzijde bestaat vooralsnog geen aanleiding om het ontwerp van het gebouw aan te passen in verband met de te verwachten trillingen;
5. Voor de gebouwdelen aan de zuidzijde wordt geadviseerd nader onderzoek uit te (laten) voeren als het ontwerp verder is uitgekristalliseerd. De prognose kan dan meer gedetailleerd worden uitgevoerd en er kan gericht onderzocht worden wat het effect is van trillingsreducerende maatregelen.

²² Cauberg-Huygen, *Trillingsonderzoek nieuwbouw Maankwartier te Heerlen, referentie 20090392-02*, 17 juli 2009.

In het bovengenoemde onderzoek is het middengedeelte van het bouwplan (de plaat) niet meegenomen omdat dit deel door een andere partij wordt gebouwd. Voor de gebouwen die steunen op de plaat is het met betrekking tot trillingen van belang dat:

- Het fundament van de plaat en de gebouwen op de plaat zoveel mogelijk los gehouden worden van de delen Noord en Zuid. Door middel van dilataties kan de overdracht van contactgeluid en trillingen worden voorkomen;
- Bij het ontwerp en de bouw van de plaat ten eerste rekening wordt gehouden met de trillingen van de treinen omdat op zeer korte afstand van de sporen wordt gebouwd;
- Bij het ontwerp van de plaat eisen worden opgelegd aan de trillingssterkte waarbij voldaan wordt aan de streefwaarden voor woningen en kantoren (SBR Richtlijn B zoals aangegeven in tabel 6.1) zodat invulling in het gebruik van de plaat niet onnodig wordt beperkt.

Onderzoek 2011

In 2011 heeft Cauberg-Huygen een tweede trillingenonderzoek²³ uitgevoerd, waarin de conclusies en aanbevelingen uit het rapport van 2009 zijn verwoord in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan.

Uit het onderzoek komen de volgende prognoses ten aanzien van trillingen naar voren:

- voor de noordzijde vindt op basis van V_{\max} een overschrijding plaats van de laagste streefwaarde, maar aan de hoogste streefwaarde wordt voldaan. De gemiddelde trillingssterkte is daarbij zo laag dat trillingen mogelijk wel voelbaar zullen zijn, maar niet zo vaak voorkomen dat zij tot hinder leiden;
- voor de zuidzijde geldt dat in de nachtperiode zowel de laagste als de hoogste streefwaarde wordt overschreden. Dit betekent dat de trillingsterkte in de nachtperiode zodanig hoog is dat zelfs bij één passage al sprake kan zijn van hinder. De trillingssterkte wordt gekwalificeerd als matige hinder;
- voor het gedeelte van de Plaat (over het spoor) geldt dat de trillingssterkte in de nachtperiode gelijk is aan de hoogste streefwaarde. Gezien de onzekerheid die is opgesloten in de prognoseberekeningen dient rekening te worden gehouden met een mogelijke overschrijding van de hoogste streefwaarde.

Op basis van de bovenstaande prognoses zijn aanvullend mogelijke trillingsreducerende maatregelen bekeken. Hieruit blijkt dat voor de bouwdelen Zuid en De Plaat met trillingsreducerende maatregelen de trillingssterke voldoende gereduceerd zal worden. Met de maatregelen wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het aspect trillingen. Voor Noord

²³ Cauberg-Huygen, *Ruimtelijke onderbouwing trillingen bestemmingsplan Maankwartier, referentie 20102610-03*, 15 april 2011.

kon op basis van het trillingenonderzoek uit 2009 reeds worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de streefwaarden en dat aanvullende maatregelen niet nodig zijn.

Conclusie

De ligging van het project in de spoorzone verplicht tot een onderzoek naar hinder op gebied van trillingen. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken binnen bepaalde locaties streefwaarden op gebied van trillingen worden overschreden.

De trillingshinder kan worden opgeheven door het treffen van technische maatregelen. Gebleken is dat dit technisch en financieel haalbaar is. De exacte maatregelen kunnen echter pas worden omschreven zodra de engineering van het plan volledig is uitgevoerd. In het bestemmingsplan zijn daarom voorwaarde opgenomen waarmee het nemen van afdoende trillingsreducerende maatregelen is verzekerd, alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het ontwerptechnische onderzoek is momenteel in uitvoering en zal voor het moment van afgifte van de omgevingsvergunning zijn afgerond. Er zal in de toekomstige situatie kortom sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het aspect trillingen.

3.3.16 Distributie planologisch onderzoek

Door BRO is in oktober 2009 een distributieplanologisch onderzoek²⁴ (DPO) uitgevoerd. Het DPO geeft inzicht in de ruimtelijk economische en distributieve effecten van de ontwikkeling van het Maankwartier in Heerlen op de bestaande detailhandelsstructuur in Parkstad Limburg, de gemeente Heerlen en met name het centrum van deze stad. Heerlen-centrum is het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad en heeft een regionale verzorgingsfunctie.

In het DPO wordt ingegaan op zowel detailhandel, de kantorenmarkt als de hotelmarkt. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies die in het DPO voor de genoemde onderdelen getrokken worden.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel worden geconcludeerd dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting. De weergegeven omzetverschuiving leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de verzorgingsstructuur. Het gaat hierbij niet over het al of niet voortbestaan van een individuele winkel, maar om het eventuele effect van nieuwe ontwikkelingen op het geheel van winkelvoorzieningen.

In het meest negatieve geval dat de omzetverschuiving leidt tot het omvallen van een winkel elders in de gemeente, is er dus geen sprake van duurzame ontwrichting. De consument krijgt namelijk (elders zijn directe woonomgeving) nieuw aanbod tot zijn beschikking. Het totale verzorgingsniveau in de directe woonomgeving blijft

²⁴ BRO, Heerlen, DPO Maankwartier, 23 oktober 2009.

zodoende op peil. Sterker nog er mag van worden uitgegaan dat het nieuwe (moderne) aanbod beter tegemoet komt aan de wensen en behoeften van de consument. De omzetverschuiving is een gevolg van een verandering van het consumentengedrag ten gunste van het nieuwe aanbod en ten nadele van (verouderd) aanbod dat niet of onvoldoende voorziet in de behoefte.

Kantorenmarkt

In het DPO wordt voor wat betreft de kantorenmarkt aangegeven dat na toevoeging van het nieuwe aanbod, geen duurzame ontwrichting van de kantorenmarkt in Heerlen verwacht. Het nieuwe aanbod kan zorgen voor een nieuwe dynamiek en komt tegemoet aan de wensen vanuit de markt naar nieuwe kwalitatief hoogwaardig kantoorruimte. Ten aanzien van de kantorenmarkt worden de volgende conclusies getrokken:

- De Heerlense kantoormarkt is stabiel. Al jaren liggen de huurprijs en de opname volumes op een stabiel niveau. Er is behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Dit blijkt uit het grote aandeel verouderde kantoorpanden dat aan vervanging toe is. De kantoren die aangeboden worden staan om die reden ook langere tijd leeg.
- De gemiddelde huurprijs, alsmede het leegstandspercentage, liggen in Heerlen lager dan de landelijke gemiddelde. Een eventuele toevoeging van nieuwe kantoorruimte kan hier verandering in aanbrengen. Gebruikers zijn bereid een hogere huurprijs te betalen voor kwalitatief betere en nieuwe kantoorruimte. Daardoor kan de gemiddelde huurprijs wellicht stijgen.
- Echter kan het ook gebeuren dat door de grote aantallen vierkante meters die worden toegevoegd de prijs onder druk komt te staan. Bedrijven zouden bestaande locaties achter kunnen laten voor de nieuwe. Echter gezien de stijgende opnamecijfers en het lage leegstandscijfer worden geen grote problemen verwacht.
- De locatie Maankwartier is geschikt voor ontwikkeling van kantoorruimte en is in het POL ook als zodanig benoemd. Uit oudere beleidsstukken van de gemeente blijkt dat zij graag wil insteken op ICT. Er is echter ook voldoende ruimte voor andersoortige bedrijvigheid.

Hotelmarkt

In het DPO wordt ten aanzien van de hotelmarkt aangegeven dat het Maankwartier potenties heeft voor een nieuw hotel. Deze zal zich echter wel nadrukkelijk moeten onderscheiden van het overige hotelaanbod in Heerlen en omgeving, ook vanwege de relatief grote concurrentie.

Met name de zakelijke markt in brede zin biedt kansen: slapen, overleggen, ontmoeten en eten onder één dak. Het hotel moet functioneel en kwalitatief sterk zijn (niveau 4 sterren), veel faciliteiten bieden, maar bovenal gastvrijheid uitstralen. Met een 'Plusvoorziening' kan het hotel zich nog sterker profileren.

Voorbeelden zijn: een hoogwaardige wellness 'Club', Businesscenter (overleg- of werkplekken die per uur kunnen worden gehuurd, inclusief goede catering) of een toprestaurant. In samenwerking met andere accommodaties is ook een conferentiefunctie mogelijk

Concluderend kan gesteld worden dat er economische en distributieve ruimte bestaat voor de beoogde ontwikkelingen en functies in het Maankwartier en dat de ontwikkelingen niet zullen leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Parkstad Limburg.

3.3.17 Milieueffectrapportage

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinere projecten (kleiner dan de opgenomen drempelwaarden) het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

De ontwikkeling van het Maankwartier valt onder artikel D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de

bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

- het plangebied heeft een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- de ontwikkeling omvat een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling ruimschoots beneden de genoemde drempelwaarden valt, is de ontwikkeling niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieuevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieuevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieuevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4. HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Hierdoor is de terminologie die tot 1 juli 2008 werd gehanteerd enigszins gewijzigd. Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de (analoge of digitale) verbeelding*.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De (analoge of digitale) *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

4.2 Het plan

Het bestemmingsplan Maankwartier heeft als plangebied het station en zijn omgeving. Het omvat de nieuwe ontwikkelingen in en rond het station bestaande uit detailhandel, wonen, kantoren, horeca, dienstverlening, stationsvoorzieningen en openbaar gebied, zoals die in het Masterplan zijn neergelegd.

4.3 De hoofdgroepen van bestemmingen

4.3.1 Algemeen

De zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen vloeien voort uit de landelijke standaard voor bestemmingsplannen, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Hierbij moet worden gedacht aan hoofdgroepen als Agrarisch,

Bedrijf, Wonen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter sprake van één hoofdgroep, namelijk de hoofdgroep Centrum. Dit is tevens de enige bestemming die in casu voorkomt.

4.3.2 Hoofdgroep Centrum

Zoals hiervoor opgemerkt betreft het hier slechts één bestemming, namelijk de bestemming Centrum. Het gehele plangebied heeft de bestemming Centrum gekregen. Reden hiervoor is dat de voorgenomen ontwikkelingen alle passen binnen deze bestemming. Het voordeel van slechts één bestemming is dat de flexibiliteit groot is. De toegelaten functies zijn in principe overal toelaatbaar, met uitzondering van functies die vanwege milieuaspecten slechts op een aantal locaties zijn toegestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het uitsluiten van woningen op locaties waar de geluidhinder de maximale ontheffingswaarden overstijgt.

Op de verbeelding is een bouwgrens opgenomen die voor een groot deel de contouren van het in het Masterplan neergelegde stedenbouwkundig ontwerp volgt. De vormgeving en opbouw van het gebouw is zodanig specifiek, dat het gewenst is dat hiermee rekening wordt gehouden. Om deze reden is op de verbeelding een maximale bouwhoogte vastgelegd.

Om te voorkomen dat de grenzen die het raadsbesluit uit 2005 geeft en die ook in het Masterplan zijn vastgelegd, worden overschreden, worden in de regels de maximale maten aangegeven voor grootschalige en kleinschalige detailhandel, alsmede voor kantoren. Horeca wordt slechts gedeeltelijk begrensd, waarbij harde horeca zoals discotheken, in ieder geval wordt uitgesloten. Woningen worden in aantal begrensd en zijn slechts op een aantal plekken toegelaten. Deze plekken worden op de verbeelding met een functieaanduiding 'wonen' aangeduid.

4.4 De hoofdgroepen van dubbelbestemmingen

4.4.1 Algemeen

De zogeheten hoofdgroepen van dubbelbestemmingen vloeien, net zoals de bestemmingen, voort uit de landelijke standaard voor bestemmingsplannen, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Ten aanzien van dubbelbestemmingen is er een drietal hoofdgroepen: Leiding, Waarde en Waterstaat. In het onderhavige bestemmingsplan is echter sprake van één hoofdgroep, namelijk de hoofdgroep Waarde.

4.4.2 Hoofdgroep Waarde

Binnen de hoofdgroep Waarde is er binnen het bestemmingsplan Maankwartier de functie Archeologie. Dit betekent dat er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen ter be-

scherming en behoud van archeologische waarden, zoals het verrichten van onderzoek en het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (voorheen de zogenaamde aanlegvergunning).

4.5 Juridische regelingen bestemmingsplan

4.5.1 Algemeen

Onder het hoofdstuk juridische regelingen bestemmingsplan is toegelicht de bij dit plan behorende bestemmingsplanregels, een planologische regeling betreffende de vestiging van prostitutiebedrijven en een toelichting op de SVBP2008.

4.5.2 Artikelsgewijze toelichting van de regels

4.5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels en in artikel 2 is uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Binnen de begripsbepalingen is een onderscheid opgenomen tussen grootschalige en kleinschalige detailhandel. Een detailhandelsvestiging met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak per vestiging valt onder kleinschalige detailhandel en een vestiging met een omvang van meer dan 1.000 m² valt onder grootschalige detailhandel. Dit onderscheid en de verdeling van de toegestane oppervlaktes voor de afzonderlijke vormen van detailhandel binnen het plan, komen voort uit de oppervlaktes voor deze afzonderlijke vormen van detailhandel, zoals deze zijn vastgelegd in het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen op 20 september 2005 met betrekking tot het programma voor het Maankwartier.

4.5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemming: de bestemming Centrum. Naast een bestemmingsomschrijving, waarin is aangegeven waar de gronden met de bestemming Centrum voor zijn bestemd, bevat deze bestemming bouwregels, nadere eisen en specifieke gebruiksregels. In de bouwregels zijn de regels opgenomen waaraan bij het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet worden voldaan. Een onderdeel van de bouwregels vormt een zogenaamde voorwaardelijke bepaling, waarbij ter voorkoming van windhinder en trillingen, alsmede geluidhinder is bepaald dat voordat gaat worden gebouwd moet zijn aangetoond dat gevaar is afgewend dan wel aan bepaalde geluidnormen wordt voldaan.

De specifieke gebruiksregels geven voor een aantal functies de maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte aan zoals die voortvloeit uit het raadsbesluit uit 2005. Tevens wordt aangegeven welk gebruik in elk geval als strijdig gebruik moet worden gezien.

In deze bestemming is tevens een nadere eisenregeling opgenomen waardoor in het kader van het beeldkwaliteitplan nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en vormgeving van gebouwen.

Naast de bestemming 'Centrum' is voor een deel van het plangebied tevens de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' opgenomen. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezigheid van archeologische waarden in delen van het plangebied.

4.5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat onder andere de volgende bepalingen:

- een anti-dubbeltelbepaling: dit artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergrondse werken en bouwwerken opgenomen, alsmede hoe om te gaan met ondergeschikte bouwdelen;
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen dat strijdig gebruik niet alleen gebruiken betreft, maar ook het te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven omvat;
- algemene aanduidingsregels: Hierin is een regeling met betrekking tot de vrijwaringszone langs het spoor opgenomen, waarbinnen het bepaalde in de Spoorwegwet van toepassing is.
- algemene afwijkingsregels: er is een algemene afwijkingsmogelijkheid van voorgeschreven maten, voor nutsvoorzieningen en andere bouwwerken;
- procedureregels: hierin wordt de te doorlopen procedure ten aanzien van nadere eisen aangegeven. De procedureregeling is afgestemd op de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- overige regels: in dit artikel is aangegeven hoe de verhouding is tussen een enkelbestemming en de dubbelbestemming, een regel ten aanzien van wettelijke regelingen, alsmede is opgenomen dat het overtreden van de gebruiksregel een economisch delict is in de zin van de Wet economische delicten.

4.5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat onder andere de volgende bepalingen:

- overgangsrecht (overgangsrecht voor zowel voor opstallen als voor het gebruik): bouwwerken welke op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan (of waar een bouwvergunning is verleend) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- de slotregel: de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

4.5.3 SVBP2008

Een van de doelstellingen van de Wro is digitale en uitwisselbare plannen, maar ook vergelijkbare plannen. Met name voor bestemmingsplannen is vergelijkbaarheid vanuit gebruikersoptiek van groot belang. In het algemeen gaat het hierbij om de belangen van burgers en bedrijven, die zich op eenvoudige wijze een juist beeld willen vormen van de mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Het gaat hier om vragen als: mag ik hier iets wel of niet; waar mag wat; enz. Daarnaast is vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen ook van groot belang voor een ieder die ruimtelijke plannen voor een groter gebied in samenhang wenst te bezien. Dit is onder andere aan de orde bij beleidsvoorbereiding, het opstellen van gebiedsplannen, de monitoring en de handhaving van plannen.

Tevens wordt het door vergelijkbare bestemmingsplannen ook mogelijk om raadpleegsystemen 'vooraf' in te richten voor het tonen van de bestemmingsplaninformatie. Door de standaardisatie gebruikt iedereen hetzelfde renvooi. Van dit principe wordt ook gebruik gemaakt bij het landelijke raadpleegsysteem <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Deze website stelt alle ruimtelijke plannen en besluiten via één internetportaal beschikbaar en is sinds medio juli 2008 operationeel. Hij wordt gevuld met alle besluiten (waaronder het bestemmingsplan) die beschikbaar komen.

Vergelijkbare plannen kunnen worden verkregen door over de inhoud afspraken met elkaar te maken. Deze afspraken uiteten zich in de vorm van een standaard. Om deze standaard te realiseren is door VROM de 'Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008) uitgebracht. Hierin staan bindende richtlijnen betreffende de structuur en de vormgeving van de verbeelding en de opbouw van de regels. Tevens zijn bindende richtlijnen gegeven voor enkele veel voorkomende begripsbepalingen en voor de wijze van meten. De regels en verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan voldoen aan de SVBP2008.

5. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

5.1 Handhavingsparagraaf

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie. Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd.

Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan ruime aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor eenieder duidelijk is en weinig procesrisico kent.

5.1.2 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid. Dit is opgenomen in de beleidnota "Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving". In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van een jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats.

5.1.3 Sanctionering

Bij het overtreden van de regels van het bestemmingsplan kan het college de volgende sanctionerende maatregelen toepassen:

- bestuursrechtelijk handhaven (bestuursdwang of dwangsom) of;
- strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

5.2 Uitvoerbaarheid

5.2.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in Afdeling 6.4 voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een

bestemmingsplan (of wijziging hiervan), een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit het vaststellen van een exploitatieplan verplicht

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan buitenruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en fasering aan de orde is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Ook is een exploitatieplan niet verplicht indien alle gronden binnen een plangebied in eigendom zijn van de gemeente. Het kostenverhaal kan dan plaatsvinden middels de gronduitgifte.

De financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd in een door de samenwerkende partijen gesloten anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst). Alle te maken kosten zijn afgedekt door deze overeenkomst. Daarnaast heeft de gemeente een grondexploitatie vastgesteld voor haar uitgaven en is tevens een exploitatieplan opgesteld.

Opgemerkt dient te worden dat bij aanvang van het project onderzoek is verricht naar de financiële haalbaarheid van het project. Het betreffende onderzoek is inmiddels geactualiseerd en hieruit volgt dat het project financieel haalbaar is.

5.2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Maankwartier' is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Daarnaast is een inspraakprocedure doorlopen. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

6. OVERLEG EN PROCEDURE

6.1 Gevoerd overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Maankwartier' is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Daarnaast is een inspraakprocedure doorlopen. Het verslag en de beantwoording van de inspraakreacties en vooroverlegreacties is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6.2 Procedurestappen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

Voorafgaand aan de wettelijke procedure is het voorontwerp ter visie gelegd ten behoeve van een inspraakprocedure. Tevens is het voorontwerp in het kader van het vooroverleg naar de diverse belanghebbende instanties gestuurd.

De volledige wettelijk vastgelegde bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 , lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige

voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Verslag inspraak en vooroverleg

**Advies : Verslag inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan 'Maankwartier'**

Datum : 9 november 2010
Opdrachtgever : Gemeente Heerlen
Ter attentie van : dhr. B. Cremers
Projectnummer : 211x03002

Opgesteld door : dhr. M.S. Zonnenberg
i.a.a. : dhr. R. Osinga, mw. R. Selten

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan 'Maankwartier' is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de volgende betrokken instanties:

- de gemeenten Kerkrade, Landgraaf en Brunssum;
- de leidingbeheerders;
- de provincie Limburg;
- de Vrom-inspectie;
- het ministerie van Economische Zaken;
- het waterschap Roer en Overmaas;
- Parkstad Limburg;
- Rijkswaterstaat.

Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Rijkswaterstaat Limburg, Planvorming & Advies, wegen en verkeer (WPA), e-mail d.d. 8 juli 2010;
2. Gemeente Kerkrade, brief d.d. 26 juli 2010, kenmerk 1040014854;
3. Tennet TSO B.V., brief d.d. 16 juli 2010, referentie TI-AON-GRZ 10-1220 NLEM;
4. Waterschap Roer en Overmaas, brief d.d. 11 augustus 2010, kenmerk 201005988;
5. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, brief d.d. 18 augustus 2010, kenmerk CAS201000011662 / DOC2010000105572;
6. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regionale Afdeling Zuid, brief 31 augustus 2010, kenmerk 20100050762-JOH-Z;

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord.

Ad. 1. Rijkswaterstaat Limburg

Opmerkingen Rijkswaterstaat Limburg

Rijkswaterstaat Limburg geeft aan dat het plangebied niet gelegen is in de buurt van de beheersgebieden (weg en water) en dan ook geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 2. Gemeente Kerkrade

Opmerkingen gemeente Kerkrade

De gemeente Kerkrade geeft aan dat de ontwikkeling van het Maankwartier uitstekend past binnen de in ontwikkeling zijnde Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020, waarin wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het Maankwartier vereist is om de binnenstad van Heerlen als centrum van Parkstad de gewenste versterking op retailgebied te voorzien. Wel worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- a. Het integraal afstemmen van de ontwikkelingen in de binnenstad om te voorkomen dat bij het gelijktijdig ontwikkelen van het Schinkelkwadrant en het Maankwartier een te ruime omvang van het binnenstadsaanbod ontstaat welke niet gerechtvaardigd wordt door het primair verzorgingsgebied en de netwerkstructuur van Parkstad;
- b. Het ontwikkelen van flankerend beleid voor het actief afbouwen en saneren van detailhandelsvestigingen buiten de aangewezen retailclusters ten gunste van concentratie in de binnenstad van Heerlen.

Standpunt gemeente

a. Maankwartier/Schinkelkwadrant

De gemeente Heerlen is zich bewust van de druk op de retailstructuur van Parkstad Limburg. Vandaar dat zorgvuldigheid bij nieuwe retailontwikkelingen op zijn plaats is. Vandaar ook dat de gemeente Heerlen bij de ontwikkeling van de plannen van het Schinkelkwadrant een aanvullend onderzoek heeft laten uitvoeren naar vraag en aanbod op het gebied van retail in Heerlen en Parkstad Limburg. Uit dit onderzoek bleek dat er ruimte bestaat voor de ontwikkeling van zowel het Maankwartier als het Schinkelkwadrant. Uiteraard dient bij de ontwikkeling van de centra goed gekeken te worden naar diversiteit van het winkelaanbod zodat er aanvulling ontstaat in plaats van meer van hetzelfde. Het hiervoor genoemde is ook terug te vinden in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 die naar verwachting in het najaar van 2010 wordt vastgesteld.

b. Winkelaanbod buiten de clusters

De gemeente Heerlen voert al jaren het beleid om de Heerlense buurt- en stadsdeelwinkelcentra te versterken. Onderdeel hiervan is het stimuleren van solitair gelegen winkellocaties (met name als het gaat om de dagelijkse boodschappen) zich te vestigen in buurt- en stadsdeelwinkelcentra. De gemeente Heerlen wil dit beleid ook de komende jaren blijven voortzetten.

Ad. 3. Tennet TSO B.V.

Opmerkingen Tennet TSO B.V.

Aangegeven wordt dat binnen het plangebied geen ondergrondse hoogspanningskabels en/of bovengrondse hoogspanningsleidingen van Tennet gelegen zijn. Tennet heeft derhalve geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan Maankwartier.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 4. Waterschap Roer en Overmaas

Opmerkingen Waterschap Roer en Overmaas

1. Het waterschap geeft aan dat op 6 januari 2009 reeds een wateradvies is afgegeven voor het Masterplan Maankwartier. Verder wordt aangegeven dat zich binnen het plangebied geen primaire wateren en zuiveringstechnische werken van het waterschap bevinden.
2. Het waterschap wijst op het feit dat in de toelichting (§ 3.3.9) de randvoorwaarden voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan Maankwartier is dit echter nog niet uitgewerkt. Geadviseerd wordt om een waterhuishoudkundig plan op te stellen en het waterschap hierbij te betrekken. Gezien de grootte en ligging van het plangebied zijn er goede mogelijkheden om een groot deel van het schone regenwater af te koppelen van het afvalwaterriool en uiteindelijk gedoseerd af te voeren naar de Caumerbeek. Bij het aanbrengen van voorzieningen in en nabij de Caumerbeek is een watervergunning nodig.

Behoudens de bovenstaande opmerking geeft het waterschap een positief wateradvies. Verzocht wordt om het waterschap te betrekken bij het opstellen van een waterhuishoudkundig plan voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Standpunt gemeente

1. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zal een waterhuishoudkundig plan opgesteld worden, waarover overleg zal plaatsvinden met het waterschap.

Ad 5. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Opmerking provincie

De provincie Limburg geeft aan dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet zal er ook geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 6. VROM-inspectie Regio Zuid

Opmerkingen VROM-inspectie Regio Zuid

1. De VROM-inspectie Regio Zuid geeft aan dat ten aanzien van het 'Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid', voor drie onderwerpen een voorbehoud is gemaakt, te weten verantwoording groepsrisico, luchtkwaliteit en akoestiek. Deze onderzoeken zullen namelijk pas in de ontwerpfasen worden ingevoegd en in procedure worden gebracht. Hierdoor is het niet mogelijk om volledig te controleren of met het bestemmingsplan nationale belangen in het geding zijn.

De VROM-inspectie geeft aan ervan uit te gaan dat de onderzoeksaspecten in het ontwerp bestemmingsplan op adequate wijze verantwoord zullen worden.

2. Volledigheidshalve attendeert de VROM-inspectie de gemeente erop dat in het geval een procedure hogere grenswaarde moet worden gevolgd, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd.

Standpunt gemeente

1. In lijn met het advies van de VROM-inspectie zullen de genoemde onderzoeksaspecten op een adequate wijze in het ontwerp bestemmingsplan worden verantwoord.
2. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Resultaten inspraak

Het bestemmingsplan "Maankwartier" heeft met van ingang van 8 juli tot en met 8 september 2010 ter visie gelegen. Tevens is tijdens op 13 juli 2010 gehouden informatieavond de gelegenheid geboden mondelinge inspraakreacties in te dienen. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de inspraakprocedure werden schriftelijke reacties ontvangen van:

- Inspreker 1, brief d.d. 15 juli 2010;
- Inspreker 2, brief d.d. 4 september 2010;
- Inspreker 3, brief d.d. 9 september 2010;

De inspraakreactie van Inspreker 3 heeft de dagtekening 9 september 2010 en is ook pas op deze datum binnengekomen bij de gemeente. De inspraakreactie is formeel gezien te laat ingediend. Desalniettemin wordt de inspraakreactie toch meegenomen in het onderstaande inspraakverslag.

De ontvangen inspraakreacties in het kader van de inspraakprocedure worden hierna kort samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de inspraakreacties verwoord.

Ad 1. Inspreker 1

Opmerkingen inspreker 1

Inspreker geeft aan dat de risico's in het kader van externe veiligheid niet voldoende in beeld zijn gebracht. Verzocht wordt het geheel van wetten en voorschriften die van overheidswege zijn vastgesteld te erkennen teneinde een veilige woonomgeving te bevorderen.

Standpunt gemeente

Het voorontwerp heeft ter visie gelegen inclusief de indertijd afgeronde onderzoeksresultaten in het kader van externe veiligheid:

- TNO Rapport update risicoanalyse Externe Veiligheid Maankwartier.
- TNO Rapport Externe Veiligheid Maankwartier: uitwerking van aanbevelingen.

Het bestemmingsplan wordt conform de daarvoor geldende procedurele en inhoudelijke voorschriften in ontwikkeling wordt gebracht. Het voorontwerp en de daarbij behorende onderzoeken zijn op correcte wijze ter visie gelegd op de daarvoor aangewezen locatie. Eenieder heeft hiervan kennis kunnen nemen.

Met inspreker zijn wij het geheel eens dat de veiligheid rondom het Maankwartier de grootste aandacht verdient. In het verdere proces zal het aspect externe veiligheid dan ook nader worden onderzocht en zal tevens invulling worden gegeven aan de verantwoordingsplicht in het kader van de toename van het groepsrisico.

Ad 2. Inspreker 2

Opmerkingen inspreker 2

1. De investeringen gepaard gaande met de realisatie van de plannen zijn niet op te brengen door de inwoners van Heerlen;
2. De realisatie van het robuuste complex zorgt voor een nagenoeg onherstelbare aantasting van het gebied rondom het station;
3. De realisatie werkt kannibaliserend op het huidige winkelgebied. Kapitaalvernietiging als gevolg van leegstand en verloedering van met name het Raadhuiskwartier zijn een logisch gevolg;
4. Een grootschalig robuust complex als het Maankwartier past niet bij het concept Parkstad. Beter is te kiezen voor opwaardering van het huidige winkelgebied, omzoomd door de karakteristieke pleinen en parken, met een goede doorloop van en naar die pleinen en parken, zodanig dat een Parkstad binnen Parkstad ontstaat.

Standpunt gemeente

1. Allereerst dient te worden opgemerkt dat het initiatief voor het bouwplan bij marktpartijen ligt. Verder geldt dat er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling gedegen onderzoek is uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het project. Het project is naar mening van het gemeentebestuur uitvoerbaar en zal in die zin geen onevenredige nadelige ge-

volgen met zich meebrengen, noch voor de participanten in het project, noch voor de gemeente en haar inwoners.

2. In casu is sprake van een sterk verstedelijkt gebied dat vraagt om nieuwe impulsen in de vorm van het onderhavige bouwproject. De stedelijke structuur en aantrekkelijkheid van het centrumgebied van Heerlen zal als gevolg van dit project zowel ten behoeve van de stad, als ten behoeve van de regio worden versterkt.
3. Bij het opstellen van het programma van eisen voor het Maankwartier is een realistisch functioneel ruimtelijk programma tot stand gekomen. Het functioneel ruimtelijk programma is ook afgestemd op stedelijke ontwikkelingen elders in Parkstad en actuele commerciële strategieën voor het kernwinkelgebied. Hierbij is het van belang dat Heerlen-centrum het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad is en ook een regionale verzorgingsfunctie heeft. Doordat het Maankwartier qua invulling aanvullend zal zijn op het bestaande winkelgebied, zal het naar verwachting een positieve impuls geven aan de aantrekkingskracht van de binnenstad van Heerlen en daarmee ook een positieve uitstraling hebben op het omliggende winkelgebied en de hierbij horende aanlooproutes. Het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek onderschrijft ook dat er als gevolg van de ontwikkeling van het Maankwartier geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Parkstad in het algemeen en Heerlen in het bijzonder.
4. Zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau is in diverse beleidsstukken aangegeven dat Parkstad gebaat is bij een krachtig centrum en dat het centrum van Heerlen die rol moet vervullen. Het Maankwartier wordt hierbij gezien als een belangrijk speerpunt. In de 'Regionale structuurvisie Parkstad Limburg' wordt ook aangegeven dat bundeling van functies in Parkstad Centrum één van de belangrijke aandachtspunten is. De driehoek tussen de hoekpunten 'het adres van Parkstad Limburg ('t Loon)', 'het Maankwartier' en 'het stadshart' dienen bij voorkeur gereserveerd te worden voor multifunctionele en stedelijke functies (meervoudig en intensief grondgebruik). Met onderhavig bouwplan wordt hieraan op concrete wijze invulling gegeven.

Ad 3. Inspreker 3

Opmerkingen inspreker 3

1. Voor inspreker 3, verhuurder van de winkels in het naastgelegen Corio Center, zijn zaken als een goede verbinding met en aansluitende branchering van het Maankwartier van groot belang. Aangegeven wordt dat het opvalt dat de bezoeker die vanuit het station de binnenstad wenst te bezoeken, wordt gestimuleerd zijn weg via de Saroleastraat te nemen. Uit de tekeningen blijkt dat de entree van het Corio Center aan de Stationsstraat onderbelicht wordt, wat op bezwaren van de inspreker leidt aangezien de zichtlijnen worden geblokkeerd en de consument verhinderd wordt zijn weg te vinden naar het Corio Center. Inspreker ziet graag dat het gebouw en het stedelijk groen een stimulerende werking hebben op de consument om het Corio Center via de Stationsstraat te betreden, zodat de circuitvorming in dit deel van de binnenstad behouden blijft.
2. In het Masterplan van 29 augustus 2008 staat vermeld dat het gebied rondom de entreezijde van de Stationsstraat met stedelijk groen wordt ingevuld. Inspreker verneemt graag op welke

manier dit vorm krijgt en geeft aan het van belang te achten dat aan deze zijde de mogelijkheid bestaat de bestaande terrasruimte verder uit te breiden. Tevens wordt erop geattendeerd dat ondernemers via deze entree moeten kunnen blijven bevoorraden.

3. Met betrekking tot de branchering wordt het in vraag gesteld of het toevoegen van een dergelijke omvang aan het kernwinkelapparaat van een krimpende regio haalbaar is. Aangegeven wordt dat het aanbod aanvullend zal moeten zijn om te kunnen leiden tot een versterking van de positie van het kernwinkelapparaat.

Standpunt gemeente

1. Het ontwerp van het Maankwartier is gericht op een goede doorstroming van het centrum. Het maankwartier wordt aan de zuidzijde ontsloten door het Stationsplein. Dit plein zal een levendige functie krijgen. Wat betreft toegankelijkheid heeft het plein een open karakter en is er geen sprake van onnodige belemmeringen in bewegingsruimte.
De bebouwing op het Stationsplein waaraan Corio refereert, is op het maaiveld open en derhalve vrij voor voetgangersverkeer. Het zal bezoekers niet ontmoedigen om de weg naar de Stationsstraat te vinden. Aan de zuidwestkant van het Maankwartier bevinden zich verder diverse ontsluitingsmogelijkheden, in de vorm van liften en roltrappen. Deze zijn georiënteerd op de Stationsstraat en aldus ook op de entree van het Corio Center aldaar. Het ontwerp van het Maankwartier leidt dan ook niet tot het onnodig belemmeren van de toegang van de ingang van het Corio Center aan de Stationsstraat.
2. De exacte invulling van het stedelijk groen en de terrasruimte zal in een latere fase nader worden uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bevoorrading via de zijde van de Stationsstraat.
3. Er is zorgvuldig onderzocht welke distributieve ruimte er bestaat voor het Maankwartier. Uit de betreffende onderzoeken, waarvan Corio ook kennis heeft genomen, blijkt dat deze ruimte aanwezig is. Het Maankwartier zal dan ook niet leiden tot een ontwrichting van de voorzieningenstructuur.
In het verlengde hiervan is het programma bij het Maankwartier aangaande detailhandel duidelijk. De grootschalige detailhandel is verdeeld in de segmenten food en non-food. Voor de toevoeging van de functies in de voorgestelde omvang is voldoende ruimte gebleken. De toevoeging van deze segmenten is reeds aanvullend vanwege het ontbreken hiervan in het huidige aanbod. Voor wat de betreft kleinschalige detailhandel bestaat er meer ruimte voor differentiatie en is aanvulling op het bestaande aanbod een uitdrukkelijk uitgangspunt.

Vanuit het opzicht van een bestemmingsplan bestaat daarnaast weinig ruimte voor branchering. Het bestemmingsplan is dan ook niet het geschikte instrument om dit op detailniveau te reguleren. Enkel op privaatrechtelijke wijze kan hierin worden voorzien. Vanuit de zijde van de Heerlense ontwikkelaar van dit project bestaat uiteraard wel een nadrukkelijk belang om te voorzien in een aanvullend aanbod.

Bijlage 2
Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas
Brief d.d. 11 augustus 2010

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerlen
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

BC

Nr.: 2010/39166	
GEMEENTE HEERLEN Geregistreerd	
ing. 12 AUG. 2010	
Orig. 36020	beh / tk
Kopie	beh / tk
Kopie	beh / tk
Kopie	beh / tk
Gezien	Gezien
Burg.:	Secr.:

Sittard, 11 AUG 2010

uw kenmerk : -
uw brief van : 08 juli 2010
ons kenmerk : 201005988

behandeld door : E.P.C. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
Wateradvies

onderwerp:
wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Maankwartier Heerlen

Geacht College,

Op 8 juli 2010 heeft u een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de herinrichting van de stationsomgeving in Heerlen. Op 6 januari 2009 hebben wij reeds een wateradvies (kenmerk 200900040) gegeven voor het Masterplan Maankwartier.

In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren en zuiveringstechnische werken van het waterschap. Op circa 400 meter oostelijk van het plangebied stroomt de Caumerbeek. Vanuit de waterhuishouding is voor dit plan de toepassing van het duurzaam stedelijk waterbeheer van belang.

Aan het gehele plangebied is de bestemming "Centrum" toegekend. In de planregels van deze bestemming is in artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) onder punt o. opgenomen dat voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegelaten.

In de waterparagraaf van de plandoelichting (hoofdstuk 3.3.9) zijn de randvoorwaarden voor duurzaam stedelijk waterbeheer opgenomen. Voor het bestemmingsplan Maankwartier is dit echter nog niet uitgewerkt. In dat kader adviseren wij om een waterhuishoudkundig plan op te stellen en het waterschap hierbij te betrekken. Gezien de grootte en ligging van het plangebied zijn er goede mogelijkheden om een groot deel van het schone regenwater af te koppelen van het afvalwaterriool en uiteindelijk gedoseerd af te voeren naar de Caumerbeek.

Bij het aanbrengen van voorzieningen in en nabij de Caumerbeek is een watervergunning nodig. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer en/of onze internetsite raadplegen (www.overmaas.nl, onder E-loket en Vergunningverlening).

Behoudens voornoemde opmerking geven wij een positief wateradvies voor het plan. Wij verzoeken u ons te betrekken bij het opstellen van een waterhuishoudkundig plan voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Bijlage 3
Zienswijzennota

De zienswijzennota bestemmingsplan Maankwartier

1. Algemeen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Maankwartier' zijn 12 zienswijzen kenbaar gemaakt.

De indieners zijn achtereenvolgens:

1. Restaurant In de Gekroonde Haan, Stationstraat 19, 6411 NH Heerlen, mondelinge zienswijze d.d. 1 september 2011, hierna reclamant 1;
2. Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Heerlen, Welterlaan 45, 6419 CN Heerlen, per brief van 8 september 2011, hierna reclamant 2;
3. Stichting Meyer en Meyer foundation, Pieterstraat 56, 6166 AS Geleen, per brief van 15 september 2011, hierna reclamant 3;
4. Nico Meijer holding BV, Pieterstraat 56, 6166 AS Geleen, per brief van 15 september 2011, hierna reclamant 4;
5. Sunny Fashion Benelux BV, Pieterstraat 56, 6166 AS Geleen, per brief van 15 september 2011, hierna reclamant 5;
6. MKB Limburg, Afdeling Parkstad Limburg samen met HBD (hoofdbedrijfschap Detailhandel), Afdeling DAD, Nieuwe Parklaan 72-74, 2509 LS Den Haag, per brief van 16 september, hierna reclamant 6;
7. Jan Linders Supermarkten samen met Plus vastgoed BV, Postbus 72 5854 ZH Nieuw Bergen, per brief van 16 september, hierna reclamant 7;
8. A.J.Hendriks BV, Postbus 2530, 6401 DA Heerlen, per brief van 13 september, hierna reclamant 8;
9. Prorail regio Zuid, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven, per brief van 14 september met kenmerk VMJB/MH/354-37/110908-1, hierna reclamant 9;
10. Mannaerts Appels, namens Corio Nederland BV, Stationstraat 41, 5038 EC Tilburg, per brief van 16 september met kenmerk 24/134704/mvp, hierna reclamant 10;
11. Stijl advocaten, namens NSI winkels B.V., NSI Kantoren B.V., NSI Beheer B.V. en Nieuwe Steen Investments N.V., Postbus 9101, 1006 AC Amsterdam, per brief van 14 september 2011 met kenmerk 10901320/JVV/jj/2364641v1, hierna reclamant 11;
12. CMS Derks Star Busmann, namens Albert Heijn Akerstraat Noord B.V. en Albert Heijn Hoensbroek B.V., per brief van 14 september 2011, hierna reclamant 12;

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt, dat de zienswijzen ten aanzien van het exploitatieplan separaat worden behandeld in het kader van dat besluitvormingstraject. Voor de beantwoording van dergelijke zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota van het exploitatieplan.

Door de provincie Limburg is per brief van 26 juli 2011 met kenmerk 2011/44105, medegedeeld dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het bestemmingsplan 'Maankwartier' een zienswijze in te dienen.

Voor het waterschap Roer en Overmaas en de VROM-Inspectie heeft het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het indienen van een zienswijze.

Op 21 oktober 2011 zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld ten overstaan van een hoorcommissie hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten. Hiervan hebben van de bovengenoemde indieners nummers 6, 7 en 12 gebruik gemaakt. Het ver-

slag van deze hoorzitting is bij deze zienswijzennota gevoegd en dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

2. Zienswijzen

Reclamant 1

Zienswijze 1

Reclamant vindt het van belang dat er voldoende ruimte voor terras en horeca aan de zuidzijde (tegenover politiebureau) komt. Dat houdt in dat er voldoende ruimte is om er langs te lopen "promenade". Er dient echter toch voldoende ruimte te blijven voor verkeersontsluiting, het bedrijf dient bereikbaar te blijven voor autoverkeer met name voor de afhaalservice.

Reactie gemeente

De maatvoering van de verschillende onderdelen van het ontwerp van de openbare ruimte rondom het Maankwartier is nog niet definitief vastgelegd. In de voorliggende ontwerpen wordt erop toegezien dat er voldoende ruimte behouden blijft ten behoeve van het verkeer als wel de ten behoeve van de aanwezige bedrijven. Reclamant zal worden betrokken bij de nadere uitwerking.

Reclamant 2

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat de toevoeging van het Maankwartier voor nog meer leegstand zal zorgen in het centrum.

Reactie gemeente

In het gemeentelijke en regionale beleid (o.a. vervat in het Masterplan Maankwartier en de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg) alsmede het DPO Maankwartier, wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van het Maankwartier een impuls geeft aan het centrumgebied.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor het Maankwartier is een realistisch functioneel ruimtelijk programma tot stand gekomen. Het functioneel ruimtelijk programma is ook afgestemd op stedelijke ontwikkelingen elders in Parkstad en actuele commerciële strategieën voor het kernwinkelgebied. Hierbij is het van belang dat Heerlen-centrum het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad is en ook een regionale verzorgingsfunctie heeft. Doordat het Maankwartier qua invulling aanvullend zal zijn op het bestaande winkelgebied, zal het naar verwachting een positieve impuls geven aan de aantrekkingskracht van de binnenstad van Heerlen en daarmee ook een positieve uitstraling hebben op het omliggende winkelgebied en de hierbij horende aanlooproutes. Het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek onderschrijft ook dat er als gevolg van de ontwikkeling van het Maankwartier geen sprake zal zijn van een duur-

zame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Parkstad in het algemeen en Heerlen in het bijzonder.

Zienswijze 2

Reclamant vraagt zich af of uitbreiding van de hotelcapaciteit en horecabestemming wenselijk zijn, gezien het huidige aanbod en de bezettingscijfers.

Reactie gemeente

In de beleidsnotitie "Heerlen heeft het" Horeca- en evenementenstructuurvisie kan horeca, ondersteunend aan winkelfunctie, worden gevestigd in het stationsgebied zodra hier sprake is van een uitbreiding van het winkelapparaat. Tevens is aangegeven dat hier ruimte bestaat voor de toevoeging van een hotel functie.

In het DPO Maankwartier van BRO zijn de kansen en de bedreigingen voor de hotelmarkt in de Parkstad regio in beeld gebracht. Daarbij is, vanuit de analyses op een onderbouwde wijze, aangegeven dat het Maankwartier potenties heeft voor een nieuw hotel dat zich wel dient te onderscheiden van de overige aanbieders in Heerlen. In artikel 3.4.1. van de planregels is aangegeven dat horeca van categorie 5 in totaal 7.500 m² bvo mag omvatten.

Voor de overige horeca is in hetzelfde artikel slechts een beperkt programma opgenomen: kleinschalige detailhandel inclusief horeca categorie 1 t/m 3 met een totaal volume van 2.000 m² bvo. Dit is specifiek voor de horeca slechts een beperkt programma gekoppeld aan een geheel nieuw vestigingsmilieu met daarbij ook nog eens veel reizigers en zakelijke bezoekers. Een goede horeca-zaak (met zeker ook een dagfunctie) is al snel 250 tot 400 m² bvo. In totaal zou het dan mogelijk gaan om 2 of 3 horecavestigingen als aanvulling op de bestaande structuur. Deze toevoeging is relatief zo gering dat geen sprake zal zijn van een verstorend effect op de bestaande horeca en evenmin zal dit leiden tot een aantasting van de bestaande structuur.

Zienswijze 3

Verzocht wordt, indien het plan toch doorgang vindt, een voorkeursrecht tot vestiging voor bestaande ondernemers uit Heerlen te hanteren.

Reactie gemeente

Op de eerste plaats is het niet de taak van overheden om in concurrentieverhoudingen te treden. De daadwerkelijk invulling (verkoop / verhuur) van de commerciële ruimtes gaat buiten de gemeente om. Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor wenden tot de initiatiefnemer.

Daarnaast wordt opgemerkt dat vanuit eerdere overleggen van uit de zijde van de ondernemers juist is opgemerkt dat er zo min mogelijk verplaatsingen vanuit het centrum naar het Maankwartier zouden moeten plaatsvinden. Er moet met name sprake zijn van een aanvulling.

Reclamant 3

Zienswijze

Aangegeven wordt dat er reeds leegstand in het centrum is en dat de gemeente eerst die leegstand dient aan te pakken en beleidsplannen dient te ontwikkelen die passen bij de verwachte stagnering van de bevolkingsgroei.

Reactie gemeente

In beleidnota's, het Masterplan en ook het DPO, wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van het Maankwartier juist een impuls geeft aan het centrumgebied.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor het Maankwartier is een realistisch functioneel ruimtelijk programma tot stand gekomen. Het functioneel ruimtelijk programma is ook afgestemd op stedelijke ontwikkelingen elders in Parkstad en actuele commerciële strategieën voor het kernwinkelgebied. Hierbij is het van belang dat Heerlen-centrum het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad is en ook een regionale verzorgingsfunctie heeft. Doordat het Maankwartier qua totaalconcept aanvullend zal zijn op het bestaande winkelgebied, zal het naar verwachting een positieve impuls geven aan de aantrekkingskracht van de binnenstad van Heerlen en daarmee ook een positieve uitstraling hebben op het omliggende winkelgebied en de hierbij horende aanlooproutes. Het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek onderschrijft ook dat er als gevolg van de ontwikkeling van het Maankwartier geen sprake zal zijn van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur in Parkstad in het algemeen en Heerlen in het bijzonder.

Ten behoeve van de stimulering van de ruimtelijk economische structuur van het centrum heeft de gemeente de volgende acties ondernomen:

- het op gang brengen van consensus rondom de gewenste invulling van het centrum van Heerlen, ondermeer door het vaststellen en uitvoeren van de Integrale Centrumvisie 2005;
- het bevorderen van het loopcircuit, in dit kader zijn diverse projecten gestart die op dit moment nog voornamelijk in de voorbereidingsfase zitten. De realisering hiervan is dikwijls complex en vraagt nodige jaren aan voorbereiding. Daarnaast is initiatief van particulieren een voorwaarde;
- opwaarderen van stille straten (zoals de Oranje Nassaustraat, de Morenhoek, het Wilhelmina plein en in de nabije toekomst de Geleenstraat);
- het voeren van acquisitie om de leegstand terug te dringen;
- herontwikkeling van de Winkelcentrum de Klomp;
- het bevorderen van het wonen boven winkels, onder meer door subsidieverlening;
- het bevorderen van de visuele aanblik van het centrum middels het opstellen van beeldkwaliteitsplannen, het herijken van de Nota ruimtelijke kwaliteit en subsidieverlening.

Reclamant 4

Zienswijze

Aangegeven wordt dat er reeds leegstand in het centrum is en dat de gemeente eerst die leegstand dient aan te pakken. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van het Maankwartier nog meer leegstand in het centrum tot gevolg zal hebben.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijze van reclamant 3.

Reclamant 5

Zienswijze

Aangegeven wordt dat er reeds leegstand in het centrum is en dat de gemeente eerst die leegstand dient aan te pakken. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van het Maankwartier nog meer leegstand in het centrum tot gevolg zal hebben en niet bevorderlijk zal werken voor de doorstroming van het winkelende publiek.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijze van reclamant 3.

Reclamant 6

Zienswijze 1

Reclamant betreft het dat het bestemmingsplan tijdens de vakantieperiode ter inzage is gelegd en verzoekt uitstel te krijgen om een nadere uitwerking te kunnen indienen.

Reactie gemeente

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening jo. 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht is aangegeven dat een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage ligt. Een ieder kan gedurende deze termijn zienswijzen indienen. De memorie van toelichting aangaande de introductie van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het algemeen en artikel 3.16 Awb in het bijzonder, sluit een verlenging van deze termijn uit.

De gemeente acht een verlenging van de termijn bovendien niet opportuun. Een termijn van 6 weken, zoals die door de wetgever is vastgesteld, wordt voldoende geacht om een reactie te kunnen formuleren. Daarbij dient te worden aangetekend dat de ter inzage legging met ingang van 8 augustus 2011 reeds middels publicatie op 27 juli 2011 is aangekondigd, waarmee feitelijk belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden alvast op de ter inzage legging te anticiperen.

Reclamant geeft overigens zelf aan te hebben verzuimd om in eerdere fases in te spreken.

Zienswijze 2

Reclamant geeft aan moeite te hebben met de grootschalige en kleinschalige detailhandelsmogelijkheden aan de noordzijde van het station, omdat de retailstructuur van het Heerlense centrum teveel wordt opgerektd, met nadelige consequenties voor andere onderdelen van het centrumgebied. Reclamant is verder van mening dat dit strijdig is met de in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten aangegeven noodzaak van een compact winkelgebied en de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020.

Reactie gemeente

Zowel in de Beleidsnota detailhandel Gemeente Heerlen (2003), Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg, als in de Integrale Centrumvisie Heerlen (2005) is de ontwikkeling van het Maankwartier opgenomen als toekomstig onderdeel van de Heerlense binnenstad- en winkelstructuur. Dit uiteraard wel met genoemde belangrijke randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een goede ruimtelijke en functionele aansluiting. Daarnaast is middels het DPO van BRO voorzien in een effectenrapportage. De nadere uitwerking van deze ontwikkeling is daarmee een logisch vervolg op de onderliggende beleidsdocumenten en waardoor niet gesproken kan worden van strijdigheden in het beleid.

De beleidsvisies gaan ervan uit dat het Maankwartier als een brug tussen noord en zuid zal fungeren. In verband met deze brugwerking is het logisch dat ook aan de noordzijde detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is sprake van een prominente locatie die feitelijk deel uitmaakt van het centrumgebied. Het spoor vormt hierbij de belangrijkste barrière en deze barrièrewerking wordt door de opzet van het Maankwartier grotendeels opgeheven.

Zienswijze 3

Reclamant is van mening dat het toevoegen van een megasupermarkt en de geboden mogelijkheden voor kleinschalige supermarkten grootschalige gevolgen zullen hebben op de Heerlense buurt- en wijkvoorzieningenstructuur en tevens de voorzieningenstructuur in nabijgelegen dorpen. De opmerkingen in de toelichting ten aanzien van duurzame ontwrichting worden als te kort door de bocht ervaren.

Reactie gemeente

In de jurisprudentie wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld welke initiatieven leiden tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Ruimtelijk relevante argumenten hebben betrekking op de ruimtelijke impact van initiatieven. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur als een initiatief leidt tot een onaanvaardbare afname van het aanbod en van de variatie in de betreffende branche. Het initiatief leidt dan tot een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen.

De jurisprudentie geeft aan dat een verslechterde concurrentieverhouding waardoor individuele bedrijven hun bestaansrecht verliezen geen ruimtelijk relevant argument vormt. Hierover wordt onder andere het volgende gezegd: Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een branche is geen sprake wanneer als gevolg van de komst van een nieuwe speler, de concurrentie wordt verhevigd, ook niet wanneer als gevolg daarvan een concurrerend bedrijf wellicht zou moeten sluiten.

Ook als de consument door het sluiten van de bedrijven minder keuze zou krijgen, kan de situatie nog niet zonder meer worden beschouwd als een aantasting van het voorzieningenniveau, laat staan een duurzame ontwrichting. Essentieel is in dit verband dat voor de inwoners van een gemeente voldoende voorzieningen in een bepaalde branche behouden moeten blijven in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand hun inkopen kunnen doen.

Door de mogelijke vestiging van 6.000 m² bvo in de dagelijkse sector (incl. supermarkten), aangevuld met maximaal 8.000 m² bvo in de niet-dagelijkse sector zullen de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de gemeente Heerlen en Parkstad worden verruimd. Bij vestiging zonder verplaatsters, kunnen in de dagelijkse artikelensector zeker effecten optreden die echter niet zullen leiden tot een ontwrichtende situatie. Ook in de niet-dagelijkse artikelensector kunnen de effecten oplopen voor overig Parkstad tot boven de 10%. Mocht dit leiden tot het verdwijnen van andere bestaande aanbieders, dan zal er volgens BRO voor de consument op aanvaardbare afstand nog steeds voldoende keuze aanwezig blijven. Van een onaanvaardbare afname van het aanbod in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector en de variatie daarin zal derhalve geen sprake zijn. Wel verheugt de concurrentie en zal zeker in toenemende mate sprake zijn van herpositionering, waarbij mogelijk de levensvatbaarheid van een enkele supermarkt of specifieke winkel in het geding kan zijn. Voor zover het nu kan worden beoordeeld, zullen, gelet op de te verwachten relatief geringe omzetverschuiving, geen (wijk- of buurt) winkelcentra met opheffing worden bedreigd. De inwoners blijven de keuze houden uit meerdere, verspreid over de gemeente gelegen supermarkten en andere winkels om hun dagelijkse boodschappen en inkopen te doen.

Zienswijze 4

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan en het DPO ten aanzien van de beoogde megasupermarkt niet uitgaan van een verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt, wat in strijd is met het door Parkstad genomen besluit ten aanzien van de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg en hetgeen ambtelijk en bestuurlijk in overleggrema is aangegeven.

Reactie gemeente

Wij merken op dat zowel het gemeentelijke (Beleidsnota detailhandel voor Heerlen) als het regionale detailhandelbeleid (Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg) uitgaan van een structuurversterking. Hierbij is aan de orde dat nieuwe structuurversterkende initiatieven worden uitgevoerd.

Betreffende beleidsstukken gaan er daarnaast vanuit dat bij voorkeur tevens wordt gezien of deze ontwikkeling samen kan gaan met een verplaatsing van reeds bestaande detailhandelactiviteiten. Gelet op de complexiteit van deze materie, en de noodzaak om tijdig in te spelen op veranderend consumentengedrag, is de zogenaamde verplaatstersregeling ("nieuw voor oud") dus geen harde voorwaarde voor het realiseren van nieuwe initiatieven en is als zodanig dan ook niet opgenomen in de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg. De beantwoording van de zienswijzen in het kader van deze visie doet daar niets aan af. Van belang is wel dat wordt onderzocht of de nieuwe ontwikkeling onder de gegeven omstandigheden inpasbaar is (in de beantwoording van de zienswijzen op de visie wordt dienaangaande dan ook verwezen naar het DPO Maankwartier).

Zoals hierboven is gesteld, kan op basis van het eerder genoemde DPO worden geconcludeerd dat het Maankwartier voor wat betreft distributieve ruimte inpasbaar is.

Verder wordt opgemerkt dat in het verleden onderhandelingen hebben plaatsgevonden met potentiële verplaatsers. Deze onderhandelingen hebben destijds helaas niet geleid tot een resultaat waarbij afdwingbaar sprake zou zijn van feitelijke en juridische verplaatsing van een bestaande supermarktlocatie in Heerlen naar het Maankwartier.

Voor de gemeente en de regio blijft het echter van groot belang tijdig de realisatie van structuurversterkende initiatieven ter hand te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat het Maankwartier als een van deze initiatieven in diverse beleidsdocumenten en raadsbesluiten met naam en toenaam wordt genoemd.

De ontwikkeling van grootschaligheid vanuit consumentengedrag is een van de speerpunten van het gemeentelijke en regionale beleid. Daar niet op inspelen zou leiden tot een groot nadeel voor de realisatie van genoemde beleidsdoelen.

Het voorgaande betekent overigens niet dat geen aandacht wordt geschonken aan het herstructureren van de retailstructuur van Heerlen en de regio. Regievoeren met betrekking tot herstructurering en transformering betreft echter een gecompliceerd proces dat mede afhankelijk blijft van private medewerking. Het succesvol uitvoeren van deze regierol kan enkel na een aanzienlijke incubatietijd en met het treffen van de nodige innovatieve maatregelen. Concrete resultaten kunnen eerst na verloop van tijd worden opgeleverd.

Dat de nodige voorbereiding om te komen tot nieuw beleid hiertoe reeds in gang is gezet moge mede blijken uit de publicatie van het ontwerp-Structuurvisiebesluit Retail d.d. 13 juli 2011. Dit besluit bevat de richtinggevende kaders voor de ontwikkeling van bestemmingsplancapaciteit in de regio in het licht van een krimpende bevolking.

Zienswijze 5

Opgemerkt wordt dat in de planregels te weinig terugkomt ten aanzien van het aanvullende karakter van de retailinvulling ten opzichte van het bestaande winkelgebied en dat uitsluitend het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van grootschalige en kleinschalige detailhandel begrensd is. Tevens wordt aangegeven dat de mogelijkheid voor 2.000 m² bvo kleinschalige detailhandel niet overeenkomt met het vastgestelde Masterplan, waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat in de regels nog een mogelijkheid is opgenomen om het maximale aantal vierkante meters bvo verder op te hogen met 10%.

Reactie gemeente

Het aanvullende karakter van de retailinvulling ten opzichte van het centrum van Heerlen wordt uitgebreid beschreven in het voor deze ontwikkeling uitgevoerde DPO. Meerdere malen komt hierin terug dat uitbreiding nodig is om het centrumgebied van Heerlen het belangrijkste winkelcentrum in Parkstad Limburg te laten zijn. Hiervoor is op een aantal punten versterking nodig. Allereerst de toevoeging van foodretail in de vorm van één of twee supermarkten. Hierdoor wordt het supermarktenaanbod in Heerlen in zijn geheel verbeterd. Door schaalvergroting en modernisering in combinatie met een grote parkeervoorziening ontstaat een nieuw bronpunt. Dit leidt tot een regionale aantrekkingskracht.

Deze bezoekers zijn vaak geneigd tot combinatiebezoeken met het recreatieve aanbod in het centrum, waardoor deze versterkt wordt.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van het Maankwartier door de zichtbaarheid en goede bereikbaarheid kansen voor grootschalige detailhandelsvestigingen in branches die in de huidige branchering van het centrum beperkt of ondervertegenwoordigd zijn en/of zoeken naar schaalvergroting. Het Maankwartier kan ruimte bieden aan deze initiatieven, waardoor het een aanvullende werking heeft ten opzichte van het centrum.

Verder is er beperkte ruimte voor kleinschalige detailhandel welke past binnen het concept, echter zonder afbreuk te doen aan het nabij gelegen centrumgebied. Zo kan gedacht worden aan kleinschalige (stationsgerelateerde) detailhandel gericht op etenswaren, gemakproducten en laagdrempelig segment. Dit heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor de verlevendiging van en verblijfswaarde in het gebied.

Het aanvullende karakter van het toekomstige retailaanbod kan in een bestemmingsplan slechts tot uitdrukking komen in de plantoelichting. Vervolgens kunnen indien nodig beperkingen gesteld worden in de planregels, bijvoorbeeld door maximale oppervlakten of brancheringsregels op te nemen. Voor nadere branchering is echter enkel ruimte, indien hiervoor een planologisch motief is aan te dragen.

Op basis van het verrichte DPO en de rechtspraak is sturen op detailhandelsontwikkelingen met name mogelijk voor zaken als verkeersaantrekkende werking, parkeergelegenheid en dergelijke. In de rechtspraak is echter ook bepaald dat een risico op duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur een legitiem ruimtelijk argument is om beperkende regels te stellen aan detailhandelsontwikkelingen (o.a. ABRS 13-8-2003, 200205268/1). In het DPO wordt aangegeven dat er voor de niet-dagelijkse goederen geen kans is op duurzame ontwrichting, omdat het aanbod voor de consument in zijn geheel verbetert. Er is dan ook geen ruimtelijke noodzaak om hieraan (brancherings)beperkingen te stellen.

Op basis van het DPO kan binnen de grootschalige detailhandel enkel nader worden gebrancheerd voor wat betreft een onderscheid in de grootschalige detailhandel in de dagelijkse sector (inclusief supermarkten) en de niet-dagelijkse sector, vanwege de hierin aangegeven distributieve ruimtes. Dit onderscheid is ook geaccepteerd in de jurisprudentie (ABRS 8-3-1991, AB 1992, 149 en ABRS 28-5-2003, 200201783/1), vanwege het feit dat deze zich qua gevolgen ruimtelijk duidelijk onderscheiden van andere branches, o.a. vwb hoge bevoorradingsfrequentie, geluidsoverlast en parkeerbehoefte. Dit onderscheid zal toegevoegd worden in de planregels.

Na het vaststellen van het Masterplan heeft feitelijk mede op basis van voortschrijdend inzicht een verdere uitwerking plaatsgevonden. Deze uitwerking geeft een relatief geringe afwijking ten opzichte van de oppervlakte per functie zoals genoemd in het Masterplan. Afwijkingen zijn ingegeven door vragen uit de markt, alsmede vanwege nader gebleken technische knelpunten. De oppervlaktes, zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen, passen binnen de totale bandbreedte van het masterplan en het uitgevoerde DPO.

Zienswijze 6

Reclamant is van mening dat het DPO op enkele punten gebreken vertoont en een aantal tegenstrijdigheden bevat. De deugdelijkheid van de noodzakelijke onderbouwing wordt ter discussie gesteld.

Reactie gemeente

Reclamant heeft haar stelling niet verder gemotiveerd of nader uitgewerkt, waardoor een specifieke van inhoudelijke opmerkingen niet mogelijk is. De gemeente is echter van mening dat sprake is van een deugdelijk en professioneel rapport.

Het rapport is gebaseerd op de meest actuele gegevens zoals ze op dat moment voorhanden waren (medio 2009). Nadien hebben zich geen substantiële ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven tot herziening van dit onderzoek of de onderliggende gegevens.

Zienswijze 7

Reclamant merkt op dat het rapport van bureau Third Place 'Visie op de ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant Zuid in Heerlen-Centrum' dat door BRO Adviseurs voor een deel als uitgangspunt is gehanteerd bij de berekeningen van de distributieplanologische mogelijkheden en effecten, niet ter inzage is gelegd, wat als een gebrek wordt geacht. Verzocht wordt het rapport alsnog ter beschikking te krijgen om in een nadere onderbouwing van de zienswijze hierop terug te kunnen komen.

Reactie gemeente

Dit rapport is op 18 november 2008 vastgesteld door het College van B&W van de gemeente Heerlen. Het geeft de totale distributieve ruimte voor het centrum van Heerlen weer en is daarmee een belangrijk brondocument geweest voor het DPO van BRO. Het DPO staat echter los van het Third Place rapport, in de zin dat het DPO zelf voldoende heeft onderzocht en heeft aangetoond dat er ruimte bestaat voor de ontwikkeling van het Maankwartier. Uiteindelijk is het uitgevoerde DPO op basis van de inhoud, maar ook op grond van de jurisprudentie maatgevend, voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het rapport van Third Place is bovendien openbaar, publiekelijk bekend gemaakt en vrij opvraagbaar en hoefde daarmee, ook basis van rechtspraak in deze, niet ter inzage te worden gelegd.

Zienswijze 8

Op basis van de bovengenoemde opmerkingen maakt reclamant bezwaar tegen de bestemming 'Centrum', met name voor wat betreft artikel 3.1 sub a, 3.4.1 sub a, 3.4.2 sub e, 3.5 sub a en 3.5 sub e. In het verlengde hiervan wordt bezwaar gemaakt tegen de Staat van bedrijfsactiviteiten omdat deze volgens reclamant op het gebied van detailhandelsmogelijkheden volstrekt onduidelijk is.

Reactie gemeente

Bij het opstellen is de Staat van bedrijfsactiviteiten is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de daarbij behorende bijlagen met afstandstabellen (in dit geval Bijlage 3: Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging) als uit-

gangspunt gehanteerd. In deze lijst zijn de ongewenste en niet toegestane functies (en dus ook detailhandelsvormen) verwijderd. Om flexibiliteit te behouden en in te kunnen blijven spelen op nieuwe ontwikkelingen is de lijst verder ruim opgesteld.

Reclamant 7

Zienswijze 1

Reclamant geeft aan tegen de vestiging van een mega-supermarkt in het Maankwartier te zijn omdat dit volgens reclamant een enorme verstoring van de detailhandelsstructuur tot gevolg heeft.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijze van reclamant 6, zienswijze 3.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat in de regels geen onderscheid wordt gemaakt tussen 'detailhandel food' en 'detailhandel non-food'. Hierdoor zijn op basis van de regels in het ontwerp bestemmingsplan meerdere supermarkten mogelijk, zowel kleiner als groter dan 1.000 m², tot een maximum van 14.000 m² vvo. Verzocht wordt om een nadere branchering in de regels toe te passen, met een maximale oppervlakte voor 'detailhandel food'.

Reactie gemeente

BRO is in het DPO Maankwartier uitgegaan van een toevoeging (incl. omzetclaim) van ongeveer 6.000 m² bvo aan supermarktenaanbod in het plangebied. De omzeteffecten in de dagelijkse artikelensector zijn hierop gebaseerd. De effecten zijn dus niet berekend op basis van de in de zienswijze aangegeven omvang van 14.000 m² bvo voor supermarkten.

Aan het verzoek van reclamant tot nadere branchering zal worden voldaan. In de regels wordt de toevoeging van het aantal vierkante meter bvo ten behoeve van 'detailhandel – food' in de dagelijkse artikelen sector/supermarkt beperkt tot 6.000 m², conform de uitgangspunten uit het DPO.

Zienswijze 3

In de definitie van 'grootschalige' en 'kleinschalige' regels van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van oppervlakte in WVO (winkelvloeroppervlak), zonder dat dit in de begrip-lijst nader wordt gedefinieerd. Om onduidelijkheid te voorkomen, onder meer als gevolg van het feit dat de definitie binnen de branche op verschillende manieren wordt gehanteerd, wordt verzocht om BVO (bruto vloeroppervlakte) als uitgangspunt te nemen.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de gemaakte opmerking ten aanzien van de onduidelijkheid over het begrip WVO en in de regels zal dit dan ook worden gewijzigd in BVO.

Zienswijze 4

Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan niet wordt voldaan aan de 'verplaatsers-regeling' uit het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Heerlen en dat het be-

stemmingsplan daarmee ook niet in lijn is met de overeenkomstige voorwaarde in het Masterplan en de voorwaarde zoals deze vanuit de gemeente ook tijdens gesprekken aan PLUS is gesteld.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid voor wat betreft de verplaatsersregeling uit het detailhandelsbeleid. Allereerst geldt dat beleidsmatig wordt gesproken van voorkeur voor verplaatsing, maar niet van een directe noodzaak. Verder beoogt de regeling de verplaatsing van solitair gelegen supermarkten naar clustergebieden te faciliteren. Voorwaarde is dan wel dat de solitaire supermarktlocatie wordt opgeheven en herbestemd. Het beleid van de gemeente in deze is gevolgd en er hebben dan ook reeds onderhandelingen met potentiële verplaatsers plaatsgevonden, die vooralsnog echter niet geleid hebben tot een resultaat waarbij afdwingbaar sprake zou zijn van feitelijke en juridische verplaatsing.

Ingeval van het Maankwartier wordt in ieder geval geen nieuwe solitaire supermarktlocatie gecreëerd aangezien deze locatie is gelegen in een bestaand clustergebied, namelijk het centrum van Heerlen. Zoals eerder aangegeven, zou verplaatsing van één of twee bestaande solitaire supermarkten wel de voorkeur hebben, maar dit staat los van de realisatie van het Maankwartier. Kernpunt voor de gemeente blijft de ontwikkeling van grootschaligheid, daarbij inspeland op de veranderende consumentenvraag (in casu de vraag naar nieuwe grootschalige supermarktformules) en versterking van de totale centrumstructuur. Daarop niet inspelen zou nadelige gevolgen hebben voor bezoekers aan het centrum en daarmee alle ondernemers.

Het feit dat tot op heden gesprekken met potentiële verplaatsers nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, betekent niet dat er geen aandacht wordt geschonken aan het herstructureren van de retailstructuur in Heerlen en de regio. Regie voeren met betrekking tot herstructurering en transformering betreft echter een gecompliceerd proces dat mede afhankelijk is van private medewerking. Het succesvol uitvoeren van deze regierol kan enkel na een aanzienlijke incubatietijd en met het treffen van de nodige innovatieve maatregelen. Concrete resultaten kunnen eerst na verloop van tijd worden opgeleverd. Dat de nodige voorbereiding hiertoe reeds in gang zijn gezet moge mede blijken uit de publicatie van het ontwerp-Structuurvisiebesluit Retail d.d. 13 juli 2011. Dit besluit bevat de richtinggevende kaders voor de ontwikkeling van bestemmingsplancapaciteit in de regio in het licht van een krimpende bevolking.

Reclamant 8

Zienswijze 1

Reclamant deelt de mening niet dat er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwikkeling als gevolg van de ontwikkeling van het Maankwartier en verwacht dat de ontwikkeling voor nog meer leegstand zal zorgen en dat de effecten in geheel Parkstad merkbaar zullen zijn.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijze van reclamant 6, zienswijze 3.

Zienswijze 2

Het onderzoek uit 2009 wordt aangemerkt als verouderd en een actueel onderzoek zou tot een beter tot een beter inzicht in de te verwachten effecten voor de bestaande en toekomstige detailhandelsstructuur kunnen bijdragen, zeker gezien de te verwachten ontwikkeling van het Schinkelkwadrant.

Reactie gemeente

In het DPO van BRO Adviseurs, alsmede het rapport van Third Place dat als uitgangspunt voor het DPO heeft gediend, is de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant reeds meegenomen. Uit beide rapportages blijkt dat er ruimte bestaat voor zowel het Schinkelkwadrant als het Maankwartier.

Het rapport is gebaseerd op de meest actuele gegevens zoals ze op dat moment voorhanden waren (medio 2009). Er hebben zich sindsdien geen noemenswaardige ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven te veronderstellen dat de onderliggende gegevens en conclusies achterhaald zijn, waardoor een actualisatie noodzakelijk zou kunnen worden geacht.

Zienswijze 3

Reclamant deelt de constatering dat er sprake zou kunnen zijn van omzetverschuivingen als gevolg van de verandering van het consumentengedrag ten gunste van nieuw aanbod en ten nadele van het bestaande aanbod dat niet of onvoldoende voorziet in de zich ontwikkelende behoeften bij de consument. Reclamant merkt echter op dat dit dan niet alleen voor ontwikkelingen in het centrum geldt, maar tevens voor de te verwachten ontwikkelingen in de meer perifeer gevestigde detailhandelsvestigingen. Er wordt dan ook op aangedrongen dat alle ondernemers voor wat betreft hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden door de gemeente op dezelfde wijze worden behandeld.

Reactie gemeente

Alle aanvragen / verzoeken worden op gelijke wijze behandeld, in de zin dat deze allemaal worden getoetst aan het hen betreffende vigerende beleid.

Reclamant 9

Zienswijze 1

Opgemerkt wordt dat het aantal verkeersbewegingen over de nabij gelegen overweg Gringelstraat zal gaan toenemen, wat ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Aangegeven wordt dat de gemeente zich ervan bewust dient te zijn dat in de toekomst wellicht verkeerskundige aanpassingen nodig zijn, die voor de gemeente kosten met zich mee zullen brengen.

Reactie gemeente

Als gevolg van diverse verkeersbesluiten zal de spoorwegovergang bij de Gringelstraat in de toekomst minder frequent worden gebruikt en worden ook geen negatieve gevolgen voor de verkeerveiligheid verwacht.

Zienswijze 2

Reclamant kan zich niet vinden in de op pagina 37 van de toelichting weergegeven zin "De Nederlandse Spoorwegen worden met de realisatie van de kantoren niet beperkt in de vergunde geluidruimte." Verzocht wordt, gezien de aanvraag milieuvergunning, dit te wijzigen in "ProRail wordt met de realisatie niet beperkt in zowel de huidige als de nog te vergunnen geluidruimte."

Reactie gemeente

Op basis van de uitgevoerde geluidsonderzoeken staat in ieder geval vast dat reclamant door de realisatie van de geplande kantoren niet beperkt zal worden in de vergunde geluidruimte. Voor zover nu beoordeeld kan worden op basis van de recent ingediende aanvraag milieuvergunning, wordt voorzien dat ook in de toekomst geen belemmering voor de bedrijfsvoering van ProRail in de omgeving van het Maankwartier zal optreden.

Zienswijze 3

Reclamant vraagt zich verder af of het bestemmingsplan rekening houdt met:

- a) De geluidemissie van de vigerende milieuvergunning, 55 dB(A) etmaalwaarde;
- b) De toekomstige geluidemissie van de vergunningaanvraag d.d. 4 augustus 2011, d.w.z. 55 dB(A) met op enkele punten (flatgebouwen) een overschrijding tot 60 dB(A);
- c) De toekomstige geluidemissie van de vergunningaanvraag d.d. 4 augustus 2011, d.w.z. 55 dB(A) met op enkele punten (flatgebouwen) een overschrijding van 55 dB(A);
- d) De vraag in hoeverre de toekomstige woningen van het Maankwartier kunnen veroorzaken dat de geluidemissie van het emplacement ter hoogte van flatgebouwen en de toekomstige woningen niet meer mag bedragen dan 55 dB(A);

Reactie gemeente

- a) Het bestemmingsplan houdt rekening met de vergunde geluidbelasting van 55 dB(A).
- b) Het bestemmingsplan houdt inderdaad rekening met de verwachte toekomstige bedrijfsvoering van reclamant.
- c) De nieuwe woningen in het plan Maankwartier respecteren de (toekomstige) geluidruimte van reclamant. Daar waar een overschrijding van het langtijdgemiddelde geluidniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde dan wel een piekwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden voorziet het plan in een "dove-gevel" en/of worden maatregelen in het plan genomen opdat de gevelbelasting wordt teruggebracht tot de te vergunnen (toekomstige) geluidruimte.
- d) De bedrijfsvoering van reclamant wordt gereguleerd via het stelstel van de omgevingsvergunning. Het onderhavige bestemmingsplan respecteert zowel de huidige, als de voorziene toekomstige bedrijfsvoering van reclamant.

Zienswijze 4

Reclamant heeft voorts de volgende opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan:

- a) Pagina 3: Onderzoeksrapporten: voor bodem is door reclamant een sonderingsonderzoek aangeleverd;
- b) Pagina 3: Onderzoeksrapporten: Voor windonderzoek is het laatste rapport niet vermeld. De laatste gegevens zijn niet verwerkt;
- c) Pagina 7: Het aantal vierkante meters station (2.850 m²) is niet meer correct omdat een nieuwe stationsvariant is gekozen;

- d) Pagina 9: Het aantal vierkante meters stationshal moet opnieuw worden berekend omdat variant 6 is gekozen;
- e) Pagina 55: Er worden met de huidige inzichten geen grote kappen toegepast in verband met wind. Werkbordessen lijken reclamant wel nodig om zonder Trein Vrije Periodes (TVP's) gevelonderhoud te kunnen uitvoeren.

Reactie gemeente

- a) Het sonderingsonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet direct relevant en is daarom ook niet opgenomen in de lijst van onderzoeksrapporten;
- b) De opmerking van reclamant is correct. Het noodzakelijke, nadere windonderzoek was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan niet voorhanden en ligt momenteel ter beoordeling bij de gemeente. Om voor de bouw van het Maankwartier duidelijkheid te hebben over toereikende maatregelen ter voorkoming van windhinder, zal hiervoor in de bouwregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen;
- c) Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen deze stationsontwikkelingen kunnen plaatsvinden;
- d) Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen deze stationsontwikkelingen kunnen plaatsvinden;
- e) Zie hiervoor de reactie onder b. Het bestemmingsplan zal het kader bieden voor genoemde voorzieningen.

Zienswijze 5

Reclamant merkt op dat op de verbeelding niet voor alle sporen de functieaanduiding railverkeer is toegepast. Verzocht wordt alle sporen en gronden van reclamant te voorzien van de functieaanduiding railverkeer.

Reactie gemeente

Gebleken is dat Prorail vermoedt dat niet alle sporen binnen de aanduiding RV zijn opgenomen en derhalve deze zienswijze heeft ingediend. Alle aanwezige sporen liggen echter evident binnen de aanduiding RV.

Zienswijze 6

Reclamant heeft verder de volgende opmerkingen ten aanzien van het exploitatieplan:

- a) Pagina 8 en 9: werkzaamheden betreffen niet de ProRail werkzaamheden. Reclamant heeft hiervoor eigen procedures en processen;
- b) Pagina 13: de werkzaamheden eindigen niet op 1 januari 2016 maar naar verwachting eind 2016;
- c) Pagina 16: Railinfratrust heeft de plaat niet in eigendom. (blijkt wel uit tabel);
- d) Pagina 20: Railinfratrust heeft geen grondopbrengsten op kantoren;
- e) Pagina 33: De voorzieningen die bij de plaat behoren zijn niet akkoord. Perronkappen stijpunten noord en zuid, fietsenstalling horen hier niet bij;
- f) Tekening na pagina 41: tekening laat foutieve stationsinrichting zien. Er zijn geen roltrappen opgenomen in het plan;
- g) Pagina 85: glazen perronkappen zijn niet akkoord. Nieuwe visie van het station moet nog worden geïntegreerd;
- h) Pagina 133: Openbare ruimten moeten nog (definitief) worden afgestemd;

- i) Pagina 158: de tekening. Roltrappen in het station verwijderen en de nieuwe stationslayout toevoegen.

Reactie gemeente

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota van het exploitatieplan.

Reclamant 10

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat de bezwaren van Corio, zoals neergelegd in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 9 september 2010, nog onverkort gelden aangezien hieraan niet voldoende tegemoet gekomen wordt.

Het genoemde document kan als volgt worden samengevat:

1. Voor reclamant, verhuurder van de winkels in het naastgelegen Corio Center, zijn zaken als een goede verbinding met en aansluitende branchering van het Maankwartier van groot belang. Aangegeven wordt dat het opvalt dat de bezoeker die vanuit het station de binnenstad wenst te bezoeken, wordt gestimuleerd zijn weg via de Sarellastraat te nemen. Uit de tekeningen blijkt dat de entree van het Corio Center aan de Stationsstraat onderbelicht wordt, wat op bezwaren van de inspreker leidt aangezien de zichtlijnen worden geblokkeerd en de consument verhinderd wordt zijn weg te vinden naar het Corio Center. Inspreker ziet graag dat het gebouw en het stedelijk groen een stimulerende werking hebben op de consument om het Corio Center via de Stationsstraat te betreden, zodat de circuitvorming in dit deel van de binnenstad behouden blijft.
2. In het Masterplan van 29 augustus 2008 staat vermeld dat het gebied rondom de entreezijde van de Stationsstraat met stedelijk groen wordt ingevuld. Inspreker verneemt graag op welke manier dit vorm krijgt en geeft aan het van belang te achten dat aan deze zijde de mogelijkheid bestaat de bestaande terrasruimte verder uit te breiden. Tevens wordt erop geattendeerd dat ondernemers via deze entree moeten kunnen blijven bevoorraden.
3. Met betrekking tot de branchering wordt het in vraag gesteld of het toevoegen van een dergelijke omvang aan het kernwinkelapparaat van een krimpende regio haalbaar is. Aangegeven wordt dat het aanbod aanvullend zal moeten zijn om te kunnen leiden tot een versterking van de positie van het kernwinkelapparaat.

Reactie gemeente

1. Het ontwerp van het Maankwartier is gericht op een goede doorstroming van het centrum. Het maankwartier wordt aan de zuidzijde ontsloten door het Stationsplein. Dit plein zal een levendige functie krijgen. Wat betreft toegankelijkheid heeft het plein een open karakter en is er geen sprake van onnodige belemmeringen in bewegingsruimte.

De bebouwing op het Stationsplein waaraan Corio refereert, is op het maaiveld open en derhalve vrij voor voetgangersverkeer. Het zal bezoekers niet ontmoedigen om de weg naar de Stationsstraat te vinden. Aan de zuidwestkant van het Maankwartier bevinden zich verder diverse ontsluitingsmogelijkheden, in de vorm van liften en roltrap-

pen. Deze zijn georiënteerd op de Stationsstraat en aldus ook op de entree van het Corio Center aldaar. Het ontwerp van het Maankwartier leidt dan ook niet tot het onnodig belemmeren van de toegang van de ingang van het Corio Center aan de Stationsstraat.

2. De exacte invulling van het stedelijk groen en de terrasruimte zal in een latere fase nader worden uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bevoorradings via de zijde van de Stationsstraat. In dit kader is ook van belang dat voor de geplande herinrichting van de Stationsstraat qua inrichting functioneel en visueel wordt aangesloten bij de inrichting van het zuidelijk gelegen plein van het Maankwartier.
3. Er is zorgvuldig onderzocht welke distributieve ruimte er bestaat voor het Maankwartier. Uit de betreffende onderzoeken, waarvan Corio ook kennis heeft genomen, blijkt dat deze ruimte aanwezig is. Het Maankwartier zal dan ook niet leiden tot een ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

In het verlengde hiervan is het programma bij het Maankwartier aangaande detailhandel duidelijk. De grootschalige detailhandel is verdeeld in de segmenten food en non-food. Voor de toevoeging van de functies in de voorgestelde omvang is voldoende ruimte gebleken. De toevoeging van deze segmenten is reeds aanvullend vanwege het ontbreken hiervan in het huidige aanbod. Voor wat de betreft kleinschalige detailhandel bestaat er meer ruimte voor differentiatie en is aanvulling op het bestaande aanbod een uitdrukkelijk uitgangspunt. Deze vorm van branchering binnen het segment van de kleinschalige detailhandel betreft echter een aangelegenheid van private aard.

Zienswijze 2

Aangegeven wordt dat in het plan vanwege de inrichting van het gebied het publiek teveel wordt gestimuleerd de Saroleastraat als looproute te nemen. Dit wordt versterkt doordat de zichtlijn naar het Corio Center grotendeels wordt weggenomen.

Reactie gemeente

Het ontwerp van het Maankwartier is gericht op een goede doorstroming van het centrum. Het maankwartier wordt aan de zuidzijde ontsloten door het Stationsplein. Dit plein zal een levendige functie krijgen. Wat betreft toegankelijkheid heeft het plein een open karakter en is er geen sprake van onnodige belemmeringen in bewegingsruimte.

De bebouwing op het Stationsplein is op het maaiveld open en derhalve vrij voor voetgangersverkeer. Het zal bezoekers niet ontmoedigen om de weg naar de Stationsstraat te vinden. Aan de zuidwestkant van het Maankwartier bevinden zich verder diverse ontsluitingsmogelijkheden, in de vorm van liften en roltrappen. Deze zijn georiënteerd op de Stationsstraat en aldus ook op de entree van het Corio Center aldaar. Het ontwerp van het Maankwartier leidt dan ook niet tot het onnodig belemmeren van de toegang van de ingang van het Corio Center aan de Stationsstraat en leidt er tevens niet toe dat het publiek teveel wordt gestimuleerd de Saroleastraat als looproute te nemen.

Zienswijze 3

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het volledig achterwege blijven van een invulling van de branchering.

Reactie gemeente

Aan het verzoek van reclamant tot nadere branchering zal in die zin worden voldaan, dat in de regels de toevoeging van het aantal vierkante meter bvo ten behoeve van 'detailhandel – food' in de dagelijkse artikelen sector beperkt wordt tot 6.000 m², conform de uitgangspunten uit het DPO.

Zienswijze 4

Reclamant stelt dat door de wijzigingen in de structuur van de openbare weg, het gevaar bestaat dat minder consumenten de parkeergarage zullen bezoeken.

Reactie gemeente

De verwachting is dat bezoekers van het centrumgebied en het Corio Center in het bijzonder, ook na realisatie van het Maankwartier hun weg zullen vinden naar de parkeergarage van het Corio Center.

De verwachting is verder dat van het Maankwartier een aantrekkende werking zal uitgaan voor het gehele centrumgebied, waardoor ook een toename zal plaatsvinden van het aantal consumenten dat niet alleen gebruik zal willen maken van de parkeerplaatsen van het Maankwartier, maar ook van de overige beschikbare parkeerplaatsen in het centrum van Heerlen. Als gevolg hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat de ontwikkeling van het Maankwartier zal leiden tot een afname van het aantal bezoekers van de parkeergarage bij het Corio Center. Overigens zal de gemeente niet in de concurrentieverhoudingen tussen de diverse exploitanten van parkeergarages in het centrumgebied treden.

Reclamant 11

Zienswijze 1

Reclamant maakt bezwaar tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan en het gehele ontwerpexploitatieplan, de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Centrum' en de daarop betrekking hebbende regels, in het bijzonder voor zover deze kantoren, detailhandel en dienstverlening in het plangebied toestaan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat de onderzoeksrapporten in strijd met het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 sub a Wro niet langs elektronische weg ter beschikking zijn gesteld. Voort is een geluidrapport (deelrapport M8 375.402.E niet ter inzage gelegd, terwijl dit een op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in artikel 3:11, lid 1, Awb is.

Reactie gemeente

Ingevolge de het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak in deze, dienen enkel het bestemmingsplan en de bijlagen die hier onderdeel van uitmaken dienen digitaal te worden ontsloten. Dit is ook gebeurd.

Alle onderzoeksrapporten die niet als bijlagen zijn opgenomen bij de planregels of de toelichting, maar die redelijkerwijs kunnen worden beschouwd als nodig voor de beoordeling van het ontwerp, zijn in papieren vorm wel ter inzage worden gelegd

De gemeente bestrijdt verder dat deelrapport M8 375.402.E niet ter inzage is gelegd. Het betreffende rapport heeft namelijk wel degelijk ter inzage gelegen.

Zienswijze 3

Reclamant merkt op dat niet alle op het ontwerp exploitatieplan betrekking hebbende stukken ter inzage hebben gelegen als bedoeld in artikel 3:11, lid 1, Awb.

Reactie gemeente

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota van het exploitatieplan.

Zienswijze 4

Reclamant is van mening dat onduidelijk is wat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder detailhandel n.e.g. wordt verstaan en verzoekt hierover meer duidelijkheid te geven.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de daarbij behorende bijlagen met afstandstabellen (in dit geval Bijlage 3: Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging) als uitgangspunt gehanteerd. In deze lijst zijn de ongewenste en niet toegestane functies (en dus ook detailhandelsvormen) verwijderd. Om flexibiliteit te behouden en in te kunnen blijven spelen op nieuwe ontwikkelingen is de lijst verder ruim opgesteld.

“Detailhandel n.e.g.” staat voor “detailhandel voor zover niet eerder genoemd”. Dit heeft dus betrekking op overige detailhandel (in categorie A) voor zover deze niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen, met uitzondering van de specifieke detailhandelsvormen die uit de lijst zijn verwijderd, juist om deze uit te sluiten. Volledigheidshalve zal in het bestemmingsplan de uitleg van dit begrip concreet worden verwoord.

Zienswijze 5

Opgemerkt wordt dat onduidelijk is wat onder het begrip stationsdetailhandel wordt verstaan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze zal in de begrippenlijst van de regels het begrip stationsdetailhandel nader worden gedefinieerd.

Zienswijze 6

Reclamant geeft aan dat het toestaan van grootschalige detailhandel in strijd is met het provinciaal detailhandelsbeleid zoals neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

Opgemerkt wordt verder dat het toestaan van zoveel grootschalige detailhandel niet te rijmen valt met de Beleidsnota Detailhandel voor Heerlen, waarin vermeld staat dat er reeds voldoende aanbod grootschalige detailhandel is, maar dat het kleinschalige aanbod ondervertegenwoordigd is.

Reactie gemeente

De vestiging van grootschalige detailhandel zoals op het Maankwartier is beoogd, sluit juist aan bij de uitgangspunten van het POL en de meest recente versie van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. Zeker Heerlen heeft nog de kans om grootschaligheid in de detailhandel aan de rand van de binnenstad in te passen. Er is dan ook geen druk om hiervoor de stedelijke dienstenterreinen op te zoeken. Daarmee kan ook de centrumpositie voor Parkstad worden versterkt en zal ook sprake zijn van een versterking van het recreatieve winkelen en de combinatiebezoeken. Zo is het ook vastgelegd in de detailhandelsnota van de gemeente Heerlen (2003): pagina 16: "Om Heerlen-centrum de in deze visie gestelde centrumpositie voor heel Parkstad en aangrenzende gebieden te laten vervullen, zullen er in of rond Heerlen-centrum invullingsmogelijkheden geboden worden voor grootschalige aanbieders. Hiervoor wordt Stadspark Oranje Nassau beoogd, waarbij wel een voorwaarde is dat dit gebied deel gaat uitmaken van Heerlen-centrum zodat de grootschalige aanbieders ook werkelijk ter versterking van het stadscentrum werken. Ook in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 is aangegeven dat met de grootschalige ontwikkeling in het Maankwartier een icoon voor de stad en regio kan ontstaan.

Kortom van de beoogde strijdigheid met genoemde beleidsdocumenten is geen sprake.

Zienswijze 7

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan geen branchering is opgenomen, terwijl de gemeente aangeeft dat de detailhandel in het Maankwartier aanvullend moet zijn ten opzichte van het bestaande aanbod.

Reactie gemeente

Aan het verzoek van reclamant tot nadere branchering zal worden voldaan in die zin dat in de regels de toevoeging van het aantal vierkante meter bvo ten behoeve van 'detailhandel – food' in de dagelijkse artikelen sector beperkt wordt tot 6.000 m², conform de uitgangspunten uit het DPO. In lijn met artikel 3.2.1. sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan namelijk ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. Hiermee dient echter terughoudend te worden omgegaan. Zo is het van belang dat deze regels betrekking hebben op ruimtelijke relevantie en is het uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de overheid in concurrentieverhoudingen tussen marktpartijen treedt.

Kortheidshalve wordt hierbij tevens verwezen naar de gemeentelijke reactie in deze nota op de vergelijkbare zienswijze 5 van reclamant 6.

Zienswijze 8

Reclamant merkt op dat op geen enkele wijze is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de toevoeging van het aanzienlijke aantal winkelmeters in het centrum van Heerlen. Zo is er reeds sprake van leegstand en worden diverse andere plannen genoemd waarmee winkelmeters worden toegevoegd binnen de gemeente Heerlen. Voorst wordt betwijfeld of het wel realistisch is om de ambitie om eenzelfde (boven)regionale aantrekkingskracht te creëren op het recreatief winkelend publiek als de drie toeristische winkelsteden Maastricht, Aken en Roermond.

Reactie gemeente

In beleidnota's, het Masterplan en ook het DPO, wordt ervan uitgegaan en is onderbouwd dat de ontwikkeling van het Maankwartier juist een impuls geeft aan het centrumgebied.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor het Maankwartier is een realistisch functioneel ruimtelijk programma tot stand gekomen. Het functioneel ruimtelijk programma is ook afgestemd op stedelijke ontwikkelingen elders in Parkstad en actuele commerciële strategieën voor het kernwinkelgebied. Hierbij is het van belang dat Heerlen-centrum het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad is en ook een regionale verzorgingsfunctie heeft. Doordat het Maankwartier qua invulling aanvullend zal zijn op het bestaande winkelgebied, zal het naar verwachting een positieve impuls geven aan de aantrekkingskracht van de binnenstad van Heerlen en daarmee ook een positieve uitstraling hebben op het omliggende winkelgebied en de hierbij horende aanlooproutes. Het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek onderschrijft ook dat er als gevolg van de ontwikkeling van het Maankwartier geen sprake zal zijn van een duurzame ontvrachting van de detailhandelsstructuur in Parkstad in het algemeen en Heerlen in het bijzonder.

Zienswijze 9

Opgemerkt wordt dat in diverse beleidsnotities, waaronder de 'Detailhandelsvisie Provincie Limburg' d.d. 18 februari 2011 wordt gesproken over de noodzaak tot herstructurering, herontwikkeling of sanering van bestaande (al dan niet leegstaande) winkelruimten in de regio, terwijl in het bestemmingsplan slechts nieuwe winkelruimtes worden toegevoegd.

Reactie gemeente

Zoals door reclamant ook is aangegeven, zijn de geluiden uit de detailhandelsvisie Provincie Limburg alarmerend voor de detailhandel, zeker in Zuid-Limburg. Het is dan ook niet voor niets dat zowel de provinciale visie als de visie voor Parkstad Limburg anticiperen op een actieve houding van alle betrokken partijen op basis van een uitgebreid instrumentarium. Het gaat dan vooral om het uit de markt halen van de ongewenste meters op slechte locaties. Deze denklijnen en daarbij behorende instrumenten en maatregelen zullen zich de komende periode moeten ontwikkelen, ook in een regionale en bovenregionale context. Regie voeren met betrekking tot herstructurering en transformering betreft echter een gecompliceerd proces, dat mede afhankelijk is van private medewerking. Het succesvol uitvoeren van deze regierol kan enkel na een aanzienlijke incubatietijd en met het treffen van de nodige innovatieve maatregelen. Concrete resultaten kunnen eerst na verloop van tijd worden opgeleverd. Dat de nodige voorbereiding hiertoe reeds in gang zijn gezet moge mede blijken uit de publicatie van het ontwerp-Structuurvisiebesluit Retail d.d. 13 juli 2011. Dit besluit bevat de richtinggevende kaders voor de ontwikkeling van bestemmingsplancapaciteit in de regio in het licht van een krimpende bevolking.

Door de lange voorbereidingsperiode van het plan Maankwartier is het helaas niet mogelijk om bovengenoemd, nog uit te werken instrumentarium toe te passen voor dit project. Daarnaast is van belang te onderkennen dat dit project een aanvulling van reeds bestaande functies en concepten moet vormen die een positieve impuls aan de aantrekkingskracht van de binnenstad van Heerlen moet geven.

Zienswijze 10

Reclamant is van mening dat het toevoegen van de extra vierkante meters detailhandel niet valt te rijmen met het criterium van een goede ruimtelijke ordening, aangezien deze zal leiden tot leegstand in het Maankwartier, dan wel elders. Voor zover de leegstand elders zal gaan toenemen dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met plangrensoverschrijdende effecten. Dit is ten onrechte niet gebeurd en evenmin is rekening gehouden met de belangen van gevestigde winkelondernemers en –beleggers.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijze van reclamant 6, zienswijze 3.

Zienswijze 11

Reclamant merkt op dat de ingediende zienswijze tegen de Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg d.d. 27 oktober 2010 als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd.

Reactie gemeente

De genoemde zienswijze betreft een reactie op de concept-retailstructuurvisie met een onderbouwing van WPM erbij uit 2010. Deze reactie is destijds door Parkstad Limburg reeds beantwoord.

Zienswijze 12

Reclamant merkt op dat onder dienstverlening in de regels in feite ook kantoren worden verstaan, al dan niet met baliefunctie. Aangezien aan de functie dienstverlening geen maximum oppervlakenorm is gekoppeld (dit in tegenstelling tot de functie kantoren), betekent dit dat in het bestemmingsplan feitelijk voor kantoren een maximum oppervlakenorm geldt van 49.100 m² bvo. Aangegeven wordt verder dat op p.9 van de toelichting wordt vermeld dat in het bestemmingsplan circa 13.500 m² bvo aan kantoorruimte is voorzien. Het bestemmingsplan is hiermee in strijd.

Reactie gemeente

In de planregels is een aparte begripsbepaling voor dienstverlening opgenomen. Voor de invulling wordt een maximaal volume van 19.000 m² bvo voorgestaan. Dit planvolume bestaat uit kantoren en dienstverlening gezamenlijk, zowel commercieel als publiek en maatschappelijk en zowel met als zonder baliefunctie. In de begrippenlijst van de regels zal het één en ander worden verduidelijkt

Zienswijze 13

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in transformatie van een bestaande voorraad kantoor- en winkelgebouwen, maar uitsluitend in nieuwbouw van deze functies.

Reactie gemeente

De constatering van reclamant is correct. Het Maankwartier voorziet in de realisatie van nieuwe kantoor- en winkelruimten. Verder wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 9.

Zienswijze 14

Reclamant is van mening dat het toevoegen van een grote hoeveelheid nieuwe kantoorruimte niet valt te rijmen met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. De toevoeging zal leiden tot een toename van de al bestaande leegstand van kantoren in Heerlen (en de provincie Limburg). Verder wordt opgemerkt dat op geen enkele wijze is aangetoond dat er een concrete behoefte bestaat aan deze toevoeging. Reclamant geeft aan dat NSI een notitie heeft opgesteld waarin de bestaande en toekomstige ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Limburg en Heerlen worden beschreven en waarin inhoudelijk commentaar wordt gegeven op het gestelde in de toelichting en in het DPO. De inhoud van de notitie dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Voor zover de leegstand elders zal gaan toenemen dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met plangrensoverschrijdende effecten. Dit is ten onrechte niet gebeurd en evenmin is rekening gehouden met de belangen van gevestigde winkelondernemers en – beleggers.

Naar mening van reclamant valt het toevoegen van een grote hoeveelheid kantoorruimte aan de binnenstad van Heerlen ook niet te rijmen met het Actieprogramma Leegstaande Kantoren (2010). Verwezen wordt hierbij naar de bovengenoemde notitie van NSI en de Slotverklaring Kantorentop d.d. 25 mei 2010.

Reactie gemeente

Onderstaand wordt ingegaan op deze zienswijze en op de rapportage van NSI met betrekking tot de trends en ontwikkelingen van de kantorenmarkt.

Trends in (beroeps)bevolking

De ontwikkeling van de omvang van de (potentiële) beroepsbevolking is veelbesproken. Dat deze in delen van Nederland zal dalen staat buiten kijf. Zeer waarschijnlijk ontkomt ook Heerlen en omgeving hier niet aan. Tegelijk worden er volop impulsen gegeven om de omvang van de beroepsbevolking op peil te houden. Zoals het verhogen van de pensioenleeftijd, beleid ten aanzien van herintreders en het activeren van inactieven op de arbeidsmarkt.

Overigens wordt in de zienswijze het verwachte aandeel van de krimpende beroepsbevolking in de grotere Heerlense regio één op één doorvertaald naar de gemeente Heerlen. Een aanname die gezien het stedelijk profiel van de gemeente Heerlen niet aannemelijk is. Ook de stelling op pagina 6 dat reeds nu een daling van het aantal kantoorbanen zichtbaar is, wordt niet ondersteund. Er wordt juist een toename van het aantal kantoorbanen geconstateerd.

Daarnaast heeft Heerlen een regionale werkgelegenheidsfunctie, wat betekent dat er meer banen zijn in Heerlen dan dat de beroepsbevolking groot is. Veel mensen van buiten Heerlen zijn dan ook afhankelijk van de banen in Heerlen. Die positie en verantwoordelijkheid wil Heerlen graag blijven vervullen.

Daarbij betekent een krimpende bevolking en/of beroepsbevolking zeker niet dat er ook minder banen in de gemeente of regio zullen zijn. Tegenover de krimpende bevolking (circa 10% in 10 jaar tijd) staat een toename van de werkgelegenheid (circa 7% tussen 2005 en 2009).

Wel pleit het afnemen van de beroepsbevolking voor het bieden van nieuwe impulsen om de beroepsbevolking te blijven activeren. Om nieuwe werkgelegenheid te scheppen en om bestaande werkgelegenheid vast te houden. Het bieden van passende werkmilieus is daar onderdeel van. De situatie wordt nog versterkt door de grote voorraad aan bestaande en verouderde kantoren die niet voldoen aan de moderne behoefte.

Trends in ruimtegebruik

In de reactie worden trends zoals de afname van de beroepsbevolking, het nieuwe werken en het afstoten van kantoorruimte door de overheid genoemd.

De afname van de beroepsbevolking is hiervoor behandeld. Het betreft een zeer indirecte aanbodvariabele en heeft uiterst beperkt invloed op de vraag. De werkgelegenheidsfunctie van Heerlen en het feit dat de gemeente een dienstencentrum voor de regio is, beperkt de invloed nog verder.

Het Nieuwe Werken zal voor veranderingen in het kantorengebruik gaan zorgen. Onderzoeken tonen inderdaad aan dat dit kán leiden tot een lager kantorengebruik. De trend die daar expliciet bij hoort is dat kantoren anders benut gaan worden. Een lagere bezettingsgraad, kleine volumes en hogere eisen aan faciliteiten zorgen voor een verschuiving in de kwalitatieve behoefte. Juist die verschuiving is binnen de bestaande voorraad niet op te vangen. Eigenaren van bestaande kantoorpanden gaan op dit moment niet over tot herontwikkeling, waardoor enkel nieuwe voorraad de behoefte kan opvangen.

Het afstoten van kantoorruimte door de overheid kan mogelijk in de toekomst gaan spelen. Op dit moment is deze voorspelling nog uiterst beperkt zichtbaar.

Trends die niet genoemd worden in de zienswijze, zoals tijdelijke kantoor- en vergader ruimtes (zoals Seats 2 Meet), de verdere verdienstelijking van de economie, de hogere aandelen kantoren in voorheen traditionele bedrijfsmatige functies, het vestigingspatroon van bedrijven terug naar de stad en de ruimtebehoefte vanuit de zorg en het onderwijs naar kantoorachtige ruimte zorgen voor een aanzienlijke potentiële behoefte aan kantoorruimte.

Geconcludeerd kan worden dat de notitie van NSI op basis van de bovenstaande uiteenzetting geen aanleiding geeft om de conclusies van het DPO in twijfel te trekken.

POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedontwikkeling en kwaliteitsverbetering'

Het Maankwartier betreft een binnenstedelijke herontwikkelings- en herstructureringsopgave, die in lijn is met de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering". Het bestaande stationsterrein, busstation, wegen, een reizigerstunnel en een politiepost worden herontwikkeld en het bestaande gebouwde gebied krijgt een enorme kwaliteitsimpuls. Uiteraard is er functioneel programma noodzakelijk om die impuls te realiseren. De mate waarin dit om bestaande gebouwen gaat is daarbij minder relevant, hoewel in de omgeving diverse bestaande (kantoor)gebouwen zijn gelegen.

Toevoeging programma in de binnenstad

De toevoeging van het programma in de binnenstad van Heerlen past binnen het POL, waarin Heerlen als centrale kantorenstad wordt benoemd, waar kantoorontwikkelingen

groter dan 2.000 m² terecht moeten komen. Het Maankwartier wordt hierin specifiek benoemd.

Het toevoegen van nieuw planvolume is verantwoord gezien de beperkte leegstand in Heerlen, die onder het landelijk, provinciaal en regionaal gemiddelde ligt. Met een gemiddelde jaarlijkse opname van 8.000 m² bvo tussen 2005 en 2010 is de kantorenmarkt in Heerlen samen met Maastricht de grootste in Limburg. De opname is de laatste paar jaren achtergebleven. Dat betekent niet dat simpelweg gesteld kan worden dat dit de komende jaren ook zal gebeuren. Een deel van de beperkte opname kan worden verklaard door het ontbreken van een aantrekkelijk alternatief. Het ontbreekt Heerlen aan moderne locaties die een aantrekkelijk alternatief voor de bestaande locaties zijn.

De opnamecijfers in het databestand bestaan alleen uit de opnames groter dan 500 m² bvo en specifiek op de kantorenmarkt. De opname in de dienstverlening maakt hiervan dus geen onderdeel uit, waardoor de totale opname groter is geweest. Ook in de toekomst blijft de markt vragen om kantoren en ruimte voor dienstverlening.

Zoals genoemd in de zienswijze op pagina 6 betreft de opname vooral kleinschalig metrages. Op diezelfde pagina wordt aangegeven dat het aanbod vooral bestaat uit kantoorpanden vanaf 1.000 m². Tegelijk bieden de panden die leegstaan niet de moderne faciliteiten zoals moderne gebruikers wensen. Het aanbod is dan ook verouderd, zal in de huidige staat niet worden opgenomen en behoort dus eigenlijk alleen statistisch tot de voorraad.

Effect op leegstand elders en Actieprogramma Aanpak Leegstand

De behoefte aan ruimte zal wel veranderen. Vestiging in het centrum, kleinschaligere eenheden, moderne voorzieningen en flexibiliteit zijn enkele van de trends waar gebruikers op letten. Juist tegen die achtergrond kan alleen nieuw programma voldoen aan de moderne behoefte, die voor een belangrijk deel bestaat uit vervangingsvraag.

Het toevoegen van planvolume kan leiden tot gebruikers die verplaatsen naar deze nieuwe panden en een toename van de leegstand betekenen. De belangrijkste reden van de oplopende leegstand is terug te voeren op de ontoereikende kwaliteit van het vastgoed dat wordt achtergelaten. Als de bestaande panden van voldoende kwaliteit zijn, zullen gebruikers ze niet verlaten.

De gemeente Heerlen wil zich hardmaken voor het hergebruiken en transformeren van kantoren. Daar waar bestaande en verouderde kantoren kunnen worden omgevormd tot moderne hergebruikplekken zal de gemeente dit ondersteunen. De gemeente is hiervoor echter sterk afhankelijk van de eigenaars van de verouderde panden, die de aanzet tot de transformatie zullen moeten geven. De bestaande leegstaande panden zullen niet of nauwelijks worden opgenomen omdat ze niet voldoen. Ook niet als er minder nieuwe kantoorgebouwen zullen bijkomen.

Vervangingsvraag komt juist tot stand doordat de bestaande (kantoor)gebouwen niet meer voldoen aan de moderne wensen. Als het moderne aanbod niet beschikbaar is, zullen de kantoorgebruikers Heerlen verlaten met een afnemende werkgelegenheid als gevolg. Clustering in het centrum van Heerlen blijft daarin de voorkeur genieten in het beleid van de gemeente.

Zienswijze 15

Reclamant merkt op dat ingevolge artikel 3.1.6, lid 1, sub f Bro, een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Naar mening van reclamant is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet inzichtelijk gemaakt, aangezien in de toelichting op p.80 slechts vermeld staat dat in het kader van de ontwikkeling van het Maankwartier een exploitatieplan wordt opgesteld en dat tussen de gemeente en ontwikkelaars een anterieure overeenkomst is gesloten.

Reactie gemeente

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in een door de samenwerkende partijen gesloten anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst). Alle te maken kosten zijn afgedekt door deze overeenkomst. Daarnaast heeft de gemeente een grondexploitatie vastgesteld voor haar uitgaven en is tevens een exploitatieplan opgesteld.

Zienswijze 16

Reclamant is van mening dat met de opgenomen toelichting op het exploitatieplan nog niets gezegd is over de *economische* uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, die voornamelijk door private partijen dient te geschieden. Volgens reclamant zal om de economische uitvoerbaarheid te kunnen aantonen op z'n minst een deskundig en met onderzoeksgegevens onderbouwd onderzoeksrapport beschikbaar moeten zijn, waaruit de concrete behoefte in de markt naar het nieuwe aanbod aan kantoor- en winkelruimten genoegzaam blijkt. Bij gebrek aan een dergelijk onderzoeksrapport dien het ervoor te worden gehouden dat het bestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar is.

Reactie gemeente

Onder andere door middel van het DPO is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Zienswijze 17

Reclamant stelt dat de financiële uitvoerbaarheid twijfelachtig is aangezien de stelling dat de gemeente uit algemene middelen voldoende geld heeft gereserveerd om de niet verhaalbare kosten te dekken, niet met stukken wordt onderbouwd.

Reactie gemeente

Korthedshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 15.

Zienswijze 18

Opgemerkt wordt dat ingevolge artikel 4.1, sub a van de regels van het exploitatieplan, werken en werkzaamheden in één doorlopende bouwstroom dienen te worden uitgevoerd. Ingevolge artikel 6 worden in het exploitatieplan geen regels gesteld m.b.t. de uitvoerbaarheid. Aldus voorziet het exploitatieplan niet in een faseringsregeling, terwijl dat gelet op de marktomstandigheden wel in de rede zou hebben gelegen.

Reactie gemeente

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota van het exploitatieplan.

Zienswijze 19

Ten aanzien van het parkeren wordt het volgende opgemerkt:

- a) de regels omvatten ten onrechte geen regels met betrekking tot het minimum (of maximum) aantal te realiseren parkeerplaatsen, waarmee het bestemmingsplan in strijd is met de rechtszekerheid;
- b) in de regels dient te worden bepaald dat een minimum aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden of gehandhaafd moet blijven;
- c) het bestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in het openbare karakter van de parkeergarages;
- d) in het verkeersrapport van Cauberg Huygen d.d. 09-07-10 wordt gesproken over 785 parkeerplaatsen in parkeergarage noord, terwijl de toelichting spreekt over circa 750 parkeerplaatsen. Verzocht wordt om een verklaring voor deze verschillende cijfers.

Reactie gemeente

- a) In de regels zal een maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen worden opgenomen (750 noord en 400 zuid);
- b) het minimumaantal parkeerplaatsen wordt gereguleerd middels de bouwverordening en de omgevingsvergunningprocedure.
- c) De parkeergarage zal openbaar toegankelijk zijn. De openbaarheid van parkeerplaatsen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
- d) Het onderzoek gaat uit 785 parkeerplaatsen, het bestemmingsplan van 750. Dit heeft te maken met het doorontwerpen en opdoen van nieuwe inzichten. Het bestemmingsplan wijkt niet nadelig af van het onderzochte.

Zienswijze 20

Ten aanzien van het verkeersrapport wordt het volgende opgemerkt:

- a) Uit het verkeersrapport blijkt niet dat de verkeerssituatie gedurende de gehele planhorizon van 10 jaar, dus in de periode 2012-2022, aanvaardbaar zal zijn.
- b) Het verkeersrapport voldoet niet aan de door de Afdeling bestuursrechtspraak daaraan gestelde eisen (zie o.a. ABR 5 september 2007, LJN: BB2895);
 - 1) de extra verkeersbelasting van andere voorziene ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden meegenomen bij het berekenen van de te verwachten verkeersintensiteiten op de betrokken wegen. Alleen dan kan een realistische analyse worden gemaakt van de gevolgen van de extra verkeersbewegingen die het plan op deze wegen genereert;
 - 2) een toename van verkeer, hoe gering ook, kan in een overbelaste situatie tot gevolg hebben dat de grens van wat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog aanvaardbaar kan worden geacht, wordt overschreden. Daarbij moet de vraag welke mate van doorstroming, congestiekans en wachttijden aanvaardbaar zijn, worden beantwoord. Bij de beantwoording van deze vraag moeten deze factoren worden genormeerd;
 - 3) Het verkeersrapport dient (cijfermatig) inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan;

- 4) Het verkeersrapport dient een duidelijke analyse te bevatten, waarbij het huidige aantal verkeersbewegingen, het toekomstige aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de autonome groei van het verkeer en het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan worden vergeleken met het wegennet;
 - 5) Het verkeersrapport dient in beeld te brengen wat de daadwerkelijke gevolgen van de uitvoering van het plan door de verkeersdruk op de betrokken wegen zullen zijn, wat de uitvoering van het plan in concreto voor de doorstroming van het verkeer op deze wegen betekent en in het bijzonder in welke mate en omvang de congestiekans en duur van wachttijden zullen toenemen. Eerst indien hierover een duidelijk beeld is verkregen kan worden beoordeeld of de toename van het verkeer ten gevolge van de uitvoering van de plannen, afgezet tegenover de reeds overbelaste verkeerssituatie, planologisch aanvaardbaar is, rekening houdend met alle betrokkenen.
- c) Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan Maankwartier voorziet, slechts uitvoerbaar of planologisch (verkeers-technisch) aanvaardbaar zijn als er tegelijkertijd met die ontwikkelingen verkeers- of infrastructurele maatregelen worden getroffen. Deze dienen al ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan zodanig concreet te zijn, dat van de verwezenlijking hiervan redelijkerwijs kan worden uitgegaan en dat zekerheid bestaat over de vraag of deze maatregelen het beoogde effect zullen hebben. Aan deze mate van concreetheid wordt niet voldaan, nu uit het rapport van Goudappel Coffeng niet of onvoldoende blijkt om welke maatregelen het gaat en de besluitvorming ter zake van deze maatregelen nog niet heeft plaatsgevonden. Verwezen wordt onder meer naar ABR5 13 augustus 2008, 200706085/1, AB 2008/305 en ABR5 13 augustus 2008, 200706142/1);

Reactie gemeente

- a) Het verkeersonderzoek wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen o.a. op enkele tekstuele aspecten aangepast.
- b) Zie reactie onder a.
- c) De gemeente is van mening dat het verkeersonderzoek correct is uitgevoerd en dat de conclusie, dat ten aanzien van het autoverkeer de nieuw ontworpen structuur toereikend is om de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied in goede banen te leiden, in voldoende mate is onderbouwd.

Zienswijze 21

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt het volgende opgemerkt:

- a) het verkeersrapport maakt niet (cijfermatig) inzichtelijk wat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn als gevolg van het plan, afgezet tegen de autonome situatie. Gelet daarop is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van het plan zijn voor de luchtkwaliteit. Het criterium van een goede ruimtelijke ordening vereist ook indien de grenswaarden in acht worden genomen inzicht in de gevolgen voor de luchtkwaliteit;
- b) Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de emissie van benzeen, terwijl het bestemmingsplan een parkeergarage mogelijk maakt. In de regels dient minstens een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen dat parkeergarages enkel zijn toegestaan indien het ontwerp voldoet aan de eisen zoals neergelegd in de 'Handreiking meten en rekenen luchtkwaliteit' van VROM, wat inhoudt dat geen toetsing

hoeft plaats te vinden aan de grenswaarden van benzeen indien de parkeergarage is ontworpen conform NEN 2443.

Reactie gemeente

- a) Het luchtonderzoek op zich beziet de toename van aantal verkeersbewegingen en de gevolgen daarvan op de luchtkwaliteit;

- c) In juni 2010 is de "Handreiking meten en rekenen luchtkwaliteit" aangepast. Het belangrijkste onderdeel van die aanpassing is de verwijzing naar het Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer (ook wel Activiteitenbesluit genoemd). Specifiek met betrekking tot parkeergarages is daarin het volgende opgenomen:

"In principe geldt voor elk type bedrijf dat er in het kader van een vergunningstraject een onderzoek naar luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd. Voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen is dit niet het geval. Deze bedrijven moeten voldoen aan de landelijke regels die vanaf 1 januari 2008 zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Het Activiteitenbesluit zelf is getoetst aan de luchtkwaliteitsreggeving. Dit heeft geleid tot regels met betrekking tot parkeergarages en luchtkwaliteit."

Aangezien in het Maankwartier sprake zal zijn van bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit is met betrekking tot benzeen artikel 4.76 lid 1 van dat Besluit van belang. Hierin wordt aangegeven dat bij ministeriële regeling te bepalen maatregelen dienen te worden toegepast. Maatregelen ten aanzien van o.a. het voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperken van luchtverontreiniging door benzeen zijn verder uitgewerkt en opgenomen in artikel 4.85 van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

De voorlopige ontwerpen van het Maankwartier zijn alvast aan het Activiteitenbesluit en de Regeling getoetst en tonen aan hieraan te voldoen (volledigheidshalve wordt bevestigd dat deze ook voldoen aan de voorwaarden van NEN 2443 met betrekking tot benzeen). Aangezien het Activiteitenbesluit en de Regeling ook na ingebruikname van de parkeergarage rechtstreeks van toepassing zijn op de parkeergarages, is geborgd dat het ontwerp ook daadwerkelijk zo wordt uitgevoerd. Aangezien deze technische eisen voortvloeien uit rechtstreeks van kracht zijnde milieuwetgeving, kan worden afgezien van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling hieromtrent in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze 22

Ten aanzien van het aspect geluid wordt het volgende opgemerkt:

- a) het verkeersrapport maakt niet (cijfermatig) inzichtelijk wat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn als gevolg van het plan, afgezet tegen de autonome situatie. Gelet daarop is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van het plan zijn voor het verkeersgeluid. Het criterium van een goede ruimtelijke ordening vereist ook indien de wettelijke geluidswaarden in acht worden genomen inzicht in de gevolgen voor het geluid;
- b) In de toelichting is vermeld dat maatregelen zullen worden genomen om een piekgeluidniveau binnen van 55 dB(A) te kunnen waarborgen. Aangezien het Bouwbesluit

geen nadere eisen stelt aan het binnengeluidniveau, dienen in de regels voorschriften te worden opgenomen die een piekgeluidniveau binnen van 55 dB(A) waarborgen.

Reactie gemeente

- a) De geluidtoename vanwege de realisatie van het plan Maankwartier ter plaatse van aanwezige woningen zijn afgezet tegen de toekomstige autonome situatie zonder plan Maankwartier en de toekomstige situatie met plan Maankwartier. Hierbij is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het plan Maankwartier én eventuele geluidreflectie tegen de nieuwbouw van het plan Maankwartier op de bestaande woningen. De toename is afgezet tegen de autonome situatie.
- b) In de bouwregels van de bestemming 'Centrum' zal een bepaling worden opgenomen, dat voor kantoren een maximaal piekgeluidsniveau binnen van 55 dB(A) (L_{Amax}) dient te worden gewaarborgd. Analoot zal dit ook worden toegepast voor de hotel-functie, waarbij een maximaal binnengeluidsniveau van 30 dB(A) (L_{night}) en een maximaal piekgeluidsniveau binnen van 45 dB(A) (L_{Amax}) dienen te worden gewaarborgd.

Zienswijze 23

In de toelichting (p.49) wordt vermeld dat de oplossing voor milieuhinder van de vervoersactiviteiten zal worden gezocht in het bouwkundig ontwerp en in organisatorische afspraken met de vervoerders. Reclamant merkt op dat in de planregels voorschriften dienen te worden opgenomen die het betreffende bouwkundig ontwerp verplicht stellen. Ook kan een goede ruimtelijke ordening niet zijn gewaarborgd, zolang de nodige afspraken met de vervoersbedrijven niet in een definitieve en rechtens afdwingbare vorm zijn gemaakt.

Reactie gemeente

In dit kader zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt de over vervoersaspecten, deze afspraken kunnen niet worden gereguleerd in een bestemmingsplan. De benodigde bouwkundige zaken worden geregeld in de planregels.

Zienswijze 24

Reclamant merkt op dat de nadere eisen regeling ten aanzien van het beperken van windhinder/windgevaar en trillingshinder een discretionaire bevoegdheid betreft en B&W dientengevolge niet gehouden zijn om nadere eisen aan een bouwplan te stellen. Hierdoor is onvoldoende gewaarborgd dat er geen onaanvaardbare wind- en trillingshinder kan optreden.

Reactie gemeente

De opmerking van reclamant is terecht en daarom zullen de regels zodanig worden aangepast dat middels een koppeling aan een bouwverbod gewaarborgd wordt dat er geen onaanvaardbare wind- en trillingshinder kan optreden.

Zienswijze 25

Reclamant stelt dat de raad in 2005 als beleid heeft vastgesteld dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico als grenswaarde wordt gehanteerd en dat van dit beleid nu wordt afgeweken, zonder dat hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag ligt.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige beleid zoals dat voor het aspect externe veiligheid van toepassing is, geldt dat zorgvuldig dient te worden afgewogen in hoeverre risico's verantwoord worden geacht. Middels de 'verantwoording groepsrisico' is hieraan invulling gegeven en is ook gemotiveerd afgeweken van het standpunt van de raad in 2005.

Zienswijze 26

Opgemerkt wordt dat de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10 van de regels op grond van de bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak niet aan de eisen van rechtszekerheid voldoet, nu deze wijzigingsbevoegdheid zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht niet of onvoldoende objectief begrensd is.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze zal de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 10 van de regels worden verwijderd.

Reclamant 12

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan, uitgaande van de maximale mogelijkheden, voorziet in de ontwikkeling van maar liefst 14.000 m² bvo voor supermarkten, wat tot structurele ontwrichting van de sector kan leiden. Dit terwijl in het DPO wordt gerekend met een beoogde hoeveelheid van 6.000 m² bvo voor supermarkten.

Reactie gemeente

BRO is in het DPO Maankwartier uitgegaan van een toevoeging (incl. omzetclaim) van circa 6.000 m² bvo aan het supermarktenaanbod in het plangebied. De omzeteffecten in de dagelijkse artikelensector zijn hierop gebaseerd. De effecten zijn dus niet berekend op basis van de in de zienswijze aangegeven omvang van 14.000 m² bvo voor supermarkten.

Aan het verzoek van reclamant tot nadere branchering zal worden voldaan. In de regels wordt de toevoeging van het aantal vierkante meter bvo ten behoeve van 'detailhandel – food' in de dagelijkse artikelen sector beperkt tot 6.000 m², conform de uitgangspunten uit het DPO.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt overigens met referentie naar het uitgevoerde DPO ingegaan op de vraag of de onderhavige ontwikkeling kan leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Hiervan zal geen sprake zijn.

Zienswijze 2

Door reclamant wordt aangegeven wordt dat in de afgelopen jaren vanuit de gemeente aangegeven is dat uitbreiding van de vierkante meters supermarkt in Heerlen niet mogelijk zou zijn.

Reactie gemeente

Voor zover bekend gaat het daarbij om andere locaties dan het Maankwartier, die op de eigen merites zijn beoordeeld aan de hand van het destijds vigerende gemeentelijke beleid.

Zienswijze 3

Opgemerkt wordt dat het DPO is opgesteld in de tijd voordat de economische crisis begon en dat de teruglopende bevolking onvoldoende is meegenomen, waardoor de ruimtelijke onderbouwing wat betreft distributie-planologische gevolgen niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Tevens komt de conclusie 'geen duurzame ontvricting' uit de lucht vallen en is niet duidelijk op welk gebied die betrekking heeft.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de vergelijkbare zienswijzen van reclamant 6, zienswijzen 3 en 6 en reclamant 8, zienswijze 2.

BIJLAGE

(Verslag zitting hoorcommissie bestemmingsplan Maankwartier Heerlen d.d. 19-10-2011)

Verslag hoorzitting

Datum notulen:	21 oktober 2011
Vergaderdatum:	19 oktober 2011
Vergadering:	Hoorzitting bestemmingsplan Maankwartier
Aanwezig:	De hoorcommissie bestemmingsplannen
Afwezig:	n.v.t.
Notulisten:	Project assistent c.q. Projectsecretaris 045 560 4389

In het kader van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Maankwartier kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten.

De heer Brauer – voorzitter van de hoorcommissie – opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van de hoorzitting toe. Er zijn reclamanten aanwezig van drie partijen, te weten:

- AH Akerstraat Noord BV en AH Hoensbroek BV (*hierna reclamant 1*)
- MKB Parkstad Limburg en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) (*hierna reclamant 2*)
- Plus Vastgoed BV en Jan Linders Supermarkten BV (*hierna reclamant 3*)

AH Akerstraat Noord B.V.

1. Reclamant 1 geeft aan dat het goed is om te lezen dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de maximaal mogelijke vierkante meters voor supermarkten, te weten van 14.000 m² naar 6.000 m². Reclamant 1 merkt echter op dat 6.000 m² nog steeds te veel vierkante meters zijn voor de supermarkten in Heerlen naast het al bestaande aanbod.
2. Reclamant 1 constateert tevens dat in het BRO rapport wordt uitgegaan van een inwoneraantal van het jaar 2015, terwijl hierna de vergrijzing en ontvolking sterk zal doorzetten. Het rapport gebruikt bronnen van voor de crisistijd. Reclamant 1 lijkt het een redelijk voorstel dat er een nieuw rapport wordt opgesteld met actuele cijfers.
3. Reclamant 1 wil graag dat in kaart wordt gebracht op welke deelgebieden van Parkstad het Maankwartier effect zal hebben.
4. Reclamant 1 wil tevens een beroep doen op de gemeente Heerlen om een eerlijk level-playing-field te bewerkstelligen, waarbij mogelijke effecten van de komst van de buitenring worden meegenomen.

De hoorcommissie vraagt of het een juiste samenvatting is als er gezegd wordt dat gemeente Heerlen moet investeren in datgene wat nu in de stad aanwezig is en niet in uitbreiding van nieuw aanbod.

Reclamant 1 geeft daarop aan dat hij in beginsel niet tegen het Maankwartier is, maar alleen tegen de uitwerking van de detailhandelstructuur.

MKB Parkstad Limburg en Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD)

MKB en HBD zien de herontwikkeling van de stationsomgeving juichend toe maar hebben moeite met de retailontwikkelingen. Reclamant 2 voert het woord namens beide partijen. Hij geeft aan dat zij onder tijdsdruk de zienswijzen hebben moeten indienen vanwege de vakantieperiode en de toelichting derhalve als aanvulling hierop dient.

1. Reclamant 2 geeft aan dat de retailontwikkelingen aan de noordzijde van het station de retailstructuur verslechteren en dat zij in strijd zijn met het gemeentelijk ambtelijk beleid en met de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010 – 2020.
2. Reclamant 2 constateert sterke negatieve effecten op de buurt- en wijkvoorzieningen en strijdigheid met gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel. Reclamant 2 verwijst naar het DPO van BRO waarin staat aangegeven dat er een onttrekking van € 20.000,- omzet bij het bestaande aanbod zal plaatsvinden, een gemiddelde omzet afname van 4%. Dit wordt in het BRO rapport afgedaan door aan te geven dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting.
3. De noodzakelijke voorwaarde van verplaatsing van een supermarkt is niet opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl dit wel is gecommuniceerd in bijvoorbeeld het verslag van de Raadscommissie Ruimtelijke Structuur van 1 november 2008. De negatieve effecten zullen geringer zijn, indien de ontwikkeling beperkt blijft tot 1 megasupermarkt, voortkomend uit een verplaatsing en uitbreiding van een reeds bestaande supermarkt.
4. Het bestemmingsplan biedt geen waarborgen voor de gewenste complementariteit van de retailinvulling doordat zowel grootschalige als kleinschalige detailhandel wordt toegestaan. MKB en HBD pleiten er voor om het in 2003 gesloten convenant tussen gemeente Heerlen en de voormalige LOZO Heerlen uit het archief te halen, zodat in goed overleg gewerkt kan worden aan deze complementaire invulling. Het convenant is door geen enkele partij opgezegd, maar daarnaast is een getekende versie tot op heden niet boven water gekomen.
5. Reclamant 2 geeft aan dat het bestemmingsplan meer vierkante meters detailhandel mogelijk maakt dan door de Raad vastgelegd.
6. Reclamant 2 verwijst naar het DPO rapport van BRO. Er zijn gebreken opgemerkt in het rapport. MKB en HBD zijn bereid de gebreken en tegenstrijdigheden van het rapport voorafgaande aan de besluitvorming c.q. behandeling in de commissievergadering middels een notitie te laten toekomen aan gemeente Heerlen.
7. Er is geen inzicht in het rapport van bureau Third Place, dit rapport heeft echter gedeeltelijk als onderlegger gediend voor het rapport van BRO. MKB en HBD willen graag de gelegenheid krijgen om het rapport van Third Place te bestuderen.

De hoorcommissie: Het rapport van Third Place wordt toegestuurd ter kennisname, het is echter niet mogelijk om een verlenging te krijgen van de zienswijzetermijn.

Plus Vastgoed BV en Jan Linders Supermarkten BV

Beide reclamanten voeren het woord.

1. Er is geen sprake van duurzame ontwrichting, echter het toevoegen van een supermarkt van 6000 m² zal op z'n minst een flinke verstoring opleveren in de huidige supermarktstructuur. De omzet die deze supermarkt zal moeten draaien ligt naar verwachting tussen €700.000 en €1.000.000 die bij andere supermarkten in de omgeving wordt weggehaald.

Er zijn twee scenario's denkbaar:

- De supermarkt in het Maankwartier behaalt onvoldoende omzet wat leegstand in het Maankwartier tot gevolg heeft.
 - De supermarkt in het Maankwartier behaalt zijn omzet, waarmee het functioneren van meerdere supermarkten in de omgeving onder druk komt te staan.
2. Jan Linders en Plus leggen het verzoek neer bij gemeente Heerlen om aan de bestemmingsplanbepalingen toe te voegen dat er binnen de bestemming 'Centrum' slechts ruimte is voor 1 supermarkt met een maximale oppervlakte van 6.000 m² bvo.
 3. De eis tot verplaatsing van een bestaande supermarktlocatie moet in het bestemmingsplan verankerd worden. Deze eis, die wordt omschreven in de Retailstructuurvisie 2010 – 2020 Parkstad Limburg, wordt nu niet vermeld in het bestemmingsplan.

Reclamant 3 stelt de vraag waarom partijen tegen het vestigen van 1 supermarkt zijn.

Reclamant 3 geeft aan dat, als twee supermarkten zich vestigen op de 6.000 m², deze elkaar zullen versterken. De supermarkten zullen dan gaan voor een discount variant en een full service concept. Dit vergroot de concurrentie aanzienlijk. Deze combinatie is niet nieuw, maar de plaats van bestemming is funest voor de concurrentie. Als 1 supermarkt zich vestigt in het Maankwartier is dat op zich ook opmerkelijk vanwege het groot aantal vierkante meters. De grootste binnenstedelijke supermarkt in Nederland is 4.500 m² groot.

De hoorcommissie stelt dat er sprake is (geweest) van het realiseren van een XL supermarkt bij het Roda stadion in Kerkrade. Is het achterland voor die supermarkt hetzelfde als het achterland van het Maankwartier?

Reclamant 3 geeft aan dat het achterland voor de supermarkt bij het Roda stadion Duitsland is, het achterland voor de supermarkt in het Maankwartier is onder andere MSP, maar heeft hier en daar wel overlap.

