

Bestemmingsplan Schinkelkwadrant - Zuid

Gemeente Heerlen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Schinkelkwadrant - Zuid

Gemeente Heerlen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0917.BP030505W000001-0401
Rapportnummer BRO:	211x03906
Datum:	10 september 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Bagchus, De Plu CV
Projectteam BRO:	Dhr. R. Osinga, mevr. R. Selten, dhr. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	11 maart 2013
Vaststelling:	10 september 2013
Trefwoorden:	Schinkelkwadrant, centrumgebied, gemeente Heerlen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de (her) ontwikkeling van het Schinkelkwadrant in het centrum van 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	10
1.6.1 Bestemming 'Centrumvoorzieningen en Wonen'	11
1.6.2 Bestemming 'Kantoren'	12
1.6.3 Afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan	13
1.6.4 Conclusie	14
1.7 Planvorm	14
1.8 Leeswijzer	14
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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	18
2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
2.3.3 AMVB Ruimte	20
2.4 Provinciaal Beleid	21
2.4.1 POL2006	21
2.4.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	22
2.4.3 Provinciale woonvisie	25
2.4.4 Ontwerp-Verordening Wonen Zuid-Limburg	26
2.5 Regionaal beleid	26
2.5.1 Parkstad Limburg	26
2.5.2 Regionale structuurvisie Parkstad Limburg	27
2.5.3 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg	27
2.5.4 Regionale woonstrategie 2012 - 2020 'Kiezen voor Parkstad'	28
2.5.5 Structuurvisiebesluit wonen	29
2.5.6 Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg	30
2.5.7 Structuurvisiebesluit retail	30
2.6 Gemeentelijk beleid	31

2.6.1	Stadsvisie Heerlen 2026	31
2.6.2	Beleidsnota detailhandel Heerlen	32
2.6.3	Groenstructuurplan 1993	32
2.6.4	Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011	32
2.6.5	Klimaatbeleidsplan Heerlen 2009-2020	34
2.6.6	Centrumvisie	35
2.6.7	Horeca- en evenementenstructuurvisie	35
2.6.8	Woningmarktonderzoek	36
2.6.9	Parkeernota Heerlen 2010	36
3.	GEBIEDSBESCHRIJVING	39
3.1	Algemeen	39
3.2	Beschrijving plangebied	39
3.3	Onderzoeksaspecten	41
3.3.1	Algemeen	41
3.3.2	Milieueffectrapportage	41
3.3.3	Akoestiek	43
3.3.4	Bodem	44
3.3.5	Milieuzonering	47
3.3.6	Duurzaam bouwen	51
3.3.7	Externe veiligheid	52
3.3.8	Kabels en leidingen	55
3.3.9	Luchtkwaliteit	55
3.3.10	Waterparagraaf	57
3.3.11	Archeologie	63
3.3.12	Cultuurhistorie en monumenten	66
3.3.13	Flora en fauna	66
3.3.14	Verkeer en parkeren	68
3.3.15	Distributie planologisch onderzoek	69
3.3.16	Trillingshinder	74
3.3.17	Windhinder	74
4.	HET BESTEMMINGSPLAN	77
4.1	Algemeen	77
4.2	Het plan	77
4.3	De hoofdgroepen van bestemmingen	78
4.3.1	Algemeen	78
4.3.2	Bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2'	78
4.4	De hoofdgroepen van dubbelbestemmingen	78
4.4.1	Algemeen	78
4.4.2	Hoofdgroep Waarde	79

4.5 Juridische regelingen bestemmingsplan	79
4.5.1 Algemeen	79
4.5.2 Artikelsgewijze toelichting van de regels	79
4.5.3 SVBP2008	81
5. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	83
5.1 Handhavingsparagraaf	83
5.1.1 Algemeen	83
5.1.2 Handhavingsbeleid	83
5.1.3 Sanctionering	83
5.2 Uitvoerbaarheid	84
5.2.1 Economische uitvoerbaarheid	84
5.2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
6. OVERLEG EN PROCEDURE	87
6.1 Gevoerd overleg	87
6.2 Procedurestappen	87

BIJLAGE

1. Uitgangspunten hemelwaterafvoer.

ONDERZOEKSRAPPORTEN

Akoestiek

- K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Schinkelkwadrant Heerlen; Projectnr. M11 270.401.6, 27-06-13.*

Archeologie

- Synthebra BV, *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Schinkelkwartier te Heerlen, gemeente Heerlen, 11-03-2013.*
- Synthebra BV, *Aanvullend bureauonderzoek Schinkelkwartier te Heerlen, Appendix bij S110148 BO-IVO-V Schinkelkwartier Heerlen, projectnummer S120442, 11-03-2013;*
- Synthebra BV, *PvE S130017 Schinkelkwartier te Heerlen, 23-04-2013*

Bodem

- Aeres Milieu, *Vooronderzoek Plangebied "Schinkelkwartier" Heerlen, AM09354*, 28 september 2011.

Distributie planologisch onderzoek

- Third Place, *Visie op de ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant Zuid in Heerlen-centrum, op basis van Distributie Planologisch Onderzoek en kwalitatieve analyse*, geactualiseerde versie 24-09-12.

Flora en fauna

- BRO, *Natuurtoets Schinkelkwadrant-Zuid, Heerlen*, 16 augustus 2012;
- BRO, *Mitigatieplan beschermde soorten Schinkelkwadrant-Zuid, Heerlen*, 22 oktober 2012;
- Econsultancy, *Aanvullend ecologisch onderzoek Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen in de gemeente Heerlen*, 19 oktober 2012.

Planschaderisicoanalyse

- BRO, *Planschade(risico)analyse Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen*, 2013.

Verkeer en parkeren

- BRO, *Verkeer- en parkeeronderzoek herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid*, 10-07-13.

Windhinder

- DHV BV, *Windscan Schinkelkwadrant Zuid*, september 2012.

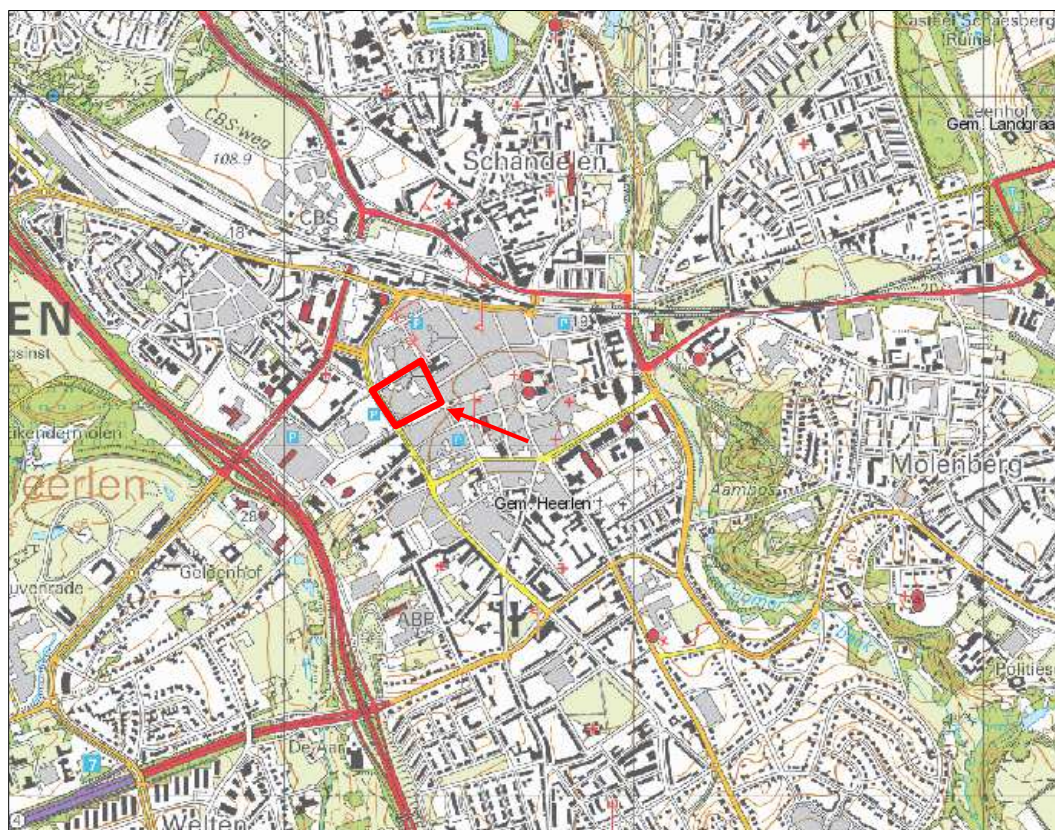
Wonen

- Companen, *Transformeren naar wijken met kwaliteit, Woningbouwkader en woningmarktonderzoek gemeente Heerlen*, 5 september 2011.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In het centrum van de gemeente Heerlen zijn diverse ontwikkelingen gaande die het centrum van Heerlen weer terug op de kaart moeten zetten. Zo is direct ten noordoosten van het plangebied in 1998 het Corio Center geopend en wordt bij het stationsgebied het Maankwartier ontwikkeld. Naast bovengenoemde ontwikkelingen bestaat het voornemen om winkelcentrum De Plu, binnen het zogeheten Schinkelkwadrant-Zuid te herontwikkelen. Binnen dit gebied met een oppervlakte van ongeveer 18.000 m² is een herontwikkeling voorzien met een gemengd programma van onder andere winkel- en horecaruimten, overige commerciële functies, kantoorruimte en woningen.

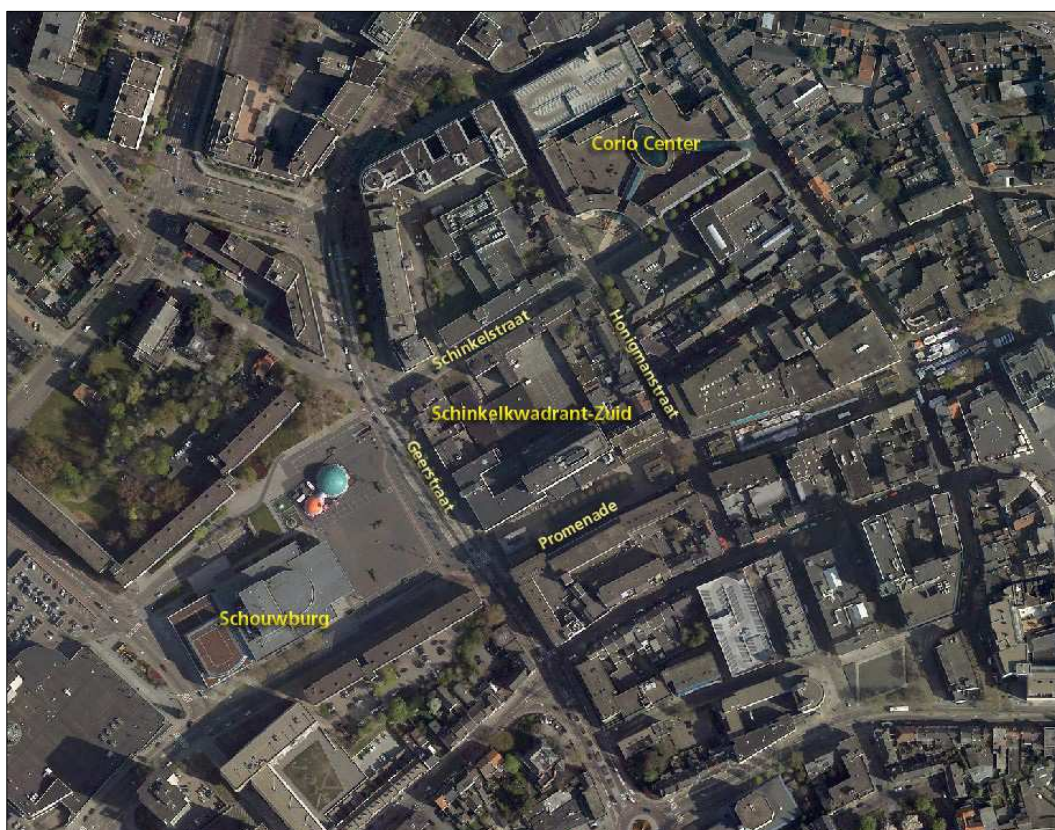


Topografische kaart met globale aanduiding van het plangebied.

1.2 Uitgangspunten

Binnen dit bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het plangebied mogelijk gemaakt:

- maximaal 18.350 m² bruto vloeroppervlak (BVO) aan winkelruimte;
- maximaal 1.150 m² BVO aan leisure, horeca en overige commerciële functies;
- maximaal 7.000 m² BVO ten behoeve van het stadskantoor;
- maximaal 30 woningen.

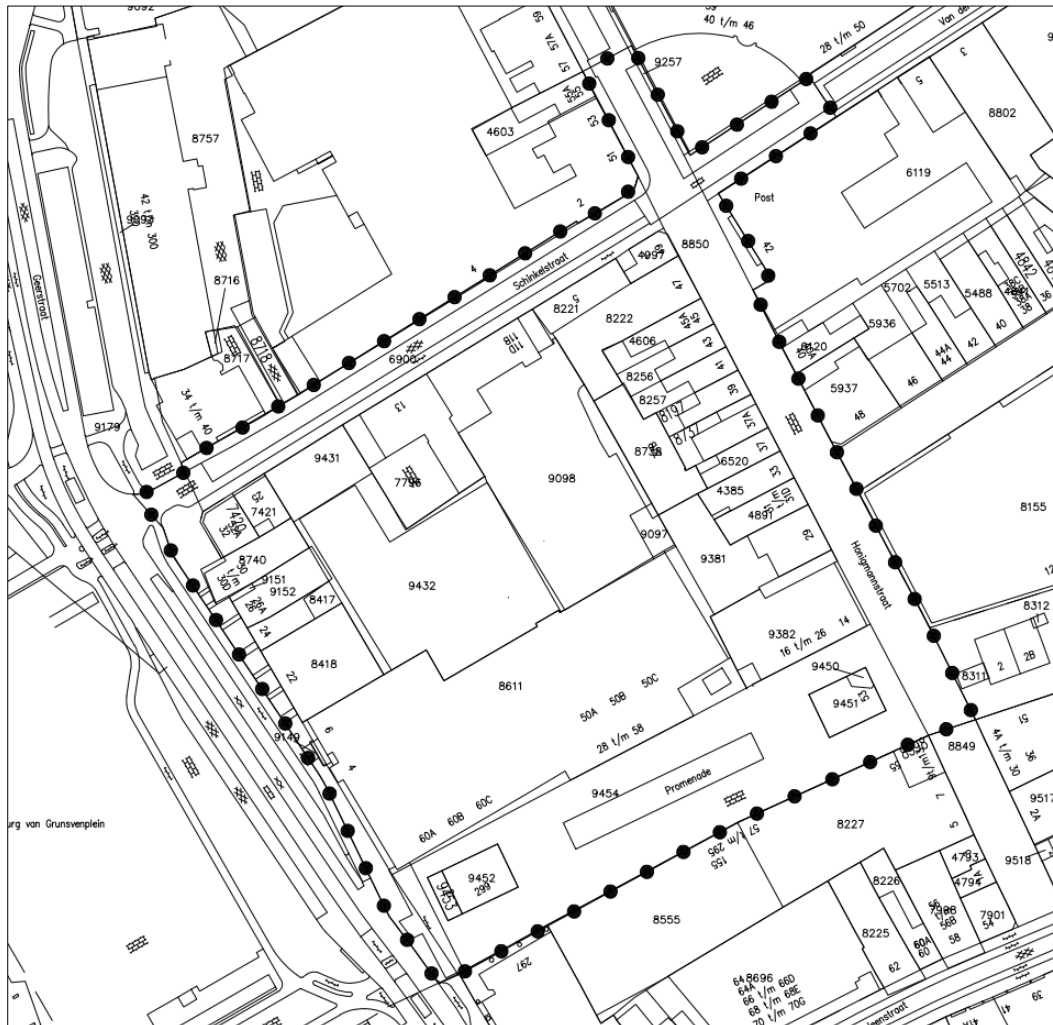


Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

Om het beoogde programma te kunnen realiseren zal een deel van de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt worden en zal nieuwbouw worden gerealiseerd, bestaande uit meerdere bouwlagen.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied Schinkelkwadrant-Zuid wordt globaal gezien begrensd door de Schinkelstraat aan de noordzijde, de Honigmanstraat aan de oostzijde, de Promenade aan de zuidzijde en de Geerstraat aan de westzijde. In de directe omgeving zijn onder meer de schouwburg (aan de westzijde) en het Coriocenter (aan de noord-oostzijde) gelegen.



Begrenzing plangebied.

1.4 Plankarakter

Het Schinkelkwadrant-Zuid is een locatie waar door meervoudig ruimtegebruik condities worden geschapen voor kwalitatief goede winkel- en horecavoorzieningen en een hoogwaardig werk- en woonmilieu. Het gebied vormt een onderdeel van het centrumgebied en meer specifiek het kernwinkelgebied van Heerlen.

In totaal wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de ontwikkeling van maximaal 18.350 m² aan detailhandel, maximaal 1.150 m² leisure, horeca en overige commerciële functies, maximaal 7.000 m² ten behoeve van het stadskantoor en maximaal 30 woningen mogelijk gemaakt.

Tevens wordt met de herontwikkeling voorzien in een verbinding tussen het Corio center en de Promenade en wordt de Schinkelstraat als looproute naar de schouwburg opgewaardeerd. Voor de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat de kwaliteit van de openbare ruimte omhoog gaat. Dit inrichtingsplan zal bij de definitieve anterieure overeenkomst worden gevoegd, waarmee een kwalitatief hoogwaardige inrichting gewaarborgd wordt. Alles tezamen wordt hiermee een forse kwaliteitsimpuls aan dit stadsdeel gegeven.

De bestaande woningen en commerciële ruimten aan de Honigmanstraat en de noordzijde van het plangebied aan de Geerstraat blijven behouden in de huidige vorm. Deze worden dus niet gesloopt. Wel worden deze delen meegenomen in dit bestemmingsplan zodat voor het gehele bebouwingsblok tussen de Promenade, de Honigmanstraat, de Schinkelstraat en de Geerstraat wordt voorzien in een actuele bestemmingsregeling en wordt voldaan aan de actualisatieplicht zoals deze voortkomt uit de Wet ruimtelijke ordening.

1.5 Stedenbouwkundig beeld

In de navolgende afbeeldingen zijn enkele impressies opgenomen die een indruk geven van de toekomstige situatie.

Ten behoeve van dit project en bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, genaamd: "Schinkelkwartier Heerlen Beeldkwaliteitplan; 29 januari 2013, gemeente Heerlen/Architectenzaak", waarin naast een architectonische onderbouwing, tevens een stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwproject/bestemmingsplan is opgenomen (infrastructuur, inpassing in de omgeving, bouwmassa etc.).



Impressie toekomstige situatie binnen het plangebied, gezien vanuit vogelvluchtperspectief.



Impressie toekomstige situatie binnen het plangebied, gezien vanuit vogelvluchtperspectief.

1.6 Juridische status

Voor de gronden in het plangebied is tot het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor het gebied onherroepelijk wordt, nog 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.

In het vigerende bestemmingsplan "City-west" heeft de betreffende locatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" de bestemmingen 'Centrumvoorzieningen en Wonen', 'Centrumvoorzieningen en/of Wonen' en 'Kantoren'. Onderstaand wordt per bestemming aangegeven welke voorschriften van toepassing zijn.

1.6.1 Bestemming 'Centrumvoorzieningen en Wonen'

Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart 'Centrumvoorzieningen en Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst A en wonen, met dien verstande dat:

- Het wonen uitgesloten is in de op de plankaart ruitvormig gearceerde stroken;
- Het wonen uitgesloten is op de begane grond;
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan;
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van het gebied op de plankaart aangeduid met I, tevens kantoren zijn toegestaan;
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van het gebied op de plankaart aangeduid met II, tevens een hotel is toegestaan (in onderhavig geval niet van toepassing);
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van het gebied op de plankaart aangeduid met III, tevens een bioscoop is toegestaan (in onderhavig geval niet van toepassing);
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van het gebied op de plankaart aangeduid met IV, tevens een café, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst B, is toegestaan (in onderhavig geval niet van toepassing).

Bouwregels

Op deze gronden zijn toegelaten:

- Gebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verhardingen;

- Groenvoorzieningen;
- Bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van de gebouwen gelden, met inachtneming van artikel 30 van de voorschriften, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal de hoogte zoals op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal 2,5 meter;
- Aard: bij de bestemming passend.

1.6.2 Bestemming 'Kantoren'

Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als Kantoren aangegeven gronden zijn bestemd voor kantoren, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst A.



Uitsnede vigerende plankaart bestemmingsplan 'City-west'.

Bouwregels

Op deze gronden zijn toegelaten:

- Gebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verhardingen;
- Groenvoorzieningen;
- Bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van de gebouwen gelden, met inachtneming van artikel 30 van de voorschriften, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal de hoogte zoals op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal 2,5 meter;
- Aard: bij de bestemming passend.

1.6.3 Afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "City-west" zijn centrumvoorzieningen toegestaan, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Op deze gronden zijn over het algemeen vanaf de eerste verdieping woningen toegestaan. Daarnaast zijn binnen het plangebied kantoren toegestaan, met uitzondering van een aantal plaatsen. Aan de buitenste stroken van het plangebied is een hogere bouwhoogte toegestaan dan in het midden. De toegestane bouwhoogte aan de Schinkelstraat varieert van 10 tot 15 meter. De toegestane bouwhoogte aan de Honigmanstraat mag niet meer dan 15 meter bedragen. De toegestane bouwhoogte aan de promenade varieert van 15 tot 25 meter. De toegestane bouwhoogte aan de Geerstraat bedraagt maximaal 14 meter. De toegestane bouwhoogte van het middelste gedeelte bedraagt 6 meter.

Op basis van het bouwplan van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" zullen binnen het plangebied centrumvoorzieningen zoals detailhandel en horeca worden toegestaan. Tevens is het mogelijk dat er kantoren en woningen worden gevestigd.

Voor een deel van het plangebied geldt dat de gewenste toekomstige invulling functioneel gezien mogelijk is. Voor de gronden waar in de huidige situatie uitsluitend kantoren zijn toegestaan geldt dat de overige voorzieningen functioneel niet zijn toegestaan.

Voor de bouwhoogte geldt dat deze in de toekomstige situatie voor delen van het plangebied zal toenemen en niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Met name het vergroten van de maximale bouwhoogte van 6 meter in het binnen-gebied naar 22 respectievelijk 25 meter is een aanzienlijke afwijking. Deze aangepaste hoogten zijn noodzakelijk voor het kunnen uitvoeren en daarmee de haalbaarheid van het programma (grootwinkelbedrijf respectievelijk stadskantoor). Bij de afweging van de verschillende belangen met betrekking tot de bouwhoogte in de betreffende omgeving heeft het algemene belang van dit project voor het centrum van Heerlen (versterking winkelstructuur Heerlen als centrum van Parkstad) zwaar gewogen. Verder zal over het merendeel van het plangebied een bouwlaag onder de grond worden gerealiseerd.

1.6.4 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

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 'Schinkelkwadrant – Zuid' 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 van het plan 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 bestemmingsplan tot op het moment van onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied van kracht blijft.

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 "Schinkelkwadrant – Zuid". 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 overleg met de betrokken instanties en burgers 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast vraaggerichte programmering te bevorderen. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (1) de onderliggende vraag in de regio, (2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (3) een multimodale ontsluiting.

Het voorliggende initiatief past binnen de regionale programmering voor wat betreft zowel de commerciële ruimtes als de te realiseren woningen, waarmee de onderliggende vraag is aangetoond. Verder wordt middels herstructurering gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied en is de locatie multimodaal ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

2.3.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

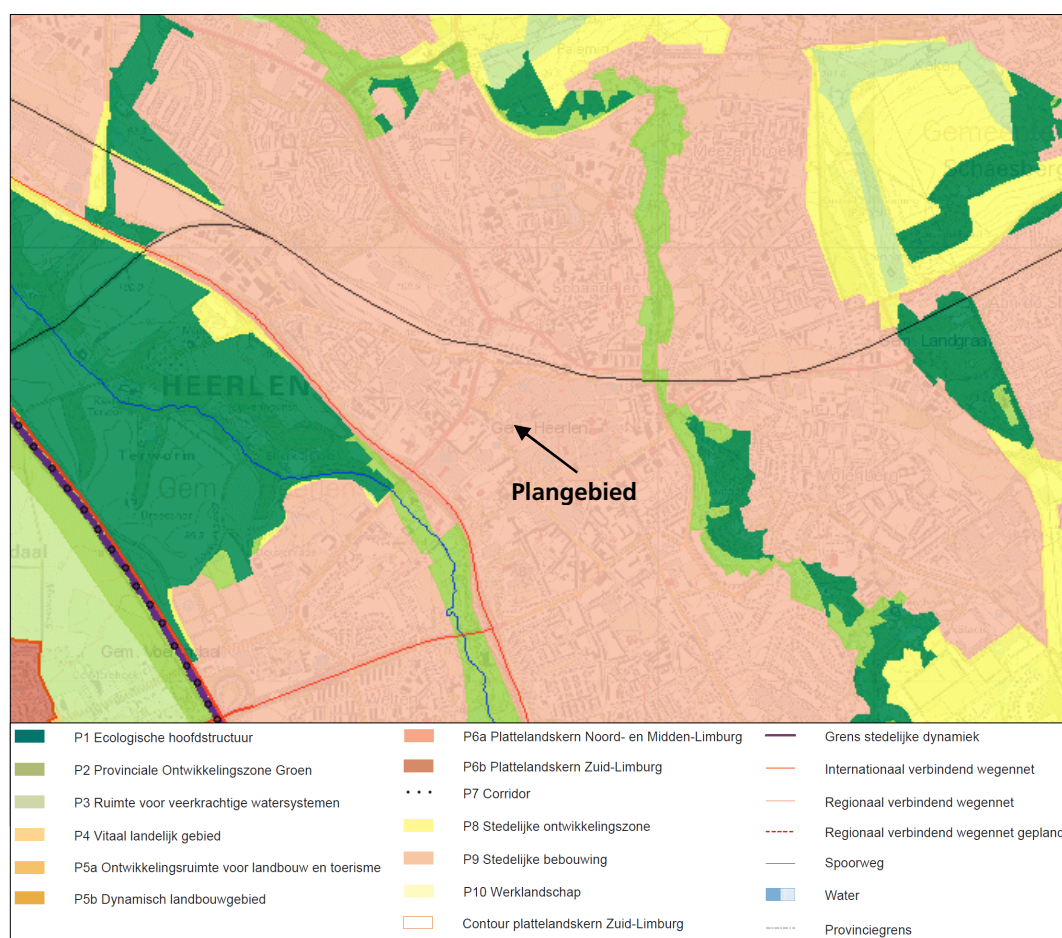
2.4 Provinciaal Beleid

2.4.1 POL2006

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld en in de jaren daarna is het POL jaarlijks geactualiseerd. Het POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan 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 plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.



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 centrumlocatie, 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.

De voorgenomen 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 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de 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 partiële 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.

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 Wijkenaanpak 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.

Voor de regio Parkstad Limburg, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, wordt 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 Schinkelkwadrant 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 kwaliteit 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 eerder met een jaar verlengd tot 31 december 2011 en is onlangs met nog een jaar verlengd tot 31 december 2012.

Het Schinkelkwadrant – Zuid staat op de Monitor Regionale Woningbouwprogrammering Parkstad Limburg vermeld onder de naam Schinkelkwadrant 1 & 2 (categorie A). Voor dit plan zijn maximaal 120 wooneenheden gereserveerd voor de periode 2010 en verder. Parkstad en Heerlen hebben met de herstructureringsvisie geanticipeerd op het nieuwe provinciale woningbouwbeleid en met de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt daar ook aan voldaan.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid is sprake van herstructurering, waarmee wordt aangesloten op het provinciale beleid zoals verwoord in het POL2006. De ontwikkeling van het Schinkelkwadrant 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.

Verder kan worden gesteld dat Parkstad en Heerlen hebben geanticipeerd op het nieuwe provinciale woningbouwbeleid en daar met de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid dus ook aan voldoen.

2.4.4 Ontwerp-Verordening Wonen Zuid-Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 29 januari 2013 het ontwerp van de Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Deze beleidsregel hoort bij de verordening Wonen Zuid-Limburg, die door Provinciale Staten zal worden vastgesteld. In die verordening is bepaald dat in Zuid-Limburg geen plannen of vergunningen meer mogen worden gemaakt voor het bouwen van nieuwe woningen, tenzij die woningen voldoen aan door Gedeputeerde Staten vast te stellen kwaliteitscriteria, die zijn opgenomen in de beleidsregel. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen mogen worden gemaakt, als:

- minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt, én
- de woningen voldoen aan een aantal kwaliteitscriteria.

Strikt genomen is de verordening niet van toepassing, omdat de bestaande woningbouwmogelijkheden niet worden vergroot in dit bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan geeft namelijk een ongelimiteerde mogelijkheid tot het bouwen van woningen. Daarnaast is hier sprake van de realisatie van maximaal 30 woningen in het centrum van Heerlen, die passen binnen de regionale afsprakenkaders en zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering.

2.5 Regionaal beleid

2.5.1 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 structuurvisie voor Parkstad Limburg opgesteld, waar onderstaand nader op wordt ingegaan.

2.5.2 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 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 Schinkelkwadrant past binnen de structuurvisie. Er is namelijk sprake van meervoudig en intensief ruimtegebruik en een menging van stedelijke functies.

2.5.3 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 Schinkelkwadrant-Zuid zijn geheel in lijn met de uitgangspunten zoals deze in de herstructureringsvisie voor het centrum van Heerlen zijn geformuleerd.

2.5.4 Regionale woonstrategie 2012 - 2020 'Kiezen voor Parkstad'

Onder regie van de regio Parkstad Limburg werken de Parkstadgemeenten en de woningcorporaties samen aan het woonbeleid voor de regio. In dit kader heeft de Parkstadraad op 17 december 2012 de Regionale woonstrategie 2012-2020 vastgesteld.

Er zijn een drietal centrale thema's benoemd:

- Prioriteren en gericht volume terugbrengen (plancapaciteit);
- Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad (overaanbod koop);
- Doorstroming, focus op doelgroepen (differentiatie).

Voor het centrum van Heerlen wordt aangegeven dat het aantrekkelijk maken van het centrum en de omliggende buurten en het wonen boven de winkels in het centrum over een groter gebied een positieve invloed zal hebben. Bij de herstructurering is de doorontwikkeling van Heerlen-centrum tot het hoogstedelijk centrum van Parkstad Limburg wezenlijk. De eerste stappen zijn door de overheden gezet, maar er moet nog veel gebeuren. Het gaat daarbij niet alleen om een hoogstedelijke inrichting, maar ook om het stimuleren en familietrek van urbaan wonen. Dit vraagt om investeringen en sturing in de woningbouwontwikkeling, culturele voorzieningen en evenementen en om groen. Alleen op deze wijze kan Heerlen zich ontplooiën tot het centrum van Parkstad Limburg en bovenregionale aantrekkingskracht krijgen.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van herstructurering binnen het centrum van Heerlen. Het project vormt een belangrijke pijler in het doorontwikkelen van Heerlen-centrum. Zoals in de herstructureringsvisie reeds is aangegeven, is binnen het centrum van Heerlen nog ruimte voor nieuwbouw van woningen. Met de voorgenomen woningbouw binnen het totale project, wordt hieraan invulling gegeven.

2.5.5 Structuurvisiebesluit wonen

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

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

Beleidsbesluit

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad is en met 020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

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

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 30 woningen in het centrum van Heerlen, die passen binnen de regionale afsprakenkaders en zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering.

2.5.6 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.

Voor wat betreft recreatief winkelen dient de binnenstad van Heerlen opgewaarderd 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 opgewaarderd.

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 herontwikkeling van het plangebied past kortom binnen het retailbeleid van Parkstad Limburg, zoals dit is geformuleerd in de retailstructuurvisie.

2.5.7 Structuurvisiebesluit retail

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema retail. Zoals geschetst in het regionale retailbeleid (Retailstructuurvisie 2010-2020, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, niet gewenst om de regionale retailvoorraad nu verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog verder te laten toenemen. Echter, ondanks het teruglopen van het omzetspotentieel dient er wel ruimte geboden te worden aan uitbreiding van winkelaanbod op bepaalde locaties. Door deze structuurbepalende gebieden als uitgangspunt te nemen, wordt uitval aan de onderkant van de markt in werking gezet en ontstaat er zodoende schaarste die noodzakelijk is om wenselijke ontwikkelingen ook op wenselijke locaties te laten plaatsvinden.

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

Beleidsbesluit

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

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van retail die past binnen de regionale afsprakenkaders. Het project Schinkelkwadrant-Zuid is expliciet in het regionale beleid opgenomen als één van de speerpunten om het centrum van Heerlen, als centrum van de regio Parkstad, te versterken.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 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 Schinkelkwadrant-Zuid is gelegen binnen deze driehoek. Met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt aangesloten bij de speerpunten kwaliteit, diversiteit en levendigheid.

2.6.2 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.

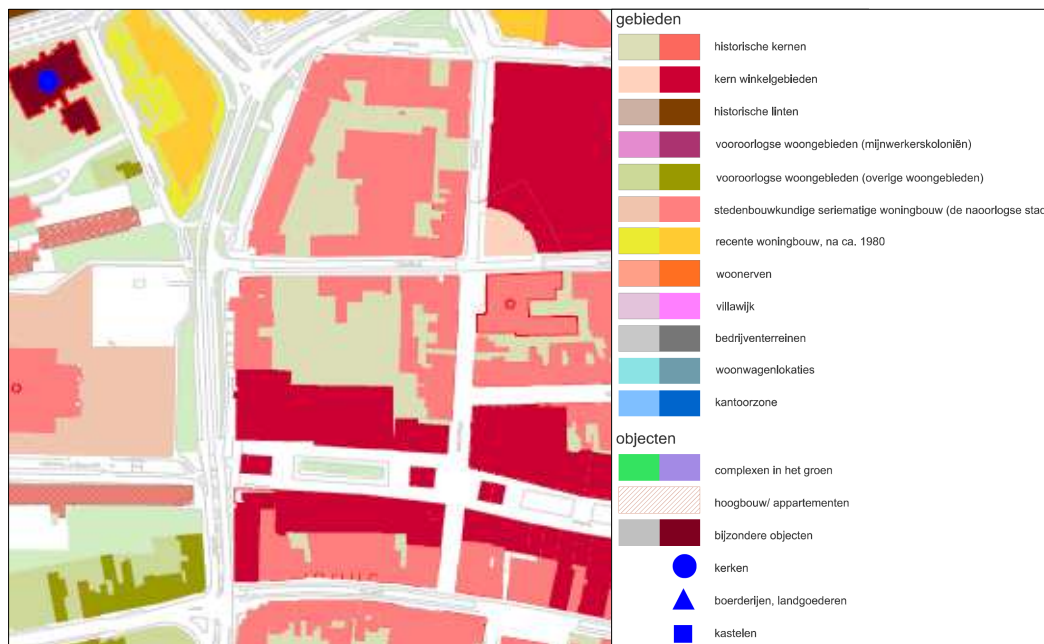
2.6.3 Groenstructuurplan 1993

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.

2.6.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011

In 2011 heeft de gemeente Heerlen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2004 herzien. De herziene 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011' beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Heerlen en in de nota zijn criteria geformuleerd waaraan ruimtelijke plannen moeten worden getoetst.



Gebiedskaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011.

Aan het grondgebied van de gemeente Heerlen zijn verschillende gebiedstyperingen toegekend. Het plangebied valt binnen het gebied 'kern winkelgebieden'. Voor het winkelcentrum geldt dat dit qua stedenbouwkundige opzet en architectuur afwijkt van de overige bebouwing in de historische kern. Bovendien worden dergelijke gebieden vaak gekenmerkt door een grotere massa, grotere etalages en dergelijke. Voor het winkelcentrum zijn dan ook specifieke criteria geformuleerd, zoals onderstaand weergegeven.

Algemeen

- Individuele aanpassingen mogen de aanwezige ensemblewerking niet verstoren.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Behoud de (historische) inrichting van de openbare ruimte die een geheel vormt met de aansluitende gevelwand(en).

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Panden zijn direct georiënteerd op de openbare ruimte. Situeer toegangen naar publieksruimten steeds aan de straat.

Massa en vorm

- Stem de bebouwingshoogte af op het silhouet van de straatwand. Kleine hoogteverschillen tussen direct naastgelegen panden zijn toegestaan.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historisch straatbeeld niet verstoren.
- Bouwkundige wijzigingen en toevoegingen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw.

Gevels

- De vormgeving van de onderpui is afgestemd op de bovengevel. De gevel vormt één samenhangend architectonisch geheel.
- Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter.
- Behandel de vormgeving van de entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw zorgvuldig.
- Gevelbrede puien en grote luifels zijn niet toegestaan, tenzij deze de ensemblewerking niet aantasten.
- Stem luifels in maat en vormgeving af op de pui waar zij onderdeel van vormen en beperkt ze tot de omvang van de hoofdentree.
- Luifels mogen de relatie tussen de begane grond en de verdiepingen niet verstoren.

Materiaal, kleur en detaillering

- De gebruikte materialen en kleuren moeten bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling en de herkenbaarheid van de bebouwing.
- Geen plaatmaterialen aan de gevel, behalve als het terugliggende panelen betreft zonder zichtbare bevestiging. Kunststof en volkernplaten zijn niet toegestaan voor beplating van geveloppervlakken.

De bovenstaande criteria zijn meegenomen bij het ontwerp op hoofdlijnen voor het Schinkelkwadrant-Zuid en zullen ook bij de verdere uitwerking voor zover mogelijk als uitgangspunt gehanteerd worden.

2.6.5 Klimaatbeleidsplan Heerlen 2009-2020

Het Klimaatbeleidsplan 2009-2020 kent een gemeentelijke CO₂-reductiedoelstelling van 20% in 2020. Het is van belang dat er met de bouw van het Schinkelkwadrant-Zuid goed gekeken wordt naar mogelijkheden om hier 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.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp voor het Schinkelkwadrant-Zuid zal waar mogelijk aandacht worden besteed aan de CO₂-reductiedoelstelling en de diverse mogelijkheden om hieraan invulling te geven.

2.6.6 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 Schinkelkwadrant – Zuid, om de binnenstad verder te verbeteren.

2.6.7 Horeca- en evenementenstructuurvisie

In de Horeca- en evenementenstructuurvisie uit 2002 wordt aangegeven dat Heerlen de functie als centrum van Parkstad wil behouden en verder wil uitbouwen, onder andere door een sterk horeca- en evenementenaanbod.

Ten aanzien van horeca wordt gesteld dat in het centrum, waarvan het plangebied deel uitmaakt, de bovenlokale horeca gesitueerd is. Gestreefd wordt naar concentratie, waarbij het Pancratiusplein (multifunctionele horeca) en het Wilhelminaplein (restaurantieve horeca) de belangrijkste concentratiegebieden zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden van horeca buiten de bovengenoemde gebieden en de locatie Bongerd, hangt sterk samen met de andere functies in de stad (winkels, vrijetijdsvoorzieningen).

Ten aanzien van evenementen wordt gesteld dat deze zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de eigen identiteit, sfeer en functie van de verschillende locaties. Belangrijke locaties voor evenementen die worden genoemd zijn het Pancratiusplein, het direct ten westen van het plangebied gelegen Van Grunsvenplein, Bongerd en Bekerveld.

2.6.8 Woningmarktonderzoek

Als gevolg van diverse ontwikkelingen zoals de krimp van de bevolking, komen bepaalde woningsegmenten onder druk te staan. Het is dus de kunst de komende decennia de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden. Enerzijds kan dit gerealiseerd worden door het plegen van nieuwbouw waarmee de gewenste kwaliteitsslag in de woningvoorraad kan worden bereikt. Anderzijds is het nodig dat woningen uit de bestaande voorraad onttrokken worden.

In 2011 heeft de gemeente Heerlen door Companen een kwalitatief woningmarktonderzoek¹ laten uitvoeren om de beschikking te krijgen over een kwalitatieve vertaling van de transformatieopgave en om adequaat te kunnen inspelen op woningmarktontwikkelingen in de gemeente.

In het woningmarktonderzoeken wordt Heerlen-Centrum als 'hotspot' beschreven. Het centrum is goed bereikbaar en heeft een duidelijke regionale functie. Er is een ruim aanbod aan winkelveorzieningen. Het culturele aanbod in het centrum van Heerlen vormt een belangrijke trekpleister voor bezoekers uit de rest van de gemeente en van buiten de gemeente. Van de bewoners van het centrum stelt ruim een derde dat het culturele aanbod een belangrijk reden is om in het centrum te wonen. Naast gedurfde nieuwe architectuur is in het centrum nog veel historische bebouwing aanwezig. Daardoor is het centrum ook aantrekkelijk om te verblijven buiten de openingstijden van de winkels. Compactheid van het centrum is een belangrijk sleutelwoord.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat in Heerlen Stad meer dan voldoende behoefte bestaat aan appartementen (tot maximaal 650). Gelet op het vigerend woningbouwbeleid en de concept Regionale Woonstrategie zal realisatie van deze appartementen hoofdzakelijk in Heerlen Centrum plaats vinden.

Het plangebied is gelegen binnen de 'hotspot' Heerlen-Centrum en binnen het plangebied worden uitsluitend appartementen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan bij de marktvrage.

2.6.9 Parkeernota Heerlen 2010

In de op 2 november 2010 door de gemeenteraad van Heerlen vastgestelde Parkeernota Heerlen 2010 'Parkeren is maatwerk', wordt de visie van de gemeente Heerlen op het gebied van parkeren uiteengezet en wordt ingegaan op het instrumentarium dat de gemeente gaat inzetten om deze visie te verwezenlijken. De uitdaging voor de Gemeente Heerlen is om het parkeeraanbod beter te laten aansluiten bij de toenemende vraag naar parkeerplaatsen, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

¹ Companen, *Transformeren naar wijken met kwaliteit, Woningbouwkader en woningmarktonderzoek gemeente Heerlen*, 5 september 2011.

Voor het centrum, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, geldt dat de hoogste parkeervraag afkomstig is van bezoekers van het centrum. Op zaterdag is het bezoek aan het centrum het grootst en dus is die dag voor het centrum maatgevend.

Een van de uitgangspunten die de gemeente hanteert is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. De gemeente hanteert hiervoor minimumparkeernormen. Uitgangspunt van de parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen is dat *"het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dient te worden, bij voorkeur zoveel mogelijk ondergronds. Indien er op eigen terrein onvoldoende ruimte is of wanneer het financieel niet haalbaar is om een toereikende parkeervoorziening te realiseren kan worden uitgeweken naar de (semi-)openbare ruimte. Daarbij is het aan de gemeente te bepalen of uitwijken mogelijk is en wordt onder andere de richtlijn gehanteerd dat de parkeervoorziening gerealiseerd dient te worden binnen een straal rondom de ontwikkeling"*.

Voor meer informatie over de wijze waarop voor de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid in parkeerplaatsen wordt voorzien, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.15.

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.

3.2 Beschrijving plangebied

De locatie Schinkelkwadrant-Zuid is gelegen in het centrum van Heerlen en maakt deel uit van het kernwinkelgebied. In het plangebied komen verschillende gebruiksfuncties voor, waaronder woningen, winkels en kantoren, verdeeld over diverse bouwlagen. Centraal binnen het gebied zijn enkele parkeervoorzieningen aanwezig.



Foto-impressie plangebied en directe omgeving.



Foto-impressie plangebied en directe omgeving.

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 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 2009². 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 kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een 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.

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

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

In het plangebied worden maximaal 30 woningen, maximaal 18.350 m² bvo detailhandel en maximaal 1.150 m² bvo leisure, horeca en dienstverlening en maximaal 7.000 m² bvo ten behoeve van een stadskantoor mogelijk gemaakt, voor een deel ter vervanging van reeds aanwezige commerciële- en kantoorvoorzieningen. De ontwikkeling is opgenomen in 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 volgt dat het plangebied niet in of nabij een gebied ligt 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.

Milieugevolgen

In het vervolg van deze paragraaf zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

3.3.3 Akoestiek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd, waarmee akoestische consequenties van de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant zijn bekeken met betrekking tot:

- Wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder;
- Geluidtoename vanwege de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de realisatie van het plan Schinkelkwadrant bij bestaande woningen en kantoren;
- Optredende gevelbelastingen vanwege de expeditie (bevoorrading).

Onderstaand worden kort de conclusies weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai nieuwe situaties

Vanwege wegverkeerslawaai wordt ter plaatse van de gevels van de woonbestemmingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

Goede ruimtelijke ordening

Wegverkeerslawaai verkeersaantrekkende werking

Vanwege de verkeersaantrekkende werking is bij bestaande woningen en kantoren slechts een beperkte toename (minder dan 1 dB) van de gevelbelasting vastgesteld. Deze toename is dermate gering dat dit geen effect heeft voor het goede woon- en leefklimaat.

Expeditie

De piekbelasting vanwege laad- en losactiviteiten (expeditie) zijn in de avond- en nachtperiode niet inpasbaar. In de avond- en nachtperiode zullen dergelijke activiteiten niet worden toegestaan (onder andere op grond van het Activiteitenbesluit), waardoor de expeditie voor de onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt.

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Schinkelkwadrant Heerlen; Projectnr. M11 270.401.6, 27-06-13.*



Bovenaanzicht van de toekomstige begane grond, waarop te zien is dat de expeditie aan de zijde van de Schinkelstraat intern zal plaatsvinden.

Leisure

In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat voor toekomstige inrichtingen, waar geluid relevant is, nader onderzoek dient te worden verricht naar de vergundbare geluidproductieniveaus. Daarentegen wordt opgemerkt dat de Staat van bedrijfsactiviteiten slechts beperkte mogelijkheden biedt voor leisurefuncties, waarbij luidruchtige leisurefuncties zoals een bioscoop zijn uitgesloten. Zoals blijkt uit paragraaf 3.3.5, is sprake van een gemengd gebied, een gebied met functiemenging, waarbinnen ook leisure functies mogelijk zijn.

3.3.4 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 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.

Onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door Aeres Milieu een vooronderzoek⁴ conform NEN 5725 uitgevoerd, op basis waarvan een onderzoeksopzet wordt voorgesteld voor het benodigde vervolgonderzoek. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoeksrapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Asbest

Ten aanzien van de hypothese asbestverdacht dient een verkennend onderzoek conform NEN 5707 "bodem, inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem" verricht te worden. Het onderzoeksgebied kan als een verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld beschouwd worden. In onderstaande tabel is een strategie opgesteld.

Hierbij is het aantal willekeurig over het gehele plangebied verspreide plekken weergegeven dat visueel geïnspecteerd dient te worden. Waar mogelijk kan dit gecombineerd worden met het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740.

Minimaal aantal visueel te inspecteren punten willekeurig op het maaiveld 1)	Aantal te inspecteren gaten in de actuele contactzone (max. 0,5 m-mv.) 2)	Aantal te inspecteren boringen in de ondergrond (max. 2,0 m-mv.) 2)
19	19	4

- 1) Bij verontreinigingen die zich alleen in de ondergrond bevinden is een visuele inspectie van het maaiveld niet noodzakelijk geacht;
- 2) Boringen worden in principe uitgevoerd tot aan de onverdachte ondergrond, anders maximaal tot 0,5 m-mv. respectievelijk tot 2,0 m-mv.

⁴ • Aeres Milieu, Vooronderzoek Plangebied "Schinkelkwartier" Heerlen, AM09354, 28 september 2011.

Bodem

Voor het verkennend bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie opgesteld conform NEN 5740 "Bodem-Landbodem, strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond". De onderzoeksopzet is niet gebaseerd op het Besluit Bodemkwaliteit derhalve kan een externe verwerker aanvullende eisen stellen ten aanzien van de bemonsteringsstrategie (onderzoek conform AP04-protocol).

Het plangebied is volgens de bodemkwaliteitskaart bekend als deelgebied "Romeins Heerlen". Hiervoor zijn door de gemeente gebiedseigen waarden per bodemlaag vastgelegd. Deze waarden vormen het toetsingskader voor de beoordeling van bodemonderzoeken en saneringen. Voorts is geen vrij grondverzet mogelijk naar andere deelgebieden. Voor een verdere toelichting, wordt verwezen naar het bodembeleidsplan van de gemeente Heerlen.

Hieronder is een overzicht van de strategie voor het verkennend bodemonderzoek voor het gehele plangebied weergegeven. Het ondiepe grondwater wordt gezien de diepte van circa 8 meter beneden maaiveld niet onderzocht. Er zijn, zover bekend, geen aanwijzingen dat het grondwater is verontreinigd (of kan zijn) door activiteiten/handelingen/calamiteiten op de onderzoekslocatie. De peilbuisboringen worden vervangen door 2 diepe boringen (tot 2,0 m-mv.).

Oppervlakte	Aantal boringen tot 0,5 m-mv. 1)	Aantal boringen tot 2,0 m-mv. 1)	Te analyseren (meng) monsters bovengrond 2)	Te analyseren (meng) monsters ondergrond 2)
1,08 ha	15	6	3	2

- 1) Indien zintuiglijk een verontreiniging wordt waargenomen, dient de boring doorgezet te worden tot 0,50 m. in de zintuiglijk schone laag. Bij de uitvoering dienen de boringen te allen tijde doorgezet te worden tot de aangegeven diepte.
- 2) Afhankelijk van de zintuiglijke waarnemingen kan afgeweken worden van de voorgestelde te analyseren dieptetrajecten na overleg met de gemeente Heerlen.

Uit elke boring van 0,5 tot 2 m diepte worden drie grondmonsters genomen, in trajecten van ten hoogste 0,5 m. De bovengrond en de ondergrond worden onderzocht op de stoffen uit het NEN 5740 'standaardpakket':

- drogestof-bepaling
- 9 zware metalen
- 10 polycyclische aromatische koolwaterstoffen
- 7 Polychloorbifenylen (PCB)
- minerale olie

Tevens dient het gehalte aan organische stof en lutumgehalte vastgesteld te worden als een toetsingskader voor de lokale bodemkwaliteit.

Gezien de grootte en ligging in het centrum van Heerlen dient voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te worden verricht. Voorts dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van verhardingen op de onderzoekslocatie.

Voor de sloop van de gebouwen binnen het plangebied wordt aangeraden om een asbestinventarisatie uit te voeren. Door de sloop van gebouwen kan de bodem fysisch en chemisch verontreinigd raken. Daarom wordt geadviseerd dat het chemisch bodemonderzoek pas wordt uitgevoerd nadat de sloop heeft plaatsgevonden. Als het bodemonderzoek is uitgevoerd voor de sloop, zal na de sloop altijd een aanvullend onderzoek inclusief rapportage nodig zijn.

Conclusie / Advies

In het kader van het bestemmingsplantraject kan worden volstaan met het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725. In het vervolgtraject zullen de vervolgonderzoeken worden uitgevoerd conform de bovenstaande onderzoeksopzet.

3.3.5 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'.⁵

Scheiding van functies versus functiemenging

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

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Richtafstandenlijsten

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

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 in pandig 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;
- leisure;
- horeca;
- stadskantoor;
- verblijfsgebied;
- wonen (uitsluitend gestapeld).

In de regels van het bestemmingsplan wordt voor alle duidelijkheid geen bedrijfsbestemming opgenomen en tevens wordt groothandel niet toegestaan. Ook Bevinrichtingen 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 en enkele categorie B functies.

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 Schinkelkwadrant wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk.

Voorts dient ook te worden bekeken of er nabij het plangebied inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken. In de directe omgeving zijn uitsluitend inrichtingen gevestigd die passend zijn binnen een gebied met functiemenging. Er zijn kortom in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen die de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied zouden kunnen belemmeren en tevens frustreren de te realiseren woningen omliggende inrichtingen niet in hun functioneren. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

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

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het plan.

3.3.6 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.

3.3.7 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).

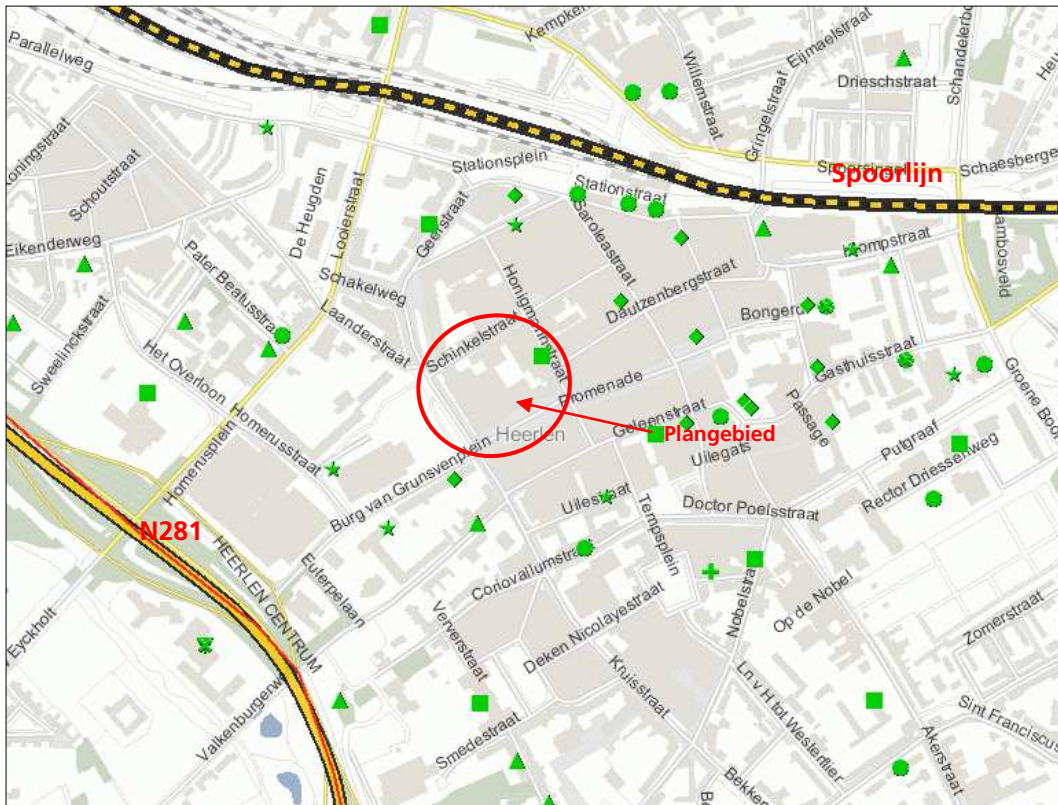
In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶. Binnen het plangebied worden (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd en de ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het plangebied komen volgens de risicokaart van de provincie Limburg geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting gelegen op meer dan 1.300 meter ter noordwesten van het plangebied. De betreffende inrichting vormt gezien de afstand geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid.



Uitsnede risicokaart voor plangebied en omgeving.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Spoor

Over de ten noorden van het plangebied gelegen spoorlijn Kerkrade – Sittard – Geleen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft maximaal 2670 wagons brandbaar gas (butaan/butadieen of butaan/buteen.) Dit vervoersplafond is ook vastgelegd in het Basisnet en Besluit transportroutes externe veiligheid. In het TNO rapport van april 2009 (projectnummer 034.20171), ten behoeve van de update risicoanalyse Externe Veiligheid spoorzone Heerlen/Maankwartier, zijn diverse scenario's uitgewerkt met dit vervoersplafond. Door het definitief vaststellen van het covenant warme BLEVE vrij rijden en het feit dat alleen brandbaar gas vervoerd wordt, is alleen het scenario instantaan vrijkomen gas, koude BLEVE, van belang. De hierbij berekende schade afstanden zijn: 100 meter voor 100% letaal letsel en 210 meter voor 1% letaal letsel. Bij de berekening is propaan als brandbaar gas ingevoerd.

Gezien de verschillen in stoffeigenschaften van propaan en butaan zullen de effecten van butaan mengsels kleiner zijn. Het invloedsgebied voor het Groepsrisico ligt dus op maximaal 210 meter. Het plangebied is gelegen op circa 250 meter van het spoor en daarmee buiten het invloedsgebied.

Gelet op de omstandigheid dat het hier gaat om de herstructurering en vervanging van bestaande functies, zal de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid geen significante toename van risico's op gebied van externe veiligheid tot gevolg hebben.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van een belangrijke doorgaande route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N281, op circa 400 meter ten zuidwesten van het plangebied. Volgens het op 21 september 2010 gepubliceerde rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' van provincie Limburg, heeft de N281 ter plaatse geen plaatsgebonden risicocontour. Tevens is sprake van een laag groepsrisico. Op basis van de in het kader van het Maankwartier opgestelde verantwoording groepsrisico wordt het invloedsgebied van de N281 bepaald door het vervoer van brandbare gassen (stofcategorie GF3). Het invloedsgebied van de stof GF3 ligt op 252 meter. Aangezien het plangebied zich hierbuiten bevindt, is deze bron niet relevant voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De ligging ten opzichte van de betreffende route vormt kortom geen belemmering.

Buisleidingen en hoogspanningsleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan, de kaarten van de Gasunie en de risicokaart, kan geconcludeerd worden dat zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid.

3.3.8 Kabels en leidingen

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

3.3.9 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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.

Toetsing plangebied

Voordat gekeken wordt naar de gevolgen van de ontwikkeling is het van belang om te weten hoe het in de huidige situatie is gesteld met de luchtkwaliteit binnen het plangebied en de omgeving. Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM₁₀ in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 25 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 25 µg/m³. Voor 2020 en 2030 is de concentratie PM₁₀ ter plaatse naar verwachting gelegen tussen de 20 en 25 respectievelijk tussen de 15 en 20 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2020 en 2030 ter plaatse naar verwachting gelegen tussen de 15 en 20 respectievelijk 10 en 15 µg/m³.

In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus ruimschoots beneden de grenswaarden gelegen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren, zoals ook blijkt uit de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland'.

Wanneer de voorgenomen herontwikkeling wordt bekeken, dan is sprake van de realisatie van in totaal circa 24.150 m² aan commerciële functies, 7.000 m² ten behoeve van het stadskantoor en maximaal 30 woningen.

Voor woningen geldt een ondergrens van 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Indien beneden deze ondergrens wordt gebleven, wordt de 3% grens niet overschreden en kan een ontwikkeling als NIBM worden aangemerkt. Aangezien maximaal 30 woningen zijn toegestaan, geldt dat in het voorliggende geval de ontwikkeling van de woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor kantoren geldt een ondergrens van 100.000 m² BVO bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² BVO bij 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Indien beneden deze ondergrens wordt gebleven, wordt de 3% grens niet overschreden en kan een ontwikkeling als NIBM worden aangemerkt. Aangezien sprake is van maximaal 7.000 m² ten behoeve van kantoorruimte, waarbij feitelijk zelfs sprake is van een afname van de hoeveelheid kantoorruimte binnen het plangebied, geldt dat in het voorliggende geval de ontwikkeling van de kantoorruimte niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor de te realiseren commerciële voorzieningen geldt dat voor een aanzienlijk deel sprake is van herontwikkeling, waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing, waarbij voor een belangrijk deel ook nagenoeg dezelfde functies zijn toegestaan. Er is met andere woorden geen sprake van een dermate grote verandering en toename van het mogelijke aantal voorzieningen en verkeersbewegingen, dat sprake zal zijn van een toename van meer dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Tevens zal gezien de huidige concentraties zoals deze volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving voor het plangebied gelden, geen sprake van een te verwachten overschrijding van de grenswaarden van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Conclusie

Op grond van artikel 5.16 lid 1a en c van de Wet milieubeheer, bestaan er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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;
- Opzet van het beoogde 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 plan-gebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd-functies 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 gemeen-ten en waterschappen gevraagd om via baggerplannen de aard en omvang van de baggerproblematiek in stedelijke wateren in beeld te brengen en voor 2015 maat-regelen 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 uit-gangspunt 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 formu-leren. Investerings in bestaand gebied vinden bij voorkeur pas plaats indien maat-schappelijke 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 waterschap-pen 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 bijvoor-beeld 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 daarvoor 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;
- Waterbelangen planologisch vastleggen in ruimtelijke plannen;
- Plan voorleggen aan waterbeheerder tenzij het onder de ondergrens valt;

Inrichting van het watersysteem

De inrichting van het nieuwe watersysteem kan het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de verschillende aspecten van het watersysteem in het gebied:

- Riolering
- Grondwater & infiltratie
- Oppervlaktewater
- Waterkwaliteit & waterbeleving

Riolering

Bij de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid kan het verharde oppervlak grofweg worden onderverdeeld in dakoppervlak en openbaar gebied. De cijfermatige uitgangspunten voor het Schinkelkwadrant-Zuid zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Kort samengevat komt het er op neer dat in de nieuwe situatie circa 10.021 m² verhard oppervlak aanwezig is. Dit komt overeen met de huidige situatie.

De voorkeur van de gemeente Heerlen gaat uit naar afvoer van regenwater door middel van infiltratie, en niet naar afvoer via het gemengde rioolstelsel. Op dit moment is het gebied volledig gemengd gerioleerd. Door het ontbreken van oppervlaktewater in de directe omgeving, en door de voorkeur voor infiltratie, ligt afvoeren van regenwater via het gemengd rioolstelsel ook niet voor de hand.

Het afvalwater uit het plangebied zal wel worden afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. Het ontwerp van het afvalwaterriool binnen het plangebied wordt in een later stadium uitgewerkt.

Grondwater & infiltratie

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. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 100 meter +NAP, overeenkomend met circa 8 m-mv.

Zoals hierboven al is opgemerkt, wordt het regenwater afgevoerd door middel van infiltratie in de bodem. Alleen in het uiterste geval zal een andere afvoermogelijkheid worden gekozen. Afvoer van het regenwater via diepte-infiltratie of de aanleg van 'kratjes' of aquaflo heeft niet de voorkeur van de gemeente. Infiltratie zal daarom plaatsvinden middels afvoer via een IT-riool onder de Schinkelstraat, met een overloop naar het gemengde rioolstelsel. De berging in het IT-riool zal hierbij voldoen aan de eisen van het waterschap, zoals die eerder in deze paragraaf zijn beschreven. Er bestaat op dit moment geen duidelijk beeld van de k-waarde in het plangebied. Aanvullend bodemonderzoek in een later stadium (na sloop van de huidige bebouwing en bij de uitwerking van het IT-riool) moet hierover uitsluitsel geven. Indien er groene daken worden aangelegd dan kan de berging in deze groene daken in mindering worden gebracht op de benodigde berging in het IT-riool.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie zal dit ook niet het geval zijn. Het waterschap heeft aangegeven bij voorkeur 10% open water terug te zien in gebieden die worden heringericht. Voor het Schinkelkwadrant-Zuid is dit echter niet realistisch, gezien de hoeveelheid bebouwing en de beperkte open ruimte die voor oppervlaktewater resteert. Wel is door zowel het waterschap als de gemeente aangegeven dat de aanleg van groene daken wenselijk wordt geacht bij het ontwerp van de verschillende gebouwen.

Waterkwaliteit & waterbeleving

Uitlogende bouwmaterialen bij dakgoten, regenpijpen, dakbedekking, gevelbekleding vormen een belangrijke bron van verontreiniging van het oppervlaktewater en het grondwater, zeker omdat het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en het regenwater in de bodem infiltreert. Bij de realisatie van het Schinkelkwadrant-Zuid zal daarom worden gestreefd naar het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.

In het kader van bewustwording heeft het de voorkeur om in de uitwerking van de openbare ruimte regenwater zoveel mogelijk 'zichtbaar' te maken en te houden. In hetzelfde kader is het hergebruik van regenwater (mogelijk bij toiletspoeling in het nieuwe stadskantoor) en de aanleg van groene daken te adviseren.

Overleg met waterbeherende instanties

Op 5 november 2012 heeft een overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, de gemeente Heerlen en het Waterschap Roer en Overmaas. De daarin besproken en overeengekomen uitgangspunten zijn in deze waterparagraaf verwerkt. In het kader van het vooroverleg zal de waterparagraaf nog voor een formeel wateradvies aan het waterschap worden voorgelegd.

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

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Cultuurhistorische Advieskaart voor Parkstad Limburg en de gemeente Nuth, deelkaart gemeente Heerlen (noord) geldt voor het plangebied een hoge archeologische waarde. In het kader van de ontwikkelingen met betrekking tot het Schinkelkwadrant is daarom door Synthegra BV een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek⁷ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het uitgevoerde onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een onbekende verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum en een lage verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Voor nederzettingsresten uit de latere periode is respectievelijk een middelhoge (neolithicum), onbekende (bronstijd), hoge (late bronstijd – vroege ijzertijd), middelhoge (ijzertijd) en hoge verwachting (Romeinse tijd – middeleeuwen) toegekend. Voor vindplaatsen uit de nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Plaatselijk is een intacte ooivaaggrond aangetroffen, die is ontwikkeld in colluvium. Een datering van het colluvium is onbekend, maar gezien de vondsten in de directe omgeving is, zeker het dieperliggende colluvium, ouder dan de Romeinse tijd. Mogelijk dat de bovenste laag (bruinoranje gekleurde) colluvium het Romeinse niveau afdekt. In een groot deel van het plangebied is de bodem in meer of mindere mate verstoord.

Binnen 2,0 m beneden maaiveld zijn geen aanwijzingen gevonden (in de vorm van een bodemhorizont) vooreen dieperliggend archeologisch niveau. Daarom is de onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum voor de bovenste 2,0 m op laag gesteld. Dieper dan 2,0 m beneden maaiveld blijft een onbekende verwachting gelden. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum bij te stellen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum blijft daarom gehandhaafd.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en

⁷ Synthegra BV, *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Schinkelkwartier te Heerlen, gemeente Heerlen, 11-03-2013.*

afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Bij eerder onderzoek is een archeologisch niveau (uit de Romeinse tijd) in het plangebied aangetroffen op circa 80 cm beneden maaiveld. Dit is vastgesteld bij het bouwrijp maken van het plangebied in de jaren '60. Mogelijk is deze waarneming gedaan bij de aanleg van de kelder die op deze locatie is gerealiseerd. Afgezien van deze kelder is op nog twee locaties een kelder aangelegd. Ter plaatse van de kelders zijn de eventueel aanwezige archeologische resten verloren gegaan. Op de rest van de locatie kan het archeologische niveau nog intact zijn. In die tijd werd voor de bebouwing meestal minder diep gegraven en was er geen sprake van een grootschalige funderingsput. Mogelijk zijn slechts funderingssleuven tot op het archeologische niveau aangelegd en is de rest van de bodem nog intact aanwezig. Tijdens het booronderzoek is aangetoond dat het niveau in ieder geval ter plaatse van boring 3 nog intact is. Op basis hiervan blijft het verwachtingsmodel, dat is opgesteld op basis van het bureauonderzoek voor de perioden neolithicum – middeleeuwen gehandhaafd.

Dit betekent een middelhoge verwachting voor neolithicum, een onbekende verwachting voor de bronstijd, een hoge verwachting voor de late bronstijd – vroege ijzertijd, een middelhoge verwachting voor de ijzertijd en een hoge verwachting voor de Romeinse tijd tot en met de middeleeuwen. De lage verwachting voor nederzettingen uit de nieuwe tijd blijft eveneens gehandhaafd.

Aanbeveling

Ter plaatse van de huidige kelders zijn eventueel aanwezige archeologische resten al verloren gegaan en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Op basis van het vooronderzoek blijkt dat in de rest van het plangebied een (deels) intacte archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. Wanneer in het plangebied bodemingrepen zijn gepland die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld is vervolgonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat niet duidelijk is of onder de huidige bebouwing een intact archeologisch niveau aanwezig is. Op basis van de datering van de bebouwing en de gegevens van waarnemingsnummers 36.683 en 36.684 is aangenomen dat met uitzondering van de onderkelderde locaties geen sprake is van een diepe en grootschalige fundering en dat de kans op een intact archeologisch niveau groot is. Mogelijk dat een bouwdoosonderzoek hier meer duidelijkheid over kan geven of dat de gemeente zelf ervaringen heeft met betrekking tot de bouw en sloop van bebouwing uit deze periode.

Aangezien het grootste deel van het plangebied op dit moment is bebouwd, is een proefsleuvenonderzoek niet mogelijk. Daarnaast bestaat er onduidelijkheid over de intactheid van het archeologische niveau (zie bovenstaande alinea). Synthegra adviseert daarom een archeologische begeleiding onder protocol opgraving ter plaatse van de bebouwing die niet is onderkelderd. In eerste instantie betreft het een begeleiding van de sloop van de bebouwing (verwijderen van de fundering).

Afhankelijk van de bevindingen van de sloopbegeleiding, dient ook de nieuwbouw (aanleg van de bouwput) archeologisch begeleid te worden. Het doel van dit onderzoek is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van eventueel aanwezige archeologische resten. Voor dit onderzoek (zowel de sloopbegeleiding als de archeologische begeleiding van de nieuwbouw) is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Aanvullend bureauonderzoek

Aangezien het plangebied na uitvoering van het bovengenoemde onderzoek is uitgebreid met een deel van de omliggende wegen, is voor de resterende delen van het plangebied in 2013 door Synthegra BV een aanvullend bureauonderzoek⁸ uitgevoerd. Onderstaand worden de aanvullende conclusies uit het aanvullende bureauonderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

De uitbreiding van het plangebied bestaat uit de wegen rond het bebouwde deel van het plangebied. Hier is geen veldonderzoek uitgevoerd zodat het niet duidelijk is in hoeverre het archeologisch niveau hier intact aanwezig is.

Aangezien het grootste deel van het plangebied op dit moment is bebouwd, is daar een proefsleuvenonderzoek niet mogelijk. Daarnaast bestaat er onduidelijkheid over de intactheid van het archeologische niveau. Daarom is een archeologische begeleiding onder protocol opgraving geadviseerd ter plaatse van de bebouwing die niet is onderkelderd. In eerste instantie betreft het een begeleiding van de sloop van de bebouwing (verwijderen van de fundering). Afhankelijk van de bevindingen van de sloopbegeleiding, dient ook de nieuwbouw (aanleg van de bouwput) archeologisch begeleid te worden.

De uitbreiding van het plangebied bestaat uit de wegen rond de bebouwing. Geadviseerd wordt dat de verwijdering van de huidige bestrating zonder archeologisch toezicht kan plaats vinden. Indien de grondwerkzaamheden die in dit deel van het plangebied staan gepland dieper reiken dan het aanwezige wegcunet dan dienen deze, afhankelijk van de resultaten van de sloopbegeleiding ook archeologisch begeleid te worden.

Het doel van sloopbegeleiding is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van eventueel aanwezige archeologische resten. Voor dit onderzoek (zowel de sloopbegeleiding als de archeologische begeleiding van de nieuwbouw) is een Programma van Eisen (PvE) voor het hele plangebied noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

⁸ Synthegra BV, *Aanvullend bureauonderzoek Schinkelkwartier te Heerlen, Appendix bij S110148 BO-IVO-V Schinkelkwartier Heerlen, projectnummer S120442, 11-03-13.*

Door Synthegra BV is een PvE⁹ opgesteld dat op 23 april door het bevoegd gezag, de gemeente Heerlen, is goedgekeurd. Kort samengevat, wordt in het PvE aangegeven dat de bevoegde overheid heeft besloten tot het uitvoeren van een archeologische begeleiding onder protocol proefsleuven. De verwijdering van de drie kelders in het plangebied dient archeologisch begeleid te worden. Indien nodig om tot een gedegen waardering van het volledige plangebied te komen, zullen op een aantal plaatsen binnen het plangebied kijkgaten/profielputten aangelegd worden. Dit gebeurt steeds in overleg met het bevoegd gezag. Op basis van de resultaten van dit onderzoek dient bepaald te kunnen worden of, en zo ja welk, vervolgonderzoek geïndiceerd is.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplantraject kan worden volstaan met het uitgevoerde bureauonderzoek (met inbegrip van het aanvullende bureauonderzoek), inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek. Voor de delen van het plangebied waarvoor een vervolgonderzoek wordt geadviseerd, wordt op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waaraan in de regels specifieke voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten.

3.3.12 Cultuurhistorie en monumenten

Binnen het plangebied zijn op basis van de website www.kich.nl geen monumenten gelegen. Wel zijn in de omgeving enkele monumenten gelegen, maar daarop wordt met de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid geen invloed uitgeoefend. Binnen het plangebied zijn wel twee MIP-objecten (monumenten inventarisatie project) gelegen. Deze hebben echter geen beschermde status.

Verder zijn er in de directe omgeving geen beeldbepalende of monumentale panden gelegen, voorzien van een beschermende regeling, die 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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een natuurtoets¹⁰ en door Econsultancy een aanvullend natuuronderzoek¹¹ uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is een mitigatieplan¹² opgesteld.

⁹ Synthegra BV, PvE S130017 Schinkelkwartier te Heerlen, 23-04-2013.

¹⁰ BRO, Natuurtoets Schinkelkwadrant-Zuid, Heerlen, 16 augustus 2012.

¹¹ Econsultancy, Aanvullend ecologisch onderzoek Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen in de gemeente Heerlen, 19 oktober 2012.

¹² BRO, Mitigatieplan beschermde soorten Schinkelkwadrant-Zuid, Heerlen, 29 oktober 2012.

Onderstaand wordt kort ingegaan op conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken en de te nemen maatregelen in het kader van het mitigatieplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Gele helmbloem

Door de geplande ontwikkeling zullen de in het plangebied aanwezige groeiplaatsen van gele helmbloem verdwijnen. Voor deze plantensoort geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet wanneer gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode. De door het Ministerie van EL&I gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector voorziet in het slopen van gebouwen of muren met beschermde muurplanten. Om te kunnen werken volgens deze gedragscode is een werkprotocol uitgewerkt voor het verplaatsen van de planten naar een nieuwe groeiplaats in de directe omgeving. Dit werkprotocol (het mitigatieplan) is opgesteld in overleg met de ecooloog van de gemeente Heerlen. In samenspraak met de gemeente is een geschikte locatie voor de nieuwe groeiplaats gevonden. Het betreft een locatie in het park Grasbroek aan de Aurora te Heerlen. Het verplaatsen van de planten zal in een overeenkomst vastgelegd worden. Door op deze manier te werken staat de flora en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg.

Gewone dwergvleermuis

In het plangebied zijn drie zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig in twee gebouwen. Door de geplande ontwikkeling gaan twee verblijfplaatsen verloren. De verblijfplaatsen zijn ook geschikt als winterverblijfplaats (deze kunnen met de huidige onderzoeksmethoden niet definitief vastgesteld worden). Kraamkolonies van vleermuizen zijn afwezig.

Voor het verdwijnen van de verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen passende mitigerende maatregelen worden genomen waarmee in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt gehandeld. In de nieuwbouw zullen op vier plaatsen ruimten in de spouw worden ingericht als verblijfplaats; deze zullen zowel geschikt zijn als zomer- en winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Om het tijdelijke verlies aan verblijfplaatsen te overbruggen zullen kasten worden opgehangen voorafgaand aan de sloop. Om het doden van vleermuizen tijdens de sloop te voorkomen zal de bebouwing voorafgaand aan de sloop ongeschikt worden gemaakt. De genoemde maatregelen worden uitgebreider beschreven in het mitigatieplan, dat evenals de maatregelen voor gele helmbloem zal worden vastgelegd in een overeenkomst.

Overige soorten

Tijdens de vleermuisinventarisaties is tevens gekeken in hoeverre steenmarters van de te slopen bebouwing gebruik maken. Dit is niet het geval. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeksrondes is het voorkomen van steenmarters in het gebied met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Conform de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector wordt bepaald of de te slopen bebouwing tijdig ongeschikt dient te worden gemaakt en indien nodig ook ongeschikt wordt gemaakt.

Nesten van broedvogels zoals spreeuw, merel et cetera, op of tegen de bebouwing, zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze in gebruik zijn gedurende de broed- en nestperiode. Het is aan te bevelen om benodigde sloopwerkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart.

Conclusie

Vanwege het voorkomen van de beschermde soorten gele helmbloem en gewone dwergvleermuis zullen maatregelen genomen worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De gele helmbloem zal conform het in het mitigatieplan omschreven werkprotocol verplaatst worden naar een nieuwe groeiplaats in de directe omgeving (park Grasbroek). Voor het verdwijnen vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zullen passende mitigerende maatregelen genomen worden. Dit geldt zowel voor de tijdelijke situatie tijdens de bouw, waarin zal worden voorzien in de plaatsing van vleermuiskasten, alsmede voor in de definitieve situatie, waarin nieuwe verblijfplaatsen worden geïntegreerd in de nieuwbouw. De maatregelen voor gele helmbloem en gewone dwergvleermuis zullen in een overeenkomst worden vastgelegd. Door deze werkwijze te hanteren, wordt in overeenstemming met de Flora- en faunawet gehandeld. De benodigde sloopwerkzaamheden zullen uitgevoerd worden buiten de broedperiode van vogels.

3.3.14 Verkeer en parkeren

Door BRO is een verkeer- en parkeeronderzoek¹³ uitgevoerd om te bepalen welke invloed de beoogde herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid naar verwachting heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeren in de omgeving van de locatie.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt opgevangen in de parkeergarages in het centrum van Heerlen. De restcapaciteit in deze garages is voldoende om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hierbij dient te worden aangetekend dat het creëren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein in een centrumomgeving als onevenredig belastend kan worden gezien.

¹³ BRO, *Verkeer- en parkeeronderzoek herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid*, 20-06-13.

Verder zou ook geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als binnen het plangebied de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden, aangezien dit tot ongewenste leegstand zou leiden bij omliggende parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van de benodigde bevoorrading van de commerciële functies binnen het plangebied geldt dat deze grotendeels via vaste, deels inpandige laad- en lospunten zal plaatsvinden.

3.3.15 Distributie planologisch onderzoek

Door Third Place is in 2008 een 'Visie op de ontwikkelingspotentie van het Schinkelkwadrant Zuid' opgesteld op basis van een distributie planologisch onderzoek (DPO) en een kwalitatieve analyse¹⁴. In 2012 is deze visie geactualiseerd. In de rapportage wordt onder meer geconcludeerd dat de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant Zuid niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandel- en winkelstructuur.

In het onderstaande tekstkader wordt een samenvatting van de rapportage weer-gegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Door een uitvoerige kwantitatieve en kwalitatieve analyse is een beeld verkregen van de huidige situatie en zijn de ingrediënten voor een duurzame toekomst voor de Heerlense binnenstad benoemd.

Het project Schinkelkwadrant Zuid is voor de toekomst van het kernwinkelgebied van cruciale betekenis. Dit project vormt een adequaat antwoord op de zwakke punten waar de Heerlense binnenstad al te lang mee te kampen heeft. Het project zorgt voor een noodzakelijke intensivering, waardoor het kernwinkelgebied compacter wordt, waardoor vooral ook het routesysteem veel beter gaat functioneren. Het biedt ook vestigingsopties voor winkels die appelleren aan doelgroepen die nu de binnenstad links laten liggen. Als zodanig is het een impuls die het totale centrum van Heerlen versterkt waardoor de rol als stadscentrum van Parkstad Limburg wordt geschraagd.

De Retailstructuurvisie 2010-2020 spreekt zich in vergelijkbare bewoordingen uit over de ambities ten aanzien van Heerlen-centrum. Niet investeren leidt juist tot ontwrichting van de winkelstructuur omdat totale verkommering van de binnenstad dan het gevolg is. Passende antwoorden vinden op de uitdagingen en ambities door realisatie van Schinkelkwadrant Zuid zorgt derhalve voor een stevige verduurzaming van de winkelstructuur.

Voor de visie zijn de **marktcontouren** waarbinnen de ambities en plannen voor Heerlen-centrum moeten worden getoetst belangrijk:

- De Euregionale winkelstructuur blijft constant in beweging. Belangrijk is dat Heerlen-

¹⁴ Third Place, *Visie op de ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant Zuid in Heerlen-centrum, op basis van Distributie Planologisch Onderzoek en kwalitatieve analyse, geactualiseerde versie 24-09-12.*

centrum dicht bij haar 'natuurlijke' positionering blijft: de koopstad voor de Limburgers met een vriendelijke handreiking richting de Oosterburen. Er zijn specifieke aspecten die typisch Heerlens zijn en niet te kopiëren door enige andere stad. Als Heerlen-centrum deze weet te accentueren en te optimaliseren is haar positie in de Euregionale winkelstructuur gegarandeerd.

- Demografische krimpscenario's overheersen de blik naar de toekomst. Modellen geven de mogelijkheid om 20 tot 30 jaar in de toekomst te kijken. Opvallend genoeg blijkt het met name een stimulerend effect te hebben op het vinden van verrassende antwoorden op relevante beleidsvragen en uitdagende toekomstvisies als bijvoorbeeld 'Kwaliteit als Kans' voor Parkstad Limburg. Er heerst een voorzichtig optimisme bij mensen op straat en beleidsmakers waardoor de toekomst toch met vertrouwen tegemoet kan worden getreden.
- Dynamiek is er volop in de winkelstructuur van Parkstad Limburg. Er wordt zeker niet nodeloos bijgebouwd, maar de diverse gemeenten zijn zich aan het vernieuwen en soms zelfs 'heruitvinden'. Het bieden van aangename, op andere doelgroepen (iets ouder wellicht, maar zeker niet altijd) gerichte verblijfsomgevingen met winkels, andere voorzieningen en parkeren is dan een vanzelfsprekendheid. In deze transitiefase lijkt de leegstand (als resultaat van een mismatch tussen vraag en aanbod) een gegeven waar heldere keuzes over moeten worden gemaakt. Er wordt bijvoorbeeld steeds vaker gesloopt en opnieuw gebouwd. Niet alleen ten behoeve van winkels, maar ook ten behoeve van nieuwe woonkwaliteit. Dit vraagt om visie en vertrouwen in de toekomst.
- Heerlen heeft in haar winkelstructuur een paar bijzondere elementen; de Woonboulevard is van cruciaal belang voor de Euregionale koopstromen en Heerlen-centrum groeit gestaag in haar rol als stadscentrum van Parkstad Limburg. Om dit ook in de toekomst vol te houden moet dus ingespeeld worden op de veranderende demografie, het vasthouden van het grensoverschrijdende koopgedrag en het beter benutten van de toeristisch-recreatieve potenties.

Een uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse van **Heerlen-centrum** levert het volgende beeld op:

- Heerlen-centrum heeft vooral behoefte aan een duidelijke, eigen identiteit c.q. positionering. Dit is vooral nodig om in het Euregionale krachtveld duidelijkheid te scheppen richting de consument.
- De positie van Heerlen als koopstad voor de Limburgers (en Duitsers) kan versterkt worden, door verder in te spelen op de behoeften van deze doelgroepen. De identiteit van Heerlen moet dusdanig zijn dat de doelgroepen zich nog meer aangesproken voelen.
- Dit moet zich uiten in:
 - de inrichting van de openbare ruimte leidend tot meer verblijfskwaliteit;
 - in de samenstelling van het winkelaanbod dus huidige branchering levert daarvoor voldoende aanknopingspunten;
 - een minder eenzijdig horeca-aanbod;
 - en in de totale ambiance van de Heerlense binnenstad;
 - imagooversterking: met name de mogelijkheid om via Schinkelkwadrant Zuid een

krachtig gezicht te maken aan de Geerstraat.

- Leegstand hoort bij een stad c.q. regio in transitie, maar vraagt om een passende oplossing. In ieder geval zijn delen van de binnenstad aan te wijzen die niet tot het kernwinkelgebied zijn te rekenen, waar de leegstand navenant is en derhalve vertroebelend werkt voor het totale beeld.

Het **ontwikkelingsperspectief** voor Heerlen-centrum is gestoeld op het volgende:

- De overkoepelende doelstelling voor de toekomst bestaat uit het beter bedienen van de huidige bezoekers. Dit leidt tot een groter draagvlak en dus meer omzetpotentie. Voor Heerlen is het met name van belang zich helder te positioneren ten opzichte van Maastricht en Aken. Niet concurreren, maar complementariteit zoeken is de grootste uitdaging.
- Er zijn voldoende aanknopingspunten voor een dynamisch en positief toekomstbeeld van Heerlen-centrum. Dit gaat echter niet vanzelf en dat is de reden dat er een ambitieniveau is geformuleerd bestaande uit concrete en meetbare doelstellingen, een pakket van wensen om het toekomstige functioneren meer richting te geven middels diverse investeringen en maatregelen en tot slot de beschrijving van elementen die samen de identiteit (moeten gaan) vormen van Heerlen-centrum.
- Het ambitieniveau ('Heerlen naar een hoger plan') geeft nadrukkelijk de richting aan voor de toekomst en heeft dus ook (mede) de keuzes bepaald die gemaakt zijn inzake de variabelen voor de berekening van de marktruimte.
- Het resultaat van de berekening geeft aan dat de uitbreidingspotentie van Heerlen-centrum positief is en dat zowel de initiatieven op het Schinkelkwadrant Zuid als op het Maankwartier gestalte kunnen krijgen.
- In deze studie is ervoor gekozen om Heerlen-centrum te positioneren als stadscentrum c.q. koopcentrum van Parkstad Limburg.

De consequenties van een binnenstedelijk winkelproject op Schinkelkwadrant Zuid zijn als volgt samen te vatten:

- De ruimtelijke compositie van de Heerlense binnenstad wint door de realisatie van een project met omschreven kenmerken aan kracht. Daarnaast verhoogt het de zogenaamde 'leesbaarheid' van de Heerlen-centrum: men vindt er makkelijker zijn of haar weg.
- Het Schinkelkwadrant Zuid zal op zichzelf een attractief deelmilieu worden met voldoende onderscheidend vermogen. Het is door de kritische massa en programmering in staat om substantiële passantenstromen op gang te brengen en te houden ten behoeve van het project zelf, maar vooral ook de rest van de binnenstad. Hiermee helpt het project Heerlen-centrum dus naar een hoger plan.

Op basis van de rapportage kan kortom worden geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid de binnenstad van Heerlen zal versterken en het centrum naar een hoger plan zal tillen. Van belang hierbij is dat uit het onderzoek naar voren komt dat de uitbreidingspotentie van Heerlen-centrum positief is en dat zowel de ontwikkeling van het Maankwartier als de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid gestalte kunnen krijgen. Er is als gevolg van de ontwikkeling kortom geen sprake van een duurzame ontvruchting. Voor zover de toevoeging van winkelruimte in dit plan al zou leiden tot extra leegstand elders, is dit niet primair het gevolg van de toevoeging, maar van andere (markt)ontwikkelingen (verouderde panden, slechte locatie etc.) en daarmee ook niet onaanvaardbaar gebleken.

Kantoren

Naast het bovengenoemde onderzoek naar de detailhandel- en winkelstructuur, is het tevens van belang om de gevolgen van de realisatie van de kantoorruimte binnen het plangebied in beeld te brengen. Binnen het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, wordt maximaal 7.000 m² BVO aan kantoorruimte mogelijk gemaakt. Deze ruimte is toegespitst tot het gebruik ten behoeve van gemeentelijke kantooractiviteiten.

Situatie kantorenmarkt Heerlen

Net als andere steden in Nederland kampt de gemeente Heerlen in de huidige, slechte economische marktomstandigheden met kantoorleegstand. Het leegstandspercentage van Heerlen is met circa 5% (DTZ medio 2012) het laagste van alle kantoorsteden in Nederland. Hiermee is sprake van een gezond plaatselijk leegstandspercentage (5-8 %).

De huidige kantorenmarkt is hoofdzakelijk een verplaatsingsmarkt. Heerlen is hierin geen uitzondering. Aanleiding voor verhuizing is doorgaans dat de in gebruik zijnde en vaak verouderde accommodaties qua functionaliteit niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen van gebruikers. Daarnaast worden er in de nieuwbouw door gebruikers meestal minder vierkante meters betrokken, dan zij achterlaten. Deze vervangingsvraag vanuit de markt zal zich naar verwachting de komende tijd ook in Heerlen verder doorzetten.

Een andere factor die bij verplaatsing van belang is, betreft de locatie/ligging van een kantoor. Kantoren die zijn gesitueerd in of nabij centrumgebieden of stationslocaties met een hoog voorzieningenniveau en levendigheid op straat hebben duidelijk een veel beter perspectief op het vinden van een gebruiker, dan bijvoorbeeld solitair of in de periferie liggende kantoorcomplexen. Bij verplaatsing zullen met name laatstgenoemde locaties een toename van (langdurige) leegstand laten zien.

Gevolgen kantorenmarkt na realisatie stadskantoor Schinkelkwadrant

De verplaatsing van het huidige stadskantoor aan de Geleenstraat te Heerlen naar de locatie Schinkelkwadrant is hoofdzakelijk ingegeven door een behoefte aan verbetering van de huisvestingsomstandigheden, waarbij de huidige, verouderde kantooromgeving dient te worden vervangen door een eigentijdse en qua voorzieningen verbeterde werkomgeving.

Vanwege de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente voor burgers en bedrijven in de stad, ging bij de locatiekeuze een sterke voorkeur uit naar vestiging in het centrumgebied van Heerlen. Hiermee werd tevens beoogd bij te dragen aan de versterking van de structuur van het centrumgebied in het algemeen en van Heerlen als regionale centrumstad in het bijzonder.

De verplaatsing van het stadskantoor naar de locatie Schinkelkwadrant heeft mogelijk alleen consequenties voor de huidige stadskantoorlocatie aan de Geleenstraat. Hier is namelijk een reële kans op leegstand. Enerzijds zal de kans op verhuurbaarheid hiervan negatief beïnvloed worden door de verouderde staat en voorzieningen van het gebouw. Anderzijds is een positieve invloed te verwachten door de gunstige ligging in het centrumgebied. Met bijvoorbeeld upgrading van het gebouw en/of herontwikkeling in combinatie met andere functies zouden de effecten van leegstand op deze locatie beperkt gehouden kunnen worden of zelfs kunnen uitblijven.

Gelet op het bovenstaande is met de realisatie van het stadskantoor op de locatie Schinkelkwadrant en mogelijke leegstand van het huidige stadskantoor aan de Geleenstraat in ieder geval geen ontwrichting van de totale kantorenmarkt in Heerlen te verwachten.

Onderbouwing kantoorprogramma Schinkelkwadrant-Zuid

Voor de verdere onderbouwing in het bestemmingsplan van de herontwikkeling met betrekking tot het kantorenprogramma is de afwijking van het vigerende bestemmingsplan van belang. In dit plan is reeds de mogelijkheid opgenomen om binnen de herontwikkelingslocatie kantoren te realiseren zonder beperking qua omvang. In het verleden is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan al 11.500 m² BVO aan kantooruimte gerealiseerd. Deze is echter in de loop der tijd verouderd geraakt, waardoor deze niet meer voldoet aan de (kwalitatieve) eisen die daar vandaag de dag door de markt aan gesteld worden.

Zoals eerder gezegd, maakt het nieuwe bestemmingsplan de realisatie (na de sloop van de bestaande gebouwen; sloop voor nieuwbouw/herstructurering) van maximaal 7.000 m² BVO mogelijk. Hiermee wordt in het nieuwe plan dus qua gebruiks- en bebouwingmogelijkheden niet meer mogelijk gemaakt, dan er reeds gerealiseerd is. Er is dus in ieder geval géén sprake van toename van kantoorruimte in het plangebied. Sterker nog, er is sprake van een afname van kantoorruimte binnen het plangebied.

Door in het nieuwe bestemmingsplan het totaaloppervlakte aan kantoorruimte te maximeren tot 7.000 m² BVO, worden ook de juridische-planologische mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verkleind. Hierin is de toegelaten hoeveelheid aan kantoorruimte namelijk niet gemaximeerd.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat binnen het plangebied uitsluitend een stadskantoor mogelijk wordt gemaakt en geen 'reguliere kantoorfuncties', die in de huidige situatie binnen het plangebied wèl mogelijk zijn. Ook dit is een beperking van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat het nieuwe bestemmingsplan geen verruiming voor wat betreft de realisatie en/of gebruik van kantoren inhoudt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Door de aanduiding "stadskantoor" zullen de gebruiksmogelijkheden zelfs beperkter worden. Ook feitelijk zal de bebouwing met de functie kantoren in omvang afnemen.

3.3.16 Trillingshinder

Gezien de afstand tot het spoor is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van het spoor. Van overige trillingsbronnen valt geen grote trillingshinder te verwachten. Vanuit het aspect trillingshinder bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.17 Windhinder

Gezien de hoogte van de toekomstige bebouwing is door DHV BV een windscan¹⁵ uitgevoerd om het toekomstige windklimaat te bepalen. Onderstaand worden kort de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

¹⁵ DHV BV, *Windscan Schinkelkwadrant Zuid*, september 2012.

Op basis van de resultaten van de Windscan wordt geconcludeerd dat voor het te herontwikkelen Schinkelkwadrant-Zuid het toekomstige windklimaat van de meeste buitenruimtes acceptabel zal zijn voor alle activiteiten. Bij de onderzochte windrichting is het mogelijk dat op beperkte gebieden bij de gebouwhoeken een verslechtering van het windklimaat verwacht kan worden. In deze gebieden zal het windklimaat acceptabel zijn voor de activiteit doorlopen.

Omdat windhinder alleen op beperkte locaties kan optreden, kan ook aangenomen worden dat rondom het nieuwe Schinkelkwadrant-Zuid de kans op windgevaar niet aannemelijk zal zijn.

Geconcludeerd wordt, dat het onderhavige bouwplan dat door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt qua windklimaat voldoet aan de norm NEN8100 (windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) en daarmee dus voldoet aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot windhinder en windgevaar.

4. HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 Schinkelkwadrant-Zuid heeft als plangebied de gronden gelegen tussen de Promenade, De Geerstraat, de Schinkelstraat en de Honigmanstraat. Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied, waarbij nieuwbouw voor commerciële functies en woningbouw mogelijk worden gemaakt.

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 Bestemmings-Plannen (SVBP2008). Hierbij moet worden gedacht aan hoofdgroepen als 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Wonen'. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een tweetal bestemmingen, namelijk 'Centrum' en 'Verkeer – Wegverkeer'.

4.3.2 Bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2'

Vrijwel 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.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing is toegestaan. Tevens is een maximum bebouwingspercentage opgenomen en zijn maximale bouwhoogtes opgenomen voor diverse delen van het plangebied.

Voor delen van de bebouwing aan de Geerstraat en de Honigmanstraat geldt dat deze behouden blijven. Voor deze delen is daarom voor zover mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'City-west' en heeft daarom een aparte bestemming gekregen "Centrum-2".

Verder zijn in de regels de maximale maten aangegeven voor bepaalde functies. Woningen worden in aantal begrensd.

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 Schinkelkwadrant-Zuid de functie Archeologie. Dit betekent dat er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen ter bescherming en behoud van archeologische waarden, zoals het verrichten van onderzoek en de 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.

4.5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemmingen: de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2'. De bestemming 'Centrum' is opgenomen voor de gronden waarop de voorgenomen ontwikkeling is voorzien. De bestemming 'Centrum - 2' is opgenomen voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied die behouden blijft, aan de zijde van de Geerstraat en de Honigmanstraat. Voor deze delen is voor zover mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'City-west'.

Naast een bestemmingsomschrijving, waarin is aangegeven waar de gronden met de genoemde bestemmingen voor zijn bestemd, bevatten deze bestemmingen afhankelijk van de bestemming bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels en mogelijkheden tot afwijken van de gebruiksregels. In de bouwregels zijn de regels opgenomen waaraan bij het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet worden voldaan. De specifieke gebruiksregels geven in de bestemming 'Centrum' voor een aantal functies de maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte aan. Tevens wordt aangegeven welk gebruik in elk geval als strijdig gebruik moet worden gezien.

In deze bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2' is tevens een nadere eisenregeling opgenomen waardoor in het kader van verkeersveiligheid, sociale veiligheid en brandveiligheid en rampenbestrijding nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en vormgeving van gebouwen.

Naast de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2' is voor 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

Het hoofdstuk 'Algemene regels' bevat onder andere de volgende bepalingen:

- een anti-dubbeltelregel: 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 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 dit 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 beleidsnota "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 1.500 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.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling haalbaar is. Het kostenverhaal zal in het voorliggende geval worden geregeld middels het sluiten van een anterieure overeenkomst. Indien dit naar het oordeel van het gemeentebestuur opportuun zal blijken, zal tevens een exploitatieplan worden vastgesteld.

5.2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid' wordt in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Daarnaast wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

6. OVERLEG EN PROCEDURE

6.1 Gevoerd overleg

Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid' is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 5 december 2012 ter advisering aangeboden aan de volgende instanties:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Tennet;
- Enexis.

Rijkswaterstaat, Tennet, de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas hebben allen aangegeven geen aanleiding te zien om opmerkingen te maken. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

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.

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
Uitgangspunten hemelwaterafvoer

Heerlen Herontwikkeling Schinkelkwadrant - Zuid proj. Nr 1001108			
Bepaling aantal liter hemelwater afvoer per seconde voor het gehele dakvlak inclusief passage			
Dakvlak	Opp.		Regenintensiteit 0,03 l/s per m ² dak conform art. 6.17 en 6.18
Stadskantoor	2478	m ²	74,34 l/s
Woningen incl. droogloop galerij	1642	m ²	49,26 l/s
Retail	4376	m ²	131,28 l/s
Verharde passage	1525	m ²	45,75 l/s
Totaal	10021	m²	300,63 l/s

Verdere uitwerking van opvang en afvoer hemelwater conform NEN 3215 in overleg en door installatieadviseur

Bijlage 2
Zienswijzennota

De zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid

1. Algemeen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid' zijn 11 zienswijzen kenbaar gemaakt.

De indieners zijn achtereenvolgens:

1. Mr. J.P.J.M. Föllings, Ds Jongeneelstraat 16, 6411 EV Heerlen, per brief van 20 maart 2013, hierna reclamant 1;
2. H.L.A. Streukens namens AMPS Beheer B.V., L.M.E. Villeroye namens Stadswijkelder Berns, M.B.E. Villeroye Berns, respectievelijk Geerstraat 24, 26 en 26a, 6411 NR Heerlen, per brief van 2 mei 2013, hierna reclamant 2;
3. NSI Winkels B.V. en NSI Kantoren B.V., Kruisweg 661-665, 2132 NC Hoofddorp, per brief van 27 mei 2013, hierna reclamant 3;
4. MKB Parkstad Limburg, Berden Mode & Wonen, Jongen Opticiens, per brief van 27 mei 2013, hierna reclamant 4;
5. Achmea rechtsbijstand namens VVE Residentie 'Herle', p/a Geleenstraat 104, 6411 HV Heerlen, per brief van 28 mei 2013, hierna reclamant 5;
6. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV, namens dhr. L.J.J. Gerards, Geleenstraat 128, 6411 HW Heerlen, per brief van 28 mei 2013, hierna reclamant 6;
7. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV, namens mw. A.M.H. Förster-Goebbels, Geleenstraat 126, 6411 HW Heerlen, per brief van 28 mei 2013, hierna reclamant 7;
8. Nelemans Advocatuur, namens Metroprop BV, Karioka BV en Lumiere Beheer BV, Beechavenue 178, 1119 PS Schiphol-Rijk, per brief van 28 mei 2013, hierna reclamant 8;
9. P.F.G. Peters, Geerstraat 22, 6411 NR Heerlen, per brief van 28 mei 2013, hierna reclamant 9;
10. Thuis & Partners advocaten namens Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V., per brief van 29 mei 2013 en aangevuld per brief van 11 juni 2013, hierna reclamant 10;
11. Lelieveld Advocaten namens Mw. R.M.L.J. Grooten, h.o.d.n. Café Ons Limburg, Geerstraat 30, 6411 NR Heerlen, per brief van 29 mei 2013 en aangevuld per brief van 10 juni 2013, hierna reclamant 11;

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid hebben de indieners van zienswijzen de mogelijkheid gekregen hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplan. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage I in deze nota opgenomen.

2. Zienswijzen

Reclamant 1 (Mr. J.P.J.M. Föllings, Ds Jongeneelstraat 16)

Zienswijze 1

Reclamant stelt dat de belasting van de ondergrond door de nieuwbouw erg groot wordt en vreest schade aan zijn pand. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het vervallen van het recht van noodweg, het verslechteren van het uitzicht (ook bij evt. toekomstige uitbreiding van het in eigendom zijnde pand), het belemmeren van lichtinval en milieutechnische gevolgen als geluidsoverlast, stank en een toename van de uitstoot van fijnstof. Verwacht wordt dat door de projectontwikkelaars voorstellen worden gedaan ter compensatie van de nadelige effecten.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is ingediend, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het besluit om dit ter inzage te leggen was toen echter al genomen door B&W. De zienswijze wordt daarom niet geacht prematuur te zijn ingediend en wordt daarom behandeld en hierbij voorzien van een reactie.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn alle, genoemde relevante aspecten, zoals bijvoorbeeld belemmering lichtinval, geluidsoverlast, luchtkwaliteit etc. beschouwd en/of zelfs onderzocht. Hieruit is niet naar voren gekomen dat deze aspecten nadelig zijn voor bijvoorbeeld de omgeving en/of de haalbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan aantasten. Voor zover daar al sprake van zou zijn, is in ieder geval niet gebleken dat deze aspecten onevenredig nadelig effect hebben op de omgeving. Aan andere genoemde aspecten, zoals bijvoorbeeld de vrees voor schade aan het pand van de indiener van de zienswijze, zal bij de uitvoering van het bouwvoornemen aandacht worden besteed. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Het hebben van een recht van noodweg wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan (hierna te noemen: "de projectontwikkelaar"), tevens de eigenaar van de voor de ontwikkeling benodigde gronden, dan wel bezitter van een koopovereenkomst met de eigenaren van de benodigde gronden, betwist. In ieder geval is met betrekking tot dit aspect geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de verdere besluitvorming met betrekking tot het bestemmingsplan in de weg staat.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 2 (H.L.A. Streukens namens AMPS Beheer B.V e.a.)

Gelet op de inhoud van deze zienswijze wordt deze geacht niet alleen gericht te zijn tegen het 'Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Schinkelkwadrant-Zuid', maar ook tegen het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Reclamant stelt dat de bestaande brandgang aan de achterzijde van het pand Geerstraat 24 als gevolg van de nieuwbouw komt te vervallen en is van mening dat de vluchtdeur meer dan 30 jaar aanwezig is en hierdoor het verjaringsrecht van toepassing is. Verwacht wordt dat de ontwikkelende partij nogmaals contact met de reclamant opneemt om tot een oplossing te komen.

Reactie gemeente

Het hebben van een recht van noodweg wordt door de projectontwikkelaar betwist. In ieder geval is met betrekking tot dit aspect geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de verdere besluitvorming met betrekking tot het bestemmingsplan in de weg staat.

De projectontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn in het kader van de uitvoering van het plan overleg te voeren met de indieners over dit aspect en daarbij te streven naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing.

Zienswijze 2

Gesteld wordt dat het in de achtergevel van het pand aan de Geerstraat 24 aanwezige raam zorgt voor de toevoer van frisse buitenlucht en dat deze toevoermogelijkheid komt te vervallen als gevolg van de nieuwbouw.

Reactie gemeente

Dat het nieuwe bestemmingsplan, evenals het vigerende bestemmingsplan, bij realisatie van bebouwing op basis daarvan consequenties heeft voor reeds opgerichte bebouwing wordt niet betwist. Echter niet wordt ingezien, dat de indiener van deze zienswijze onevenredig wordt benadeeld als gevolg van de eerdergenoemde bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant stelt dat de lichtinval zal verminderen bij de winkel en bovenwoningen aan de Geerstraat 24 en 26a.

Reactie gemeente

Voorzover dit al het geval zal zijn, is, evenals bij de bovengenoemde zienswijze, geen sprake van onevenredig nadeel voor de indiener en kan ter plaatse nog steeds een acceptabel woon- en werkklimaat gegarandeerd worden.

Zienswijze 4

Verzocht wordt aan te geven hoe wateroverlast wordt voorkomen als gevolg van regenwater dat tegen de muren naar beneden stroomt en op de daken van reclamant terecht zal komen.

Reactie gemeente

Dit aspect betreft een technisch-uitvoeringsaspect, dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Vanzelfsprekend zal dit aspect bij de uitvoering van de bouw aan de orde komen. De projectontwikkelaar heeft zich bereid verklaard om in een overleg met de indiener toelichting te geven op de bouwkundige aspecten van deze zienswijze.

Zienswijze 5

Reclamant stelt dat enkele technische voorzieningen bij het in eigendom zijnde pand verplaatst zullen moeten worden en gaat ervan uit dat de kosten hiervoor voor rekening van de ontwikkelende partij komen.

Reactie gemeente

Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar de hierboven staande reactie op zienswijze 4.

Zienswijze 6

Verzocht wordt om nadere informatie omtrent het te verwachten niveau van omgevingslawaai tijdens de bouw en de wijze waarop dit gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering inzake aanpassing van hoortoestellen en de wijze waarop het één en ander wordt afgewikkeld.

Reactie gemeente

Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar de hierboven staande reactie op zienswijze 4.

Zienswijze 7

Verzocht wordt om een schriftelijke verklaring van de gemeente dat door de bouw nooit een gebruiksbeperking zal worden opgelegd voor zowel de winkel als de bovenwoningen.

Reactie gemeente

Een dergelijke verklaring kan de gemeente niet afgeven. Leidend hierin zijn de rechten, zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Uitgangspunt hierbij is dat de vigerende rechten, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan City-West, worden overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Gevraagd wordt om duidelijkheid over met welke partij(en) reclamant te maken heeft. Tevens wordt gevraagd naar garanties over de vraag of gemaakte afspraken worden nagekomen door deze partij(en) dan wel hun opvolgers.

Reactie gemeente

De projectontwikkelaar zal zich richting de indiener kenbaar maken voor het overleg, zoals genoemd in de reactie op zienswijze 4.

Zienswijze 9

Reclamant gaat ervan uit dat er door een onafhankelijk bureau voor het begin van de bouw een nulmeting en na de bouw een afsluitende controlemeting gedaan zal worden m.b.t. de staat van de in eigendom zijnde panden.

Reactie gemeente

De projectontwikkelaar heeft richting de gemeente kenbaar gemaakt dat er inderdaad een nulmeting uitgevoerd zal worden.

Zienswijze 10

Gevraagd wordt in hoeverre aan de voorzijde de bereikbaarheid van de panden verandert.

Reactie gemeente

Als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan zal de bereikbaarheid van de panden van de indieners aan de voorzijde, zoals die op dit moment bestaat, niet wijzigen.

Zienswijze 11

Opgemerkt wordt dat 23-05-2013 als einddatum van de bezwaartermijn op de gemeentelijke website staat vermeld, wat gezien de publicatiedatum van 17-04-2013 een termijn van slechts 5 weken zou betekenen. Tevens wordt opgemerkt dat de publicatiedatum voor de datum van het feitelijke besluit van burgemeester en wethouders ligt.

Reactie gemeente

Op de website van de gemeente is dit inderdaad niet correct weergegeven. De bekendmaking in de Staatscourant en in het gemeentebled heeft echter wel correct plaatsgevonden en deze zijn leidend. Indiening van zienswijzen door indiener tijdens de terinzageleggingstermijn heeft op de juiste wijze en op tijd plaatsgevonden. Door de foutieve vermelding op de website is indiener in ieder geval niet in zijn processuele belangen geschaad.

De bovengenoemde zienswijzen van reclamant 2 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 3 (NSI)

Reclamant merkt in z'n algemeenheid op dat bezwaar wordt gemaakt tegen het gehele ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan.

Zienswijze 1

Reclamant stelt dat de onderzoeksrapporten die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp bestemmingsplan niet allen via elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en derhalve niet ter inzage hebben gelegen, terwijl deze van belang zijn om een goed beeld te kunnen vormen van effecten.

Reactie gemeente

Het is correct, dat niet alle, maar alleen de onderzoeken en bijlagen die deel uitmaken van de regels en de toelichting digitaal zijn gepubliceerd. Volgens de wettelijke (minimum) vereisten en de jurisprudentie is dit ook niet noodzakelijk. Alle in het kader van het onderhavige bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zijn namelijk wel analoog ter inzage gelegd.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden overwogen of in die fase alsnog alle, relevante, uitgevoerde onderzoeken digitaal gepubliceerd zullen worden.

Zienswijze 2

Reclamant stelt dat uitgegaan wordt van verouderde uitgangspunten, nu de gemeente besloten heeft slechts 7.000 m² kantoorruimte binnen het plangebied in gebruik te nemen.

Reactie gemeente

Deze opmerking van reclamant is terecht en zal leiden tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat o.a. het toe te laten stadskantoor maximaal 7.000 m² BVO mag bedragen in plaats van 11.000 m².

Zienswijze 3

Gesteld wordt dat niet wordt voldaan aan de vereisten van de Ladder voor duurzame ontwikkeling en dat de onderbouwing in de toelichting te summier is.

Reactie gemeente

Dat wordt voldaan aan de vereisten uit de Ladder voor duurzame ontwikkeling blijkt niet alleen uit de betreffende paragraaf zelf, maar tevens uit de omschrijving en onderbouwing van het onderhavige herstructureringsproject, zoals die op meerder plaatsen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn terug te vinden inclusief de bijbehorende onderzoeken.

Zienswijze 4

Op basis van zienswijzen 2 en 3 wordt gesteld dat de voorbereidingsprocedure opnieuw dient te worden doorlopen en het plan op basis van de juiste uitgangspunten in procedure dient te worden gebracht.

Reactie gemeente

Bij de in zienswijzen 2 en 3 genoemde aspecten is, zoals uit de weerlegging is gebleken, geen sprake van gebreken die met zich mee brengen dat na gedeeltelijke aanpassing het ontwerp opnieuw ter inzage gelegd zou moeten worden.

Zienswijze 5

Reclamant stelt dat op geen enkele wijze wordt aangetoond dat er een concrete behoefte bestaat aan de toevoeging van aanzienlijke winkelmeters in het centrum van Heerlen, onder meer gezien het huidige en toenemende leegstandspercentage. Hierbij wordt ter onderbouwing verwezen naar diverse onderzoeken en de eerder door reclamant ingediende zienswijzen tegen de Retailstructuurvisie 2010-2020 van Parkstad Limburg en het bestemmingsplan Maankwartier.

Reactie gemeente

In het gemeentelijke en regionale beleid (o.a. vervat in Stadsvisie Heerlen 2026, Beleidsnota detailhandel gemeente Heerlen 2003, Centrumvisie 2005, de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg) alsmede het DPO voor de ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid ("Visie op de ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant Zuid in Heerlen-centrum; d.d. 24 september 2012"; hierna: "DPO"), wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid een impuls geeft aan het centrumgebied in het algemeen. Daarnaast is deze impuls is des te meer noodzakelijk voor deze locatie in het bijzonder. De locatie is namelijk gelegen midden het centrumgebied/kernwinkelgebied en bestaat uit grootschalige, verouderde en zelfs verpauperde gebouwen die voor het grootste gedeelte al geruime tijd leeg staan (zowel winkel- als kantoorruimte). Met de voorgenomen herontwikkeling/herstructurering wordt deze prominent aanwezige leegstand in het winkelgebied zelfs omgebogen.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor Schinkelkwadrant-Zuid 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 (daarbij is ook rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van Maankwartier, zoals dat andersom ook in de procedure van Maankwartier is gebeurd). Hierbij is het van belang dat Heerlen-centrum het belangrijkste concentratiegebied van detailhandel in Parkstad is en ook een regionale verzorgingsfunctie heeft. Doordat het programma van dit project naadloos aansluit 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 (in 2012 nog geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met de actuele marktomstandigheden) onderschrijft ook dat er als gevolg van de ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid geen sprake zal zijn van een duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur in Parkstad in het algemeen en Heerlen in het bijzonder.

Mede naar aanleiding van deze en vergelijkbare andere zienswijzen heeft de opsteller van het DPO, Third Place, een notitie opgesteld die een nadere toelichting geeft op de totstandkoming en positionering van het DPO tegen de achtergrond van de meest recente

marktsituatie ("Nadere toelichting totstandkoming en positionering DPO naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid Heerlen; Third Place BV, Soest, 20 juni 2013"). Korthedshalve wordt hierbij verwezen naar deze notitie die hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden (zie bijlage II).

Desalniettemin is, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, de afweging gemaakt om het programma aan te passen. Met betrekking tot detailhandel, horeca/leisure/dienstverlening, wordt het programma aangepast tot 18.350 m² detailhandel en 1.150 m² BVO horeca/leisure/dienstverlening. In het vast te stellen bestemmingsplan zal deze programmawijziging in de regels en toelichting opgenomen worden.

Zienswijze 6

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan een aanzienlijke toevoeging aan kantoren toelaat (theoretisch in totaal 49.065 m², waarbij onder meer wordt verwezen naar de afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke dienstverlening) en dat ten onrechte is uitgegaan van 11.000 m² voor het stadskantoor nu de gemeente heeft besloten daarvan slechts 7.000 m² af te nemen.

Aangegeven wordt dat het in de toelichting geschetste beeld van de kantorenmarkt te positief is, waarbij wordt verwezen naar diverse studies (DTZ, januari 2013; Dynamis, 2013; Hugo Primus 2012).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal rechtstreeks maximaal 7.000 m² voor het stadskantoor toelaten. De rechtstreeks toegelaten mogelijkheid voor dienstverlening is maximaal 1.150 m². Op basis van het bestemmingsplan zal derhalve het door reclamant genoemde oppervlakte rechtstreeks bij lange na niet realiseerbaar zijn.

Zienswijze 7

Reclamant geeft aan vraagtekens te hebben bij de economische uitvoerbaarheid in combinatie met de huidige marktsituatie. Gesteld wordt dat om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen een deskundig, transparant en verifieerbaar onderzoeksrapport noodzakelijk is waaruit de concrete behoefte aan het nieuwe aanbod aan kantoor- en winkelruimten genoegzaam blijkt.

Reactie gemeente

Uit de overgelegde onderzoeksrapportages, zoals die zijn samengevat en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, is in voldoende mate de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan gebleken. In de totaalafweging is naast het gemeentelijke en regionale beleid, dat uitgaat van verdere versterking van het centrumgebied van Heerlen, ook de huidige marktsituatie voor wat betreft het nieuwe aanbod aan kantoor- en winkelruimten betrokken. Deze geeft echter geen aanleiding om te twijfelen aan de haalbaarheid van dit plan.

Zienswijze 8

Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan strijdig is met de parkeernota Heerlen 2010. In de toelichting wordt niet aangegeven op basis waarvan wordt afgeweken van het beleid. Voorts wordt aangegeven dat niet beoordeeld kan wor-

den of er parkeerproblematiek (o.a. bij 't Loon) zal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling, onder meer omdat de rapportage van BRO niet digitaal beschikbaar is gesteld.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 heeft de parkeerrapportage van BRO analoog ter inzage gelegen. Hierin is ook gemotiveerd aangegeven op welke grond is afgeweken van beleid in de Parkeernota Heerlen 2010. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Zienswijze 9

Reclamant stelt dat de uitwerking van het plan niet resulteert in de in de planomschrijving genoemde doelstelling voor een opwaardering van de Schinkelstraat als looproute naar de schouwburg, door de situering van de expeditie aan de zijde van de Schinkelstraat. De passantenstroom zal volgens reclamant daarom vanuit de richting van het Coriocenter haaks op de schouwburg (en daarmee winkelcentrum 't Loon) lopen naar de Promenade, waardoor winkelcentrum 't loon verder geïsoleerd raakt van de overige winkelvoorzieningen, hetgeen strijdig is met het regionaal beleid.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de voorgestane herontwikkeling van Schinkelkwadrant zeker zal zorgen voor een opwaardering van o.a. de Schinkelstraat ten opzichte van de huidige situatie. Deze straat wordt namelijk momenteel voornamelijk gedomineerd door leegstand van diverse kantoorpanden, hetgeen de aantrekkelijkheid van deze straat als doorgang(sgebied) richting winkelcentrum het Loon naar onze mening negatief beïnvloed. Door de herontwikkeling krijgt deze straat een positieve uitstraling, waardoor ook de doorgang naar het achterliggende gebied (schouwburg en het Loon) verbetert.

Zienswijze 10

Opgemerkt wordt dat de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de planregels op grond van bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak niet aan de eisen van rechtszekerheid voldoet aangezien deze in kwalitatief en kwantitatief opzicht niet of onvoldoende objectief begrensd is.

Reactie gemeente

Deze opmerking is terecht en zal leiden tot aanpassing van de regels.

De bovengenoemde zienswijzen van reclamant 3 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, met uitzondering van de gemeentelijke reactie op zienswijzen 2 en 10.

Reclamant 4 (MKB Parkstad Limburg, Berden Mode & Wonen, Jongen Opticiens)

Zienswijze 1

Reclamant merkt ten aanzien van de winkelprogrammering en de onderbouwing daarvan op dat deze onvoldoende is en gebaseerd op achterhaald cijfermateriaal. Vanuit beleids-perspectief wordt opgemerkt dat de onderbouwing aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te kort door de bocht is.

Reclamant stelt dat het plan ook niet bijdraagt aan de doelstellingen zoals genoemd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg, maar dat het zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de leegstand in overige delen van het centrum van Heerlen en een aantasting van het woon- en leefklimaat en een vermindering van de verhuurbaarheid van bestaand vastgoed in Heerlen. Het plan onderkent in onvoldoende mate de ruimtelijke en functionele consequenties als gevolg van de verschuivingen in de binnenstad door de kritische massa en winkelprogrammering in het plan, die toegevoegd gaat worden aan het bestaande aanbod in Heerlen-centrum, exclusief de realisatie van het winkelprogramma in het Maankwartier en de herontwikkeling van Winkelcentrum 't Loon. Verder wordt opgemerkt dat reeds sprake is van een structurele leegstand van 20,1 % (*Locatus 24 april 2013*), waarbij tevens geldt dat de grootste leegstand zich voordoet in de krimpregio's, waaronder Heerlen. Reclamant is dan ook van mening dat bij nieuwe retailontwikkelingen bovenregionale afstemming en nieuw beleid nodig is in combinatie met het opruimen van vierkante meters detailhandel zonder toekomstperspectief. Hierbij wordt aangetekend dat sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van vierkante meters winkelruimte, mede als gevolg van het herhaaldelijk verschuiven van het zwaartepunt van de winkelstructuur in Heerlen-centrum.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat de 'Beleidsnota detailhandel, gemeente Heerlen' uit 2003 volledig achterhaald is. Ten aanzien van de 'Centrumvisie 2005' wordt opgemerkt dat de binnenstedelijke grootschalige detailhandelsinvulling met een grootschalige trekker van minimaal 1.500 m² BVO achterhaald is, door het planvolume van het Maankwartier. Tevens wordt gesteld dat de relatie met 't Loon geenszins wordt hersteld.

Opgemerkt wordt verder dat het distributie planologisch onderzoek (DPO) van Third Place geen integraal onderdeel uitmaakt van de ter inzage gelegde stukken. Reclamant stelt hierbij diverse vragen ten aanzien van actualiteit van de gebruikte gegevens, de tijdshorizon waarmee rekening is gehouden, de geldende randvoorwaarden bij de marktruimteberekeningen, de mate waarin rekening is gehouden met het planvolume niet-dagelijks in het Maankwartier en de herontwikkeling van 't Loon, de mate waarin rekening is gehouden met diverse upgradingsplanning in de regio Parkstad, de mate waarin rekening is gehouden met mogelijke (omzet)verschuivingen binnen Heerlen-centrum en waarom het winkelprogramma is opgehoogd naar 21.000 m² + 10% afwijkingsregeling en of dat passend is binnen de marktruimte.

Reactie gemeente

Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijzen 3 en 5 van reclamant 3.

Zienswijze 2

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing merkt reclamant op dat een winkelin-vulling op niveau -1 en 1 grote risico's oplevert voor de levensvatbaarheid van de daar te vestigen formules, met uitzondering van grote trekkers. Bepleit wordt retail (uitgezonderd grote trekkers) alleen toe te staan op de begane grond in het middengebied in combinatie met een neerwaartse aanpassing van het totale winkelprogramma.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen en de wens om aan de zienswijzen tegemoet te komen, is besloten om de realisatie van winkelruimten op -1 achterwege te laten en daarmee het programma met betrekking tot winkelruimte te verkleinen tot respectievelijk 18.350 m² BVO in plaats van 21.000 m² BVO. In het vast te stellen bestemmingsplan zal deze programmawijziging in de regels en toelichting opgenomen worden.

Zienswijze 3

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat geen aanvullende parkeerfunctie in het plan wordt opgenomen. Gesteld wordt dat bezien dient te worden of een parkeervoorziening onder een deel van het project inpasbaar is en als bronpunt kan dienen voor met name de winkels.

Reactie gemeente

Zoals uit onderzoek is gebleken, is er geen noodzaak om een aanvullende parkeerfunctie in het plangebied te realiseren. Reden hiervoor is onder meer dat in de directe omgeving van het plangebied voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. De ontwikkelende partij heeft een verzoek ingediend om van het geldende parkeerbeleid ontheffing te verlenen. Het beleid omvat ook een impliciete ontheffingsmogelijkheid. Het onverkort toepassen van het geldende parkeerbeleid zou ten opzichte van de verzoeker onevenredig zijn, ten opzichte van het doel van dit beleid.

Zienswijze 4

Opgemerkt wordt dat in het plan op geen enkele wijze een waarborg wordt ingebouwd voor de gewenste complementariteit van de retailinvulling in het project ten opzichte van het bestaande winkelgebied in Heerlen-centrum, terwijl naar mening van reclamant sturing op de gewenste branchering wel gewenst is. De vraag wordt gesteld of de gemeente en ontwikkelaar hiervoor juridisch bindende afspraken hebben gemaakt.

Reactie gemeente

Vanuit ruimtelijk oogpunt (met name gelet op de centrale ligging in het winkelgebied van Heerlen) is er voor de herstructurering van het plangebied geen noodzaak om branchering in het bestemmingsplan toe te passen met uitzondering van het niet toestaan van het vestigen van een supermarkt in het plangebied. Verder zijn er geen juridisch bindende afspraken hierover tussen gemeente en projectontwikkelaar gemaakt.

Van de bovengenoemde zienswijzen van reclamant 4 geeft alleen zienswijze 2 aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 5 (Achmea namens VVE Residentie 'Herle')

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat uit het besluit van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen van 20 maart 2013, om akkoord te gaan met het bouwplan, niet bij het ontwerp-besluit is gevoegd en betwijfeld wordt of gekeken is naar de gevolgen voor de omliggende percelen.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 2

Gesteld wordt dat als gevolg van de ontwikkeling de parkeerproblemen zullen toenemen en dat de gemeente hiermee afwijkt van haar eigen beleid waarin is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen geen parkeerproblemen in de omgeving mogen veroorzaken. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de door het college van burgemeester en wethouders per besluit van 26 maart 2013 verleende ontheffing voor het realiseren van parkeergelegenheid ten behoeve van de ontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid.

Reactie gemeente

Zoals uit onderzoek is gebleken, is er geen noodzaak om een aanvullende parkeerfunctie in het plangebied te realiseren. Reden hiervoor is dat in de directe omgeving van het plangebied voldoende parkeercapaciteit aanwezig is en de ontwikkeling daarom niet zal leiden tot parkeerproblemen in de omgeving.

Zienswijze 3

Ten aanzien van de toegestane bouwhoogte wordt de vraag gesteld waarom in het bestemmingsplan 28 meter mogelijk wordt gemaakt terwijl de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een lagere hoogte laat zien. Tevens wordt de vraag gesteld waarom de 5^e 'technische laag' gericht is naar het appartementencomplex van reclamant.

Reactie gemeente

De opmerking van reclamant met betrekking tot de hoogte is terecht. De eerder opgenomen flexibiliteit blijkt in de huidige fase niet meer nodig te zijn. Concreet betekent dit dat de maximale bouwhoogte van het stadskantoor wordt verlaagd tot 25 meter.

De genoemde 5^e technische laag is niet specifiek gericht naar het appartementencomplex, maar komt m.n. voort uit de technische eisen die wetgeving aan het gebouw stelt.

Zienswijze 4

Bezwaar wordt gemaakt tegen een mogelijk dakterras gericht naar de appartementen van Residentie 'Herle' in verband met de inbreuk op privacy en geluidsoverlast.

Reactie gemeente

De realisatie van dakterrassen is op dit moment al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en op meerdere plaatsen in het centrumgebied reeds toegepast. Deze mogelijkheid is daarom ook in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Daarbij is

tevens in ogenschouw genomen, dat een dergelijke voorziening in stedelijk gebied niet ongebruikelijk is en appelleert aan wensen van inwoners en bedrijven. In een zeer dichtbebouwde omgeving als die van het plangebied weegt het privacy aspect dan ook minder zwaar.

Zienswijze 5

Reclamant maakt bezwaar tegen de komst van horeca welke buiten de normale winkeltijden geopend is en daarmee direct overlast veroorzaakt voor omwonenden.

Reactie gemeente

Bestreden wordt dat horeca die geopend is buiten de winkelopeningstijden per definitie zorgt voor overlast voor omwonenden. Indien hier desondanks sprake van zal zijn, staan de gemeente diverse regelingen met bijpassend instrumentarium ter beschikking om hier tegen op te treden. In dat geval zal de gemeente dan ook niet schromen daar gebruik van te maken.

Vanuit de wens om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen, is besloten tot verkleining van het programma met betrekking tot horeca/leisure en overige commerciële activiteiten. Concreet betekent dit dat in het vast te stellen bestemmingsplan hiervoor uitgegaan wordt van maximaal 1.150 m² BVO in plaats 3.150 m² BVO.

Zienswijze 6

Reclamant vreest voor overlast als gevolg van de doorgang tussen de Schinkelstraat en Promenade en verzoekt deze in de avond en nachtelijke uren af te sluiten. Verzocht wordt om aan te geven wat gedaan wordt om mogelijke overlast te voorkomen, mede aangezien sprake is van particulier eigendom.

Reactie gemeente

De voorgestane afsluiting van de doorgang tussen de Schinkelstraat is niet mogelijk en ook niet wenselijk mede in verband met de bereikbaarheid van te vestigen bedrijven (zoals bijvoorbeeld horeca) buiten de winkelopeningstijden. Het doorgangsgebied zal dan ook een openbaar karakter krijgen. Met betrekking tot de genoemde overlast wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 5.

Zienswijze 7

Reclamant is van mening dat expeditie naast de avond- en nachturen ook dient te worden uitgesloten op zon- en feestdagen en is verder van mening dat de Promenade geen overlast mag ondervinden van deze werkzaamheden.

Reactie gemeente

De laad- en losactiviteiten zullen vallen onder het Activiteitenbesluit. Dit besluit bevat beperkingen ten aanzien van o.a. laad- en losactiviteiten, juist ter voorkoming/beperking van overlastsituaties.

Zienswijze 8

Reclamant stelt dat de ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersdruk die niet goed kan worden opgevangen en dat het bestemmingsplan in onvoldoende mogelijkheden voorziet voor een goede ontsluiting.

Reactie gemeente

De verkeersaantrekkende werking van de voorgestane ontwikkeling beperkt zich hoofdzakelijk tot de ontsluiting van de parkeerfaciliteiten. Aangezien geen parkeerfaciliteit in het plangebied wordt gerealiseerd, maar gebruik wordt gemaakt van de parkeercapaciteit van de diverse parkeergarages in het centrumgebied op niet al te grote afstand, is in de directe omgeving van het plangebied geen onaanvaardbare toename van de verkeersdruk te verwachten.

Zienswijze 9

Gesteld wordt dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot middels aantasting van de privacy door de bouwhoogte en een mogelijk dakterras, de beperking van lichtinval en het mogelijk verliezen van vrij uitzicht.

Reactie gemeente

Het bouwplan zal slechts in geringe mate de bovengenoemde waarden aantasten. Hierbij is echter van belang dat het vigerende bestemmingsplan ruime mogelijkheden kent voor het oprichten van bebouwing. Op de eventuele vergoeding van (plan)schade is een aparte regeling van toepassing, maar pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Zienswijze 10

Opgemerkt wordt dat de woningen Geleenstraat 82 tot en met 146 ten onrechte niet zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Mede als gevolg van het vaststellen van hogere waarden en de toenemende verkeersintensiteit, zullen de eerder aangebrachte geluidwederende maatregelen niet meer toereikend zijn. Verder wordt betwist dat de ontwikkeling slechts een toename van 1,5 dB tot gevolg zal hebben voor de gevelbelasting van de omliggende woningen en wordt gesteld dat de toename van de verkeersdruk inclusief alle ontwikkelingen onacceptabel is. Tot slot wordt opgemerkt dat de technische installaties op het dak geen overlast mogen veroorzaken voor omwonenden.

Reactie gemeente

In het wegverkeerslawaai onderzoek is het akoestische effect van de toenemende verkeersintensiteit op de Geerstraat berekend. Hierbij zijn 3 waarneempunten (waarneempunten 65, 66 en 69 in figuur 2 van de bijlagen, genaamd "Overzicht akoestisch rekenmodel situering waarneempunten") vastgesteld in de 1^e lijnsbebouwing die direct grenst aan de Geerstraat. De waarneempunten zijn zo gekozen, dat de uitkomst van deze berekeningen ook van toepassing verklaard kunnen worden op de woningen Geleenstraat 82-146. Ook de reflectie tussen de bestaande en geplande gebouwen (tevens rekening houdend met de maximale hoogte daarvan) aan de Promenade is in deze berekeningen meegenomen. Uit deze berekeningen is in het oorspronkelijke onderzoek slechts een geluidstoename van 1,5 dB vastgesteld die zo gering is dat deze geen effect heeft voor het goede woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van het naar beneden bijgestelde programma (kleiner stadskantoor, minder ruimte voor winkels en horeca/leisure en minder woningen) is ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid een nieuwe berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd en is het oorspronkelijke onderzoeksrapport aangepast. De geluidbelasting op zowel de nieuwe, als de bestaande woningen in de omgeving als gevolg

van toenemend wegverkeer is door het verkleinde programma verder afgenomen. De geluidstoename voor bestaande woningen is afgenomen tot minder dan 1 dB. Met betrekking tot de nieuw te realiseren woningen wordt zelfs de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden.

O.a. het Activiteitenbesluit zal een waarborg vormen dat technische installaties op het dak geen overlast voor de omgeving zullen veroorzaken.

Zienswijze 11

Reclamant stelt dat uit het Actieplan Luchtkwaliteit Heerlen uit 2009 blijkt dat de Geerstraat wordt genoemd als een locatie waar sprake is van een hoge kans op overschrijding en is van mening dat een nieuw onderzoek noodzakelijk is om een juiste belangenafweging te kunnen maken.

Reactie gemeente

De bovengenoemde belangenafweging met betrekking tot luchtkwaliteit is reeds gemaakt door de wetgever in de Wet milieubeheer in artikel 5.16 en verder uitgewerkt in het Besluit NIBM (een AmvB). Het project is aan deze regelingen getoetst en de conclusie is dat het plan niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging (artikel 5.16 lid 1a en c van de Wet Milieubeheer). Er is dan ook in het kader van de belangenafweging geen aanleiding en noodzaak om een nieuw luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren.

Zienswijze 12

Verzocht wordt om voorafgaand aan de sloop een nulmeting uit te voeren i.v.m. mogelijke schade. Reclamant geeft verder aan dat iedere vervuiling of andersoortige schade die veroorzaakt wordt door de werkzaamheden direct middels een privaatrechtelijke procedure geclaimd zal worden. Hierbij wordt de vraag gesteld welke maatregelen genomen worden om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Reactie gemeente

De projectontwikkelaar heeft richting de gemeente kenbaar gemaakt dat er inderdaad een nulmeting uitgevoerd zal worden en dat er alles aan zal worden gedaan om overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

Zienswijze 13

Gesteld wordt dat de ontwikkeling zal leiden tot een zodanige waardedaling van het omliggende onroerend goed dat voor de haalbaarheid gevreesd moet worden. Opgemerkt wordt dat men voornemens is op individuele basis planschadeclaims in te dienen.

Reactie gemeente

Uit de uitgevoerde planschaderisicoanalyse is gebleken, dat er slechts een lage kans is op het optreden van planschade en voor zover deze al zou ontstaan, deze bovendien relatief gering van omvang wordt ingeschat. Het staat reclamanten vrij om te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade aan de raad te richten.

Zienswijze 14

Reclamant is van mening dat de financiële haalbaarheid onvoldoende is onderzocht en stelt dat niet duidelijk is of er voldoende belangstelling is voor de appartementen en ove-

rige voorzieningen, mede gezien de crisis. De vrees wordt geuit dat er leegstand ontstaat. Verzocht wordt dan ook alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Reactie gemeente

De financiële haalbaarheid is uitgebreid onderzocht, aangetoond en de afgelopen jaren gedurende het ontwikkelen van het plan periodiek gemonitord. Het programma is naar aanleiding van concrete signalen vanuit de markt diverse malen aangepast. Vanuit diezelfde markt is, zowel voor de winkelruimten als voor de woningen nog steeds voldoende animo gebleken en is zelfs tot contractering overgegaan. Voor zover er al leegstand na oplevering zou ontstaan, hetgeen in deze economische omstandigheden niet geheel denkbeeldig is, is de verwachting gerechtvaardigd dat deze slechts gering van omvang en van korte duur zal zijn.

Zienswijze 15

Tot slot wordt verzocht om geen medewerking te verlenen aan vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpbeschikking tot het vaststellen van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder en het exploitatieplan, of in ieder geval rekening te houden met de in de zienswijze genoemde bezwaren.

Reactie gemeente

Van de bovengenoemde zienswijzen van reclamant 5, voor zover deze betrekking hebben op het bestemmingsplan, geeft alleen zienswijze 3 aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 6 (DAS, namens L.J.J. Gerards, 'Residentie Herle')

Zienswijze 1

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot en dat onzorgvuldig en/of onvoldoende is onderzocht in hoeverre de planvorming zich verhoudt tot een goede ruimtelijke ordening en (de waarborging van) een leefbaar milieu.

Ten aanzien van het aspect geluid wordt gevreesd voor nog meer geluidsoverlast en is reclamant van mening dat de conclusie dat de toename van gevelbelasting minder dan 1,5 dB bedraagt, onjuist is vanwege onzorgvuldig dan wel onvolledig/gebrekkig onderzoek. Niet is gebleken of de woning (incl. balkon) van reclamant in het onderzoek is betrokken, waarbij de vrees wordt geuit dat de rond 2008 extra geluidwerende maatregelen niet meer toereikend zullen zijn. Verder blijkt niet dat weerkaatsing van geluid op/tussen de kopgevels is betrokken in het onderzoek terwijl gevreesd wordt dat dit door de toenemende hoogte zal toenemen. Voorts wordt opgemerkt dat niet is gebleken of rekening is gehouden met de mogelijkheid van een dakterras, eventuele laad- en losactiviteiten en technische installaties. De vraag wordt gesteld waar en hoe voldoende gewaarborgd kan worden dat er met name in de avond, nacht en op zondagen hiervan geen hinder wordt ondervonden, waarbij enkel een verwijzing naar het Activiteitenbesluit onvoldoende wordt geacht.

Ten aanzien van horeca is het volgens reclamant onduidelijk welke horeca-activiteiten worden toegestaan en bezwaar wordt gemaakt tegen horeca-activiteiten die buiten de reguliere winkeltijden geopend zijn, hetgeen ook in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid om dergelijke horeca elders te concentreren.

Reactie gemeente

Omdat de naar voren gebrachte aspecten van deze zienswijze identiek zijn aan die van reclamant 5, wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant 5 (reactie op zienswijzen 5, 6, 9 en 10).

Met betrekking tot de zienswijze over welke horeca-activiteiten zijn toegestaan merken wij op, dat de regels van het plan alleen de horecacategorieën 1 tot en met 3 toestaan en dat deze categorieën zijn gedefinieerd in artikel 1 van de regels (begrippen). Vanuit ruimtelijk oogpunt is niet gebleken dat de vestiging van horeca ongewenst is in dit deel van het centrumgebied. In de Horeca en evenementenstructuurvisie "Heerlen heeft het! 2002" wordt weliswaar aangegeven dat horeca in het centrumgebied van Heerlen primair geconcentreerd dient te worden aan het Pancratiusplein, de Bongerd en het Wilhelminaplein, maar tevens dat (nieuwe) horeca toegestaan zou moeten worden bij grootschalige uitbreiding van winkelgebied in het centrum. Aangezien de onderhavige ontwikkeling een uitbreiding van het winkelgebied van in totaal 18.350 m² BVO en dit dus als een grootschalige winkelgebied uitbreiding beschouwd dient te worden, ligt het toestaan van (nieuwe) horeca, als ondersteunende voorziening, in het plangebied voor de hand.

Overigens is besloten tot verkleining van het programma met betrekking tot horeca/leisure en overige commerciële activiteiten. Concreet betekent dit dat in het vast te stellen bestemmingsplan hiervoor uitgegaan wordt van maximaal 1.150 m² BVO in plaats van 3.150 m² BVO.

Zienswijze 2

Reclamant stelt dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving en niet van het Actieplan Luchtkwaliteit Heerlen uit 2009, waaruit blijkt dat de Geerstraat wordt genoemd als een locatie waar sprake is van een hoge kans op overschrijding. Reclamant is van mening dat sinds het onderzoek de verkeersintensiteit fors is toegenomen en vreest een verdere verslechtering. Gesteld wordt dat nader lokaal onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 11 van reclamant 5.

Zienswijze 3

Reclamant kan zich niet verenigen met de conclusie uit het verkeer- en parkeerrapport dat er als gevolg van de ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, terwijl de verkeers-toename incl. ontwikkeling van de Valkenburgerweg en Geerstraat in 2012 met 32,8 % verhoogd wordt en in 2022 incl. ontwikkeling zelfs met 54,7 %. Reclamant is hierbij van mening dat de Geerstraat tussen de Valkenburgerweg en de Schakelweg niet als hoofd-weg/rijroute naar de parkeergarages gebruikt moet worden.

Verder wordt opgemerkt dat er geen deugdelijke motivering wordt gegeven voor het afwijken van het beleid om bij ontwikkelingen parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren.

Reactie gemeente

In het rapport 'Verkeer- en parkeeronderzoek herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid' wordt uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. Het gaat dan om twee uitgangspunten. Het eerste punt betreft het feit dat al het verkeer dat de ontwikkeling genereert wordt toegedeeld aan de Geerstraat. Het is echter onwaarschijnlijk dat ook echt al het verkeer zich zal concentreren op de Geerstraat. Daarnaast wordt uitgegaan van een autonome groei van het verkeer van 2 procent per jaar. Die autonome ontwikkeling sluit niet aan bij de verwachtingen.

Maar zelfs in de 'worst-case'-benadering is de totale intensiteit in 2022 uiteindelijk niet hoger dan de capaciteit van deze weg op basis van de huidige inrichting. Als onderdeel van de centrumring van Heerlen kenmerkt ook de Geerstraat zich door een profiel en vormgeving van de kruispunten waardoor een voldoende doorstroming en verkeersveilige afwikkeling (mede door de vrijliggende fietspaden) van het verkeer gegarandeerd is. Ook met de te verwachten intensiteiten in het 'worst-case-scenario'.

Een tweede punt betreft de veronderstelling van de indiener dat de Geerstraat als hoofd-weg/rijroute voor bezoekers van Schinkel gebruikt moet gaan worden. Dit is niet juist. Bezoekers worden in Heerlen via de centrumring (Spoorsingel-Groene Boord-Putgraaf-Dr. Poelstraat-Coriovallumstraat-Kruisstraat-Geerstraat-Schakelweg-Looierstraat) naar een parkeergarage geleid. Ook die als gevolg van de ontwikkeling Schinkel naar het centrum gaan komen. Daarbij is gebruik van de Geerstraat slechts in een deel van de gevallen ook echt waarschijnlijk.

In hetzelfde rapport is ook de afwijking van het parkeerbeleid gemotiveerd aangegeven.

Zienswijze 4

Reclamant is van mening dat door de mogelijk gemaakte bouwhoogte van 28 meter en eventuele dakterrassen, sprake is van aantasting van privacy, verlies van vrij uitzicht, tenietdoen van natuurlijke lichtinval en verder gevaar voor geluidsoverlast. Opgemerkt wordt verder dat geheel onduidelijk is waarom het ontwerp bestemmingsplan een hoogte van 28 meter mogelijk maakt terwijl het bouwplan in een lagere hoogte voorziet.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijzen 3, 9 en 10 van reclamant 5. Alleen de opmerking met betrekking tot de maximale bouwhoogte in relatie tot het bouwplan is terecht.

Zienswijze 5

De zorg wordt geuit over de veiligheid c.q. mogelijke overlast/vandalisme door drugsdealers en gebruikers in het centrum, nu de in particulier eigendom zijnde doorgang niet wordt afgesloten in de avond- en nachtelijke uren. Verzocht een goed woon- en leefklimaat te waarborgen in het bestemmingsplan dan wel exploitatieplan. Het enkel vastleggen in een privaatrechtelijke overeenkomst die geen onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan of bestemmingsplan wordt onvoldoende geacht.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 6 van reclamant 5.

Zienswijze 6

Reclamant is van mening dat voor de in eigendom zijnde woning de windhinder zal toenemen als gevolg van de bouwhoogte van 28 meter en is van mening dat onderzocht dient te worden of sprake is van windgevaar, mede als gevolg van trechtersvorming. Voorts wordt opgemerkt dat geluidsoverlast als gevolg hiervan zal toenemen evenals de fijnstofconcentratie aan de zijde van de Promenade.

Reactie gemeente

Door het laten uitvoeren van een windscan is in beeld gebracht of en in welke mate windhinder zou kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid. Op basis hiervan is geconcludeerd, dat het windklimaat van de meeste buitenruimtes acceptabel zal zijn voor alle activiteiten. Enige mate van verslechtering is alleen te verwachten op beperkte gebieden bij de gebouwhoeken. De verwachting is echter niet dat dit het woon- en leefklimaat zal aantasten. De kans op windgevaar wordt evenmin aannemelijk geacht. Overigens merken wij nog op, dat in de bestaande situatie reeds hoge gebouwen zijn opgericht, waardoor het aannemelijk is dat vergelijkbare effecten als aangetoond in het windhinder reeds optreden. Op basis van het bovenstaande wordt tot slot niet ingezien waarom geluidsoverlast en fijnstofconcentratie aan de zijde van de Promenade zouden toenemen.

Zienswijze 7

Opgemerkt wordt dat de onderzoeken behorend bij het ontwerp bestemmingsplan niet digitaal ter inzage hebben gelegen, wat onjuist wordt geacht.

Reactie gemeente

Hierbij wordt kortheidshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 van reclamant 3.

Zienswijze 8

In het kader van het exploitatieplan is reclamant van mening dat er hierin eisen en regels gesteld dienen te worden ten aanzien van de waarborging van de (verwezenlijking van de) inrichting van de openbare ruimte. Tevens wordt net als in het kader van het ontwerpbestemmingsplan de zorg geuit over de veiligheid c.q. mogelijke overlast/vandalisme door drugsdealers en gebruikers in het centrum, nu de in particulier eigendom zijnde doorgang niet wordt afgesloten in de avond- en nachtelijke uren. Verzocht een goed woon- en leefklimaat te waarborgen in het bestemmingsplan dan wel exploitatieplan. Het enkel vastleggen in een privaatrechtelijke overeenkomst die geen onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan of bestemmingsplan wordt onvoldoende geacht.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van het exploitatieplan afgehandeld worden.

Zienswijze 9

In het kader van de omgevingsvergunning wordt gesteld dat deze geweigerd moet worden omdat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'City-West' en het ontwerp bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Zuid', onder meer omdat onvoldoende blijkt welke horeca-activiteiten zijn toegestaan en aangezien het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand nu er geen (gemotiveerd) welstandsadvies is opgenomen in de ter inzage gelegde stukken. In dit kader wordt de vraag gesteld of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen rekening heeft gehouden met het hoogteverschil tussen de Geerstraat 22 en de nieuwe bebouwing.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 10

Verzocht wordt bij medewerking aan de omgevingsvergunning expliciet voorwaarden hieraan te verbinden omtrent afsluiting van de Promenade richting Coriocenter na winkelsluiting.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zie tevens gemeentelijke reactie op zienswijze 6 van reclamant 5.

Zienswijze 11

Opgemerkt wordt dat een nadere motivering van het verlenen van ontheffing van de gemeentelijke bouwverordening ten aanzien van parkeren ontbreekt. (zie verder zienswijze 3).

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 12

Reclamant vreest voor scheurvorming en/of mogelijke beschadigingen/vervuiling van de gevel van zijn pand en verzoekt een nulmeting c.q. vooropname te verrichten bij bestaande woningen in de omgeving.

Reactie gemeente

De projectontwikkelaar heeft richting de gemeente kenbaar gemaakt dat er inderdaad een nulmeting uitgevoerd zal worden.

Zienswijze 13

Ten aanzien van de hogere grenswaarden in het kader van geluid, wordt gevreesd voor nog meer geluidsoverlast (zie ook zienswijze 1) en wordt gesteld dat het akoestisch onderzoek onzorgvuldig c.q. gebrekkig is onder meer omdat hieruit niet gebleken is dat de bestaande woonbebouwing in het onderzoek betrokken is. Dit tevens met het oog op de rond 2008 uitgevoerde extra geluidwerende maatregelen die nu wellicht niet meer toereikend zullen zijn. Voorts wordt opgemerkt dat het ontwerp gebrekkig dan wel onzorgvuldig is nu hierin ten aanzien van de ontheffingscriteria wordt verwezen naar een gezondheidsgebouw en wordt gesteld dat de motivering vrij summier is. Verzocht wordt bij eventuele vaststelling van de hogere grenswaarden als aanvullende maatregel stiller asfalt te overwegen.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 10 van reclamant 5. Abusievelijk is in het ontwerpbesluit inderdaad een gezondheidsgebouw genoemd in plaats van woningen. Dit heeft echter geen consequenties voor de uitgevoerde berekeningen en de daaruit volgende conclusies. Uit nadere berekeningen als gevolg van het te verkleinen programma is gebleken, dat de nieuwe woningen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, waardoor geen procedure tot vaststelling hogere grenswaarden meer gevolgd hoeft te worden.

Van de bovengenoemde zienswijzen van reclamant 5 geeft alleen zienswijze 4 (met betrekking tot de maximale bouwhoogte in relatie tot de omgevingsvergunning, aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 7 (DAS, namens Förster-Goebbels, 'Residentie Herle',)

Aangezien de zienswijzen van reclamant 7 identiek zijn aan die van reclamant 6 wordt voor de beantwoording hiervan korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant 6.

Reclamant 8 (Nelemans advocatuur namens Metroprop, Karioka en Lumiere Beheer)

Zienswijze 1

Reclamant stelt dat in het DPO van Third Place een achterhaald en kunstmatig laag gehouden leegstandspercentage genoemd wordt. Naar mening van reclamant is verder de kwalificatie als structurele leegstand (langer dan 2 jaar) slechts op een vermoeden gebaseerd.

Reactie gemeente

Het rapport van Third Place is weliswaar bij het begin van het project in 2008 opgesteld, maar recent (in 2012) nog geactualiseerd aan de hand van de tussentijd gewijzigde maktomstandigheden. Hierbij is geenszins sprake geweest van het kunstmatig laag houden van leegstandspercentages. Op generlei wijze is gebleken dat de gehanteerde aannames in dit rapport onjuist zijn.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat in het DPO van Third Place wordt gesteld dat een deel van de leegstand kan worden opgelost door onderzoek naar de (oorzaken) van de leegstand, onderverdeling in structurele en niet-structurele leegstand en het maken van plannen over het gedeelte dat moet worden aangemerkt als structurele leegstand. Reclamant geeft aan dat dit geen oplossingen zijn, maar dat in het rapport wordt aangegeven dat nader onderzoek moet worden verricht. Verder wordt in het DPO aangegeven dat voor een bepaald gedeelte van de leegstand geen oplossing bestaat. Vaststelling van het bestemmingsplan op basis van dit DPO is volgens reclamant in strijd met het beginsel van zorgvuldige voorbereiding die aan een besluit vooraf moet gaan.

Reactie gemeente

De problematiek rondom leegstand is inderdaad zeer actueel en urgent. Alle daarbij betrokken partijen zijn bezig met het doorgronden van deze problematiek en de zoektocht naar oplossingsrichtingen. Zo heeft de gemeente op dit vlak beleid (zowel regionaal als gemeentelijk) met diverse betrokken partijen en werkt bij de uitvoering daarvan nauw samen met eigenaren van panden en ondernemers om leegstand te voorkomen en te bestrijden. Onder andere het beleid "Ruimte voor ondernemerschap" heeft inmiddels concrete voorbeelden opgeleverd van succesvolle invulling van leegstaande winkelpanden. Alleen door deze samenwerking van overheid met marktpartijen kan vooruitgang in de bestrijding van leegstand worden geboekt. Daarvoor is het tevens van groot belang dat door middel van nieuwe projecten en specifiek herstructureringsprojecten, zoals Schinkelkwadrant-Zuid, ingespeeld wordt op actuele vragen en behoeften vanuit de markt. Dergelijke projecten bieden namelijk kansen om bestaande leegstand om te buigen, de structuur van het centrum- en kernwinkelgebied te versterken, andere nieuwe ontwikkelingen aan te jagen en daarmee de positieve aantrekkingskracht van het centrumgebied te vergroten.

Zienswijze 3

Reclamant stelt diverse vraagtekens bij de aannames van paragraaf 4.5.1 van het DPO en is van mening dat diverse aannames niet onderbouwd zijn. Voor zover gegevens gebaseerd zijn op het rapport van BRO uit 2008, wordt opgemerkt dat daarin gewerkt is met scenario's, terwijl nu de beschikking is over empirisch materiaal.

Reactie gemeente

Zoals eerder gezegd, heeft in 2012 een actualisatie van het DPO plaatsgevonden waarbij gebruik gemaakt is van recente gegevens en marktomstandigheden die overigens momenteel nog steeds representatief zijn.

Zienswijze 4

Reclamant verwacht als gevolg van het plan een toename van leegstand, overlast, verpaupering en een negatieve uitstraling van de omgeving, met grote nadelige ruimtelijke gevolgen. Gesteld wordt verder dat onvoldoende rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen van internetaankopen en de economische crisis, waarbij wordt verwezen naar Entre Deux in Maastricht en Geleen, waar na toevoeging van duizenden winkelvierkante meters thans sprake is van grote leegstand en verpaupering.

Reactie gemeente

Deze zienswijze komt overeen met hetgeen in de bovenstaande zienswijzen naar voren is gebracht. Korthedshalve wordt naar de bovenstaande gemeentelijke reacties verwezen.

De bovengenoemde zienswijzen van reclamant 8 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 9 (P.F.G. Peeters, Geerstraat 22)

Zienswijze 1

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt stelt reclamant dat sprake is van planschade als gevolg van een vermindering van zonlicht/daglicht en uitzicht. Voorts wordt opgemerkt dat het voor de uitstraling van het Schinkelkwadrant-Zuid beter zou zijn als het pand naast het nieuwe gemeentekantoor wordt verhoogd tot dezelfde hoogte.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het aspect planschade wordt hierbij korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 13 van reclamant 5.

Voor wat betreft het verzoek om een hogere bouwhoogte van het pand van reclamant toe te staan is beoordeling daarvan momenteel niet mogelijk, vanwege het ontbreken van essentiële informatie, zoals een onderbouwing van het programma, de financieel-economische haalbaarheid, de gewenste invulling qua bebouwing en architectuur etc. Reclamant wordt dan ook verzocht om deze nadere informatie aan te leveren, zodat beoordeling van zijn verzoek kan plaatsvinden. Gelet op korte tijdsperiode met betrekking tot de geplande vaststellingsdatum voor de raadsvergadering in september 2013 is de verwachting, dat bij het eventueel honoreren van het verzoek dit niet geregeld zal kunnen worden in het onderhavige bestemmingsplan, maar in een separate ruimtelijke procedure zal moeten plaatsvinden.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat geen aanvullende parkeerfuncties zijn opgenomen, naar aanleiding waarvan de vraag wordt gesteld of er een parkeerbalans voor het centrum is opgesteld volgens de CROW 2012 kengetallen, waaruit blijkt dat de parkeercapaciteit voldoende is na realisatie van het Schinkelkwadrant-Zuid.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 3 van reclamant 4.

De bovengenoemde zienswijzen van reclamant 9 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 10 (Thuis & Partners advocaten, namens Weller)

Zienswijze 1

Reclamant stelt dat het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken mede langs elektronische weg beschikbaar dienen te worden gesteld en dat dit met een aantal onderzoeksrapporten niet is gebeurd. Gesteld wordt dat als gevolg hiervan de voorbereiding van de besluitvorming, in ieder geval van de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw zou moeten worden gevolgd.

Reactie gemeente

Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 van reclamant 3.

Zienswijze 2

Reclamant merkt op dat bij de ter inzage gelegde stukken geen exemplaar van de anterieure overeenkomst is aangetroffen en stelt dat de gemeente ex art. 6.24, lid 3 Wro en art. 6.2.12 Bro verplicht is om de totstandkoming van een anterieure overeenkomst te publiceren en om (op z'n minst) een zakelijke beschrijving van de inhoud van een dergelijke overeenkomst ter inzage te leggen. Hierdoor is het voor reclamant onmogelijk te toetsen of een eventuele overeenkomst in overeenstemming is met het (ontwerp-)exploitatieplan, of sprake is van een economisch en financieel uitvoerbaar plan en of sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Tevens wordt opgemerkt dat het vragen oproept dat er sprake is van zowel een anterieure overeenkomst als een exploitatieplan, omdat een anterieure overeenkomst veelal te kwalificeren is als een overeenkomst waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd is'.

Reclamant stelt zich dan ook op het standpunt dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond c.q. dat het kostenverhaal onvoldoende is verzekerd.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van het exploitatieplan beantwoord worden.

Zienswijze 3

Opgemerkt wordt dat de onderbouwing voor de woningen onvoldoende is, waarbij onder meer wordt verwezen naar de verouderde Woonvisie 2006-2010, zonder dat beargumenteerd wordt waarom dit verouderde document nog bruikbaar is. Tevens wordt opgemerkt dat onduidelijk is of aan de sloopopgave buiten het centrum voldaan wordt en dat geen behoefte bestaat aan c.q. marktruimte is voor nieuwe woningen naast de te realiseren woningen in het Maankwartier.

In de aanvulling van 11 juni 2013 geeft reclamant aan niet noodzakelijkerwijs tegen het toevoegen van woningen in het plangebied van Schinkelkwadrant-Zuid te zijn, maar benadrukt nog eens dat in de toelichting niet duidelijk wordt aangegeven hoe aan de in het beleid opgenomen sloopopgave in relatie tot dit project wordt voldaan.

Reactie gemeente

De onderbouwing van de behoefte aan en wenselijkheid van realisatie van woningen in het centrumgebied van Heerlen voor diverse doelgroepen is opgenomen in verschillende gemeentelijke, maar ook regionale beleidsstukken. Deze zijn genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn nog steeds actueel. De meest recente daarvan is overigens de eind 2012 vastgestelde Regionale Woonstrategie Parkstad. Hierin is rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen van de woningmarkt. In deze strategie is voor het centrumgebied van Heerlen bepaald, dat ontwikkelingen en kansen voor het centrumgebied met name liggen op het gebied van verdichting, herstructurering, voorkomen leegstand en doelgroepenbeleid (specifiek ouderen en jongeren). Het woningbouwprogramma voor Schinkelkwadrant-Zuid appelleert aan deze kansen en gewenste ontwikkelingen.

De sloopopgave van woningen in het beleid richt zich niet op het centrumgebied, maar juist op andere stadsdelen. In dit beleid is er bovendien geen rechtstreekse koppeling (in de vorm van een verplichting) tussen het realiseren van woningen in het centrumgebied en de sloop van woningen in andere stadsdelen.

Zienswijze 4

Reclamant stelt dat er nieuw actueel onderzoek nodig is naar de wenselijkheid van de toevoeging van het Schinkelkwadrant-Zuid ten aanzien van winkelruimte en kantoren en geeft hierbij aan dat het tegen de verwachtingen en rapporten in op dit moment erg lastig is de commerciële functies in het Maankwartier ingevuld te krijgen.

Voor wat betreft het rapport van Third Place wordt opgemerkt dat het inmiddels vergunde Maankwartier ten onrechte niet als zodanig in de analyse is meegenomen. Daarnaast dienen de ervaringsgegevens inzake het vermarkten van het Maankwartier meegenomen te worden, waaruit volgens reclamant geconcludeerd kan worden dat er geen marktruimte is voor het Maankwartier en de in het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid mogelijk gemaakte hoeveelheid commerciële functies. Hierbij wordt gesteld dat de 5.000 m² terug te bouwen bestaande winkelloppervlakte binnen 'De Plu' niet op de nu toegepaste wijze mag worden verdisconteerd.

Reclamant zet tevens vraagtekens bij het feit dat de gemeente zelf kantoorruimte gaat huren in het Schinkelkwadrant-Zuid en vraagt zich af op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente hiertoe is overgegaan, mede met het oog op het kunnen aantonen van de financiële en economische haalbaarheid en het kunnen toetsen of sprake is van staatsteun. Naar mening van reclamant biedt het Maankwartier voldoende mogelijkheden voor het huren van kantoorruimte.

In de aanvulling van 11 juni 2013 geeft reclamant aan niet noodzakelijkerwijs tegen het toevoegen van kantoren in het plan te zijn. Reclamant geeft aan benieuwd te zijn onder welke voorwaarden en condities de gemeente zélf heeft besloten om het stadskantoor in Schinkelkwadrant-Zuid te vestigen, te meer de gemeente na een marktconsultatie nog tot een andere locatiekeuze dan het Schinkelkwadrant is gekomen.

Reactie gemeente

Het rapport van Third Place is recent (2012) nog geactualiseerd. In dit rapport is wel degelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van Maankwartier in Heerlen. Met betrekking tot de overige opmerkingen over het rapport van Third Place, wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 5 van reclamant 3.

Met betrekking tot de opmerkingen over het stadskantoor wordt opgemerkt, dat de gemeente momenteel in onderhandeling is met reclamant voor de huur van kantoorruimte in Maankwartier voor een deel van het ambtelijke personeel.

Een ander deel van de gemeentelijke organisatie zal dan gehuisvest worden in het geplande stadskantoor in Schinkelkwadrant-Zuid. De overwegingen van de gemeente om voor deze vorm van gespreide huisvesting te kiezen zijn ruimtelijk niet relevant en doen in deze procedure dan ook niet ter zake.

Zienswijze 5

Reclamant is van mening dat niet is aangetoond dat geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en dat niet is aangetoond dat de ontwikkeling zal leiden tot een terugdringing van de leegstand. In het DPO zou verder moeten worden uitgegaan van de maximaal mogelijke invulling met winkelvoorzieningen (*AbRvS 27 maart 2013, LJN: BZ7504*). In dit kader wordt tevens opgemerkt dat Third Place het rapport van BRO uit 2008 als uitgangspunt neemt, terwijl nieuw onderzoek in de rede zou liggen, waarbij het reeds vergunde Maankwartier als zodanig wordt meegenomen, met inbegrip van de problemen die aldaar worden ondervonden m.b.t. de invulling van de commerciële functies. Ook wordt niet aangesloten bij beleidsmatige uitgangspunten zoals genoemd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (voorzichtigheid m.b.t. toevoeging detailhandel en nieuwe ontwikkeling met name door herschikking of in combinatie met sanering), de Retailstructuurvisie (voorzichtigheid m.b.t. toevoeging en combinatie wenselijk met uit de markt halen van oude vierkante meters), de Beleidsnota detailhandel Heerlen (actief terugdringen leegstand door actief acquisitiebeleid en herontwikkeling), Stadsvisie Heerlen (speerpunten kwaliteit, diversiteit en levendigheid), Klimaatbeleidsplan Heerlen 2009-2020 (toetsing CO₂-reductiedoelstelling). De door Third Place genoemde 'verschuiving' in de winkelstructuur die volgens Third Place niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting, sluit niet aan bij de genoemde beleidsmatige uitgangspunten.

Tot slot wordt hierbij opgemerkt dat Heerlen in de top 3 staat van gemeenten die te kampen hebben met leegstand, waardoor juist extra voorzichtigheid nodig is.

In de aanvulling van 11 juni 2013 geeft reclamant aan dat deze zienswijze alleen betrekking heeft op het aspect grootschalige detailhandel. Reclamant geeft aan, dat de invulling van zijn eigen projectlocatie (Maankwartier) met grootschalige detailhandel erg moeizaam verloopt en geeft hiervoor als reden hiervoor aan dat beide ontwikkelaars (die van Maankwartier en Schinkelkwadrant-Zuid) in dezelfde vijver van potentiële afnemers vissen.

Reactie gemeente

Zoals opgemerkt in de gemeentelijke reactie op zienswijze 4, is het rapport van Third Place recentelijk geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente marktontwikkelingen. Niet wordt ingezien waarom het distributie planologisch onderzoek onjuist zou zijn uitgevoerd en waarom niet geconcludeerd mag worden dat de onderhavige ontwikkeling niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningestructuur. Het heeft er alle schijn van dat deze zienswijze primair is ingegeven vanuit concurrentieoverwegingen en niet vanuit ruimtelijk relevante aspecten. Het behoeft verder geen betoog dat de gemeente op generlei wijze mag treden in de concurrentieverhoudingen en dat dus ook niet zal doen. Met betrekking tot de aangehaalde leegstandaspecten wordt opgemerkt

dat de gemeente recent beleid heeft ontwikkeld om actief leegstand tegen te gaan ("Ruimte voor ondernemerschap") en actief met o.a. eigenaren van panden in het centrumgebied en ondernemers zoekt naar nieuwe invullingsmogelijkheden. Dit beleid is enthousiast door betrokken partijen ontvangen en er zijn naar aanleiding daarvan diverse initiatieven ontplooid die momenteel verder worden uitgewerkt.

Hierbij wordt tevens verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 5 van reclamant 3.

Zienswijze 6

Reclamant merkt ten aanzien van het aspect flora en fauna op dat in de vergunning en/of overeenkomst moet worden gewaarborgd dat nieuwe verblijfplaatsen voor de soort 'gewone dwergvleermuis' worden geïntegreerd in de nieuwbouw. Tevens wordt opgemerkt dat dat nader onderzoek c.q. een actualisatie zal moeten plaatsvinden ten aanzien van de soort 'steenmarter'.

Reactie gemeente

Er zal inderdaad vóór de vaststelling van het bestemmingsplan en vóór de verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot het waarborgen van het creëren van nieuwe verblijfplaatsen van vleermuizen in de nieuwbouw een daartoe strekkende overeenkomst met de projectontwikkelaar worden gesloten.

Met betrekking tot de steenmarter hebben nadere veldbezoeken geen bewijs opgeleverd dat de steenmarter zich in het plangebied zou ophouden. De aanwezigheid van deze diersoort ter plekke kan dan ook uitgesloten worden.

Zienswijze 7

Reclamant is van mening dat te gemakkelijk wordt aangenomen dat de restcapaciteit in de bestaande parkeergarages voldoende en geschikt is om de volledige parkeerbehoefte van het Schinkelkwadrant-Zuid op te vangen. Reclamant ziet daarnaast niet in waarom voor het Schinkelkwadrant-Zuid andere normen zouden moeten gelden dan voor het Maankwartier.

Reactie gemeente

Dit is geen aanname geweest, maar komt voort uit een uitgebreide berekening aan de hand van onderbouwde ervaringscijfers. De afwijking van het parkeerbeleid om voor dit project niet de realisatie van een nieuwe parkeerfaciliteit in het plangebied verplicht te stellen, is gelegen in de situering van het project in het centrumgebied, waarbij in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit voor handen is, in combinatie met het gegeven dat hier sprake is van een herstructureringsproject. Deze situatie is daarom niet vergelijkbaar met die van het Maankwartier en rechtvaardigt daarmee een andere insteek. Van belang hierbij is ook dat de ontwikkelende partij ten aanzien van het Schinkelkwadrant - Zuid een verzoek heeft ingediend om ontheffing te verlenen van het geldende parkeerbeleid.

Zienswijze 8

Ten aanzien van de omgevingsvergunning wordt opgemerkt dat voor de toetsing hiervan gebruik wordt gemaakt van het ontwerp-bestemmingsplan als motivering dat sprake is

van een goede ruimtelijke onderbouwing. Reclamant is mede op basis van bovengenoemde zienswijzen, van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet zonder nader onderzoek en motivering kan worden gehanteerd als adequate ruimtelijke onderbouwing en dat aldus de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden afgewezen.

Reactie gemeente

Gelet op de bovenstaande gemeentelijke reacties op de zienswijzen, wordt niet ingezien waarom het ontwerp bestemmingsplan niet zou kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

Zienswijze 9

In de vergunning wordt aangegeven dat deze mede op grond van art. 5.16, lid 1, sub a, Bor wordt verleend. Dit artikel ziet toe op de mogelijkheid van een tijdelijke vergunning. Reclamant stelt dat onduidelijk is wat hiermee in dit geval bedoeld wordt.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 10

In het kader van welstand wordt opgemerkt dat in de vergunning de voorwaarde is opgenomen dat monsters van de toe te passen materialen 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen te worden verstrekt. Reclamant stelt de vraag op welke onderdelen van het bouwwerk deze voorwaarde betrekking heeft en merkt op dat zeker voor beeldbepalende elementen, op voorhand, in de aanvraag duidelijk moet worden gemaakt welke materialen worden gebruikt en dat de vergunning anders moet worden geweigerd.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 11

Opgemerkt wordt dat in de vergunning de voorwaarde is opgenomen dat diverse gegevens/stukken nog kunnen worden aangeleverd nadat de vergunning is verleend. Reclamant is van mening dat de gemeente hierin te ver gaat aangezien sprake is van op het eerste gezicht cruciale gegevens. Tevens is reclamant van mening dat deze voorwaarde duidelijker als voorwaarde dient te worden gepresenteerd.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 12

Reclamant is van mening dat het gestelde ten aanzien van flora en fauna in zienswijze 7 in het kader van het ontwerp bestemmingsplan eveneens geldt voor de omgevingsvergunning. Nader onderzoek c.q. een actualisatie wordt noodzakelijk geacht.

Reactie gemeente

Korthedshalve wordt verwezen naar de gemeentelijk reactie op zienswijze 6.

Zienswijze 13

Opgemerkt wordt dat indien niet een (anterieure) overeenkomst bestaat die kwalificeert als een overeenkomst waarmee het kostenverhaal verzekerd is (ex. Art. 6.12, lid 2, aanhef en sub a., Wro), de wettelijke eis geldt dat aan de vergunning het voorschrift moet worden verbonden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage moet voldoen (ex. Art. 6.17, lid 1, Wro). Een dergelijk voorschrift ontbreekt in de vergunning.

Reactie gemeente

Deze zienswijze zal in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning afgehandeld worden.

Zienswijze 14

Ten aanzien van het exploitatieplan en de aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder, wordt opgemerkt dat deze gekoppeld zijn aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Indien en zolang die besluiten niet genomen en/of niet in stand blijven, zouden deze besluiten naar mening van reclamant ook niet moeten worden genomen en/of in stand moeten blijven.

Gemeentelijke reactie

Dat is correct. De betreffende besluitvorming zal in samenhang en in de juiste volgorde gaan plaatsvinden.

De bovengenoemde zienswijzen van reclamant 10 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 11 (Lelieveld advocaten, namens Café Ons Limburg)

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat ten behoeve van het perceel van reclamant en ten laste van het perceel van De Plu C.V. een erfdienstbaarheid van recht van noodweg gevestigd is, die door de bouwplannen teniet gedaan zou worden en is van oordeel dat het recht op erfdienstbaarheid gerespecteerd dient te worden.

In de aanvulling van 10 juni 2013 wordt door reclamant een nadere onderbouwing gegeven (inclusief stukken) van deze zienswijze. Tevens wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van een raam aan de achterzijde van het pand van reclamant.

Reactie gemeente

Uit de overgelegde stukken en van de projectontwikkelaar hebben wij vernomen dat er inderdaad sprake is van een notarieel vastgelegde erfdienstbaarheid van brandgang te gebruiken als noodweg aan de achterzijde van het horecapand. Tevens is daaruit gebleken dat de projectontwikkelaar deze erfdienstbaarheid wenst te respecteren en dat concrete oplossingsrichtingen zijn aangereikt waarover partijen met elkaar in gesprek zijn. Op basis hiervan hebben wij geconcludeerd, dat geen sprake is van een evidente, privaatrechtelijke belemmering die de verdere besluitvorming met betrekking tot het bestemmingsplan in de weg zou staan. Ditzelfde geldt ook voor de aanwezigheid van een raam aan de achterzijde van het pand van reclamant.

Zienswijze 2

Reclamante vreest voor het café en de woningen daarboven gedurende de bouwperiode van enkele jaren overlast en daardoor verlies van clientèle, huurders en daarmee derving van inkomsten.

Gemeentelijke reactie

Dat de realisatie van een dergelijk omvangrijk project gepaard zal gaan met enige mate en vorm van overlast voor de directe omgeving is redelijkerwijs te voorzien. De projectontwikkelaar heeft kenbaar gemaakt alles binnen het redelijke te doen om overlast voor de omgeving te beperken en daarover in contact te treden met betrokken omwonenden en bedrijven. Daar waar mogelijk, zal de gemeente er ook op toezien dat de overlast zo beperkt mogelijk zal blijven.

Zienswijze 3

Opgemerkt wordt dat sprake is van een enorme toename van de toegestane hoogte van 6 naar 28 meter aan de achterzijde van het pand van reclamant. Zij verwacht als het gevolg hiervan afname van daglichttoetreding en waardedaling van haar pand.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nadere bestudering van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan plaatsgevonden en is duidelijk geworden dat voor de geplande bebouwing direct aan de achterzijde van het pand van reclamant een maximale bouwhoogte van 22 meter toereikend zal zijn. Het ontwerp bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast. Hierdoor zullen de effecten die reclamant vreest, voor zo ver die al zullen optreden, in ieder geval naar verwachting sterk verminderen. Deson-

danks zal sprake zijn van een aanzienlijke vergroting van de maximale bouwhoogte aan de achterzijde van het pand van reclamant. Deze bouwhoogte is noodzakelijk voor het kunnen realiseren van het beoogde programma (en dan specifiek het vestigen van het geplande grootwinkelbedrijf). Het kunnen realiseren van dit programma is essentieel voor de haalbaarheid van deze (her)ontwikkeling. Bij de afweging van de verschillende belangen met betrekking tot de bouwhoogte in de betreffende omgeving heeft het algemene belang van dit project voor het centrum van Heerlen (versterking winkelstructuur Heerlen als centrum van Parkstad) zwaar gewogen. Om de bouwmassa op een goede wijze in te passen in de bestaande omgeving zijn in het "Schinkelkwartier Heerlen Beeldkwaliteitsplan; 29 januari 2013, gemeente Heerlen/Architectenzaak" eisen gesteld aan de architectuur en gevelmateriaaltoepassing.

Tevens is gekeken naar de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw op de bestaande omgeving en daaruit is naar voren gekomen dat de invloed daarvan op het pand van reclamant relatief beperkt is (alleen in het begin van de ochtend zorgt het nieuwbouwplan voor schaduw).

Zienswijze 4

Reclamant stelt dat volgens het vigerende bestemmingsplan, wonen is uitgesloten voor de op de plankaart ruitvorming gearceerde stroken achter de van reclamant gelegen percelen en dat in het ontwerp bestemmingsplan deze beperking vervalt. Reclamant is (op nader aan te voeren gronden) van mening dat deze bepaling aangepast dient te worden.

Reactie gemeente

De constatering van reclamant met betrekking tot de vigerende woonbestemming zijn juist. Uitgangspunt voor de regeling van de bestaande panden in het plangebied is dat de vigerende rechten, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan City-West, worden overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dat is in dit geval niet volledig gebeurd en zal in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd worden.

Alleen zienswijzen 3 en 4 van deze reclamant geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

BIJLAGE I

Verslag zitting hoorcommissie bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid d.d. 20 juni 2013

Verslag hoorzitting

Datum notulen: 21 juni 2013
Vergaderdatum: 20 juni 2013
Vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid

Aanwezig: De hoorcommissie bestemmingsplannen:
De heer P. Brauer, voorzitter
De heer R. Leers, lid
De heer P. Kastrop, lid
De heer H. Portiek, lid
De heer P. Janssen, griffier
De heer H. Scheijen, projectleider
Mevrouw Y. Petit, projectmanagement
De heer B. Cremers, bestemmingsplanjurist

Afwezig: n.v.t.

In het kader van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Schinkelkwadrant –Zuid, kunnen diegenen 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. De heer Brauer geeft aan dat enkel de zienswijzen ten aanzien van het ter inzage gelegde bestemmingsplan kunnen worden behandeld.

Er zijn 8 reclamanten aanwezig, te weten.

1. De heer P. Berden,
2. De heer J. vd Mortel,
3. De heer Streukens en de heer Villevoeye
4. Mevrouw Grooten en haar advocate, mr. Dautzenberg;
5. De heren Spauwen en Peters
6. De heer en mevrouw Gerards
7. De heer Förster
8. Mevrouw Förster-Goebbels

1. De heer Berden, mede namens MKB Parkstad en Jongen Opticiens

De heer Berden meldt in beginsel blij te zijn met de aanpak van het plangebied. Het grootste bezwaar van de heer Berden inzake het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid is echter de schaal van de toevoeging van retail aan de binnenstad van Heerlen. Daarnaast is er in de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan geen rekening gehouden met online aankopen en de demografische ontwikkelingen in de regio Parkstad. Bovendien stammen de onderzoeken uit 2003 en 2005 en acht hij deze niet meer relevant. Tevens voorziet hij problemen voor de winkels die gaan huren op -1 en +1, dit concept werkt niet. Verder is het volgens hem van groot belang om bij de invulling van de retail rekening te houden met "verplaatsers" en dat er vooral "niet meer van hetzelfde komt". Mede naar aanleiding van vragen van de heren Leers en Portiek, geeft de heer Berden aan dat hij problemen verwacht rondom het aantal parkeerplaatsen. Hij zou graag zien dat er op z'n minst een aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd aan het plan. Ook zou er volgens hem een directe verbinding vanuit de van Grunsvenparking naar het Schinkelkwadrant-Zuid moeten komen.

2. De heer van de Mortel

De heer van de Mortel is van mening dat er in de huidige situatie geen ruimte is om zoveel retailvoorzieningen toe te voegen aan de binnenstad. Een groot gedeelte van zijn vastgoed op de Promenade, de Saroleastraat, de Bongerd en de Geleenstraat kampt met leegstand. Een toevoeging van 16.000m² in het Schinkelkwadrant-Zuid betekent dat deze metrages elders in Heerlen leeg komen te staan. De gemeente heeft geen rekenschap gegeven van de gevolgen van deze leegstand in ruimtelijke zin. Verder verwijst hij naar de casus Emmeloord waar de Raad van State een plan heeft afgewezen vanwege overcapaciteit. De heer van de Mortel geeft aan dat de Retail-bestedingen dalen en dat er nog veel faillissementen zullen volgen. Bovendien zullen diverse Retail-ketens vertrekken vanuit Heerlen, zoals ze dat ook op andere plekken in de regio doen. Het verrichte onderzoek is in de ogen van de heer van de Mortel onvoldoende actueel. Hij geeft aan het een ludiek plan te vinden in een gebied dat kampt met 20% leegstand en een bevolkingskrimp. De heer van de Mortel geeft aan dat het winkelcentrum de Plu zeker niet in 2015 gereed is en dat de Primark over 5 jaar op de Kaiserplatz in Aken ligt en in de Outlet Village in Maasmechelen en niet in Heerlen.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Leers, geeft de heer van de Mortel aan dat hij de situatie in beide steden vergelijkbaar acht.

3. Mevrouw Grooten

Namens mevrouw Grooten wordt aangegeven dat in casu sprake is van een erfdiensbaarheid waarmee rekening moet worden gehouden bij de besluitvorming. De ontwikkelaar heeft pogingen ondernomen om tot overeenstemming te komen, deze zijn volgens mevrouw Grooten weinig vruchtbaar gebleken.

De tekening bij de notariële akte laat geen erfdiensbaarheid zien die zich uitstrekt tot aan de Schinkelstraat. Mevrouw Grooten geeft aan dat dat wel de strekking van het recht is.

4. De heer Streukens en de heer Villevoye

De heer Streukens wil in het algemeen eerst kwijt dat hij zich in de reactie van de Gemeente op de door hem ingediende zienswijze niet serieus genomen voelt. Hij vindt dat de Gemeente zich buiten het probleem plaatst door aan te geven dat een aantal zaken vanuit de

ontwikkelaar geregeld dient te worden, dan wel dat die voor het bestemmingsplan niet relevant zijn.

De heer Streukens geeft aan dat hij moeite heeft om met de ontwikkelaar in contact te komen.

De heer Streukens geeft aan er ter plaatse een nooduitgang aanwezig is, en dat die ook in de destijds afgegeven bouwvergunning is aangegeven. Met deze nooduitgang moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden.

Ook met het bestaan van een raam aan de achterzijde van het pand dient rekening te worden gehouden. Hier komt frisse lucht door naar binnen en het is te makkelijk om dan te zeggen: "dat hoeft niet". Hier dient een oplossing voor te komen.

Daarnaast geeft de heer Streukens aan dat er een oplossing moet worden gevonden voor het regenwater dat via de muur van het nieuwe complex op zijn perceel terecht komt. Van belang is verder dat er rekenschap moet worden gegeven van de invloed van de toekomstige bouwhoogte van het Schinkelkwadrant Zuid op de bestaande bebouwing aan de Geerstraat.

De heer Streukens stelt de vraag wie de kosten draagt van toekomstige bouwkundige voorzieningen. De gemeente dient in deze te bemiddelen tussen belanghebbenden en de projectontwikkelaar.

Voor de uitvoering van het bedrijf in gehoorapparatuur is van belang dat niet is te werken als er wordt gebouwd. Er zou geen lawaai mogen worden geproduceerd.

De heer Streukens zou graag zien dat hij als gevolg van de realisatie van het Schinkelkwadrant-Zuid in de toekomst door de gemeente geen gebruiksbeperking krijgt opgelegd, omdat zijn pand hierdoor niet meer zou voldoen aan de bouwregelgeving.

Het is voor de heer Streukens niet duidelijk met wie hij nou eigenlijk van doen heeft en met wie er afspraken gemaakt moeten worden. De ontwikkelaar belooft van alles, maar wil niets toevertrouwen aan papier.

De gemeente dient in het kader van de af te geven vergunning een 0-meting te eisen.

Naar aanleiding van de getoonde stedenbouwkundige schetsen vraagt de heer Streukens zich af hoe de bereikbaarheid aan de zijde van de Geerstraat gegarandeerd is. Het lijkt erop dat de infrastructuur en openbare ruimte aan de Geerstraat worden aangepast.

Op de gemeentelijke website stond een verkeerde einddatum gemeld.

De heer Kastrop vraagt of een goede overlegsituatie met de ontwikkelaar voor meer duidelijkheid had kunnen zorgen. De heer Villevoye geeft aan dat hij zeker niet tegen de ontwikkeling is. Voor wat betreft afdoende persoonlijke oplossingen, is met de ontwikkelaar naar zijn mening niet tot een vergelijk te komen.

De heer Leers vraagt of er sprake is van een zakelijk recht dat in een notariële akte is vastgelegd met betrekking tot de nooduitgang.

De heer Streukens geeft aan dat dat niet zo is, maar dat de nooduitgang in de afgegeven bouwvergunning te traceren is. De heer Villevoye geeft aan dat de brandgang bij zijn pand als gevolg van een eerdere onteigening niet meer aanwezig is.

5. De heren Peters en Spauwen

Door de hoge gevel die aan de achterkant van het pand aan de Geerstraat 22 wordt gecreëerd valt het uitzicht weg en wordt de lichtinval aanzienlijk minder wat weer leidt tot een waardevermindering. De heer Peters heeft een stedenbouwkundige oplossing door 1 lijn te creëren en bouwhoogte door te trekken tot op de hoek en hun pand mee te nemen in het plan.

Parkeren gaat volgens de heren Peters en Spauwen ook een probleem geven. Op grond waarvan heeft de gemeente de ontheffing verleend? Het creëren van kantoorruimte zonder parkeerplaatsen is niet haalbaar.

De heer Leers vraagt of de nieuw te bouwen muur aan de achterzijde van het pand van reclamanten te hoog is. Reclamanten geven aan dezer muur het visuele beeld van Heerlen, in het bijzonder vanaf het van Grunsvenplein, zal verpesten.

6. De heer en mevrouw Gerards

De heer en mevrouw Gerards lichten hun ingediende zienswijze mondeling toe. Deze toelichting hebben zij op papier gezet en wordt als bijlage aan dit verslag toegevoegd. (Zie bijlage 1)

7. De heer Förster, namens de VVE residentie Herle

De heer Förster vraagt zich af waarom binnen het project een bouwhoogte moet gelden van 28 meter, terwijl de aanvraag om omgevingsvergunning van een veel lagere bouwhoogte uitgaat.

De afweging omtrent parkeren is niet juist. Het parkeren in een garage is veel te duur voor de nieuwe bewoners.

De heer Förster betreurt dat het bestemmingsplan een dakterras mogelijk maakt.

Aangegeven wordt dat het gemeentelijke horecabeleid uitgaat van concentratie op de Bongerd en het Pancratiusplein. Horecavestigingen binnen het Schinkelkwadrant-Zuid zullen zorgen voor overlast in dat deel van het centrum.

Ook de aan te leggen doorgang zal zorgen voor overlast. Daarbij vraagt de heer Förster zich hoe de gemeente kan handhaven op privéterrein.

Ook de expeditie ten behoeve van de retailzaken zal leiden tot overlast.

De heer Förster wijst erop dat de verkeersintensiteit ter plaatse zal toenemen.

Als gevolg hiervan zal er ook sprake zijn van een onacceptabele toename van geluidsoverlast.

Het verrichte geluidsonderzoek is in deze niet correct geschied.

Voor wat betreft luchtkwaliteit dient de gemeente een onderzoek te laten uitvoeren.

De financiële haalbaarheid moet beter worden onderzocht.

8. Mevrouw Förster-Goebels

Mevrouw Förster vraagt het gemeentebestuur niet enkel oog te hebben voor economische belangen, maar ook voor het belang van de burgers.

Mevrouw Förster geeft aan dat zij enkel vanwege een publicatie in het huis-aan-huisblad op de hoogte was van de in maart georganiseerde informatieavond.

Bijlage II

“Nadere toelichting totstandkoming en positionering DPO naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid Heerlen; Third Place BV, Soest, 20 juni 2013”

Nadere toelichting totstandkoming en positionering DPO naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Schinkelkwadrant-zuid Heerlen

1. INLEIDING

In deze notitie wordt toelichting gegeven op de totstandkoming en de positionering van het DPO, dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen, in het licht van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze notitie, evenals het DPO¹, is opgesteld door ThirdPlace.

In hoofdstuk 2. t/m 4. wordt de context geschetst waarbinnen de voorgestelde ontwikkeling plaats zal vinden. De eerste visies voor ontwikkeling van (de omgeving van) het Schinkelkwartier dateren al van meer dan 20 jaar geleden en de eerste concretisering van plannen voor het Schinkelkwadrant-Zuid gaan al meer dan 10 jaar terug. Inmiddels ligt er een concreet voorstel waarover vaak gesproken is en waarvoor diverse analyses hebben plaatsgevonden.

Door diverse oorzaken is de (retail)wereld er anders uit gaan zien. De ingediende zienswijzen hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze de huidige, economische situatie als het 'nieuwe normaal' zien. Dit is niet realistisch, en behoeft nuance. Vandaar de schets van de context, om de reacties in het juiste perspectief te plaatsen.

In hoofdstuk 2. wordt daartoe de actualiteit geduid, en daaraan wordt een aantal conclusies verbonden. Hoofdstuk 3. focust op de transitie die de retailmarkt op dit moment doormaakt en waardoor het noodzakelijk is om met een andere bril naar binnensteden te kijken. In het verlengde van de voorgaande onderdelen wordt daarna in hoofdstuk 4. een beschouwing gegeven op de positie van Heerlen-centrum.

Hoofdstukken 5. en 6. gaat concreter in op aspecten die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht.. Hoofdstuk 5. heeft een kwantitatief perspectief en gaat in op aannames in het DPO en meer specifiek de leegstand. In hoofdstuk 6. wordt een kwalitatief perspectief gehanteerd en worden de functionele en ruimtelijke aspecten, zoals die naar voren komen in de zienswijzen, behandeld.

¹ Volledigheidshalve wordt hier de officiële titel van de rapportage genoemd: Visie op de ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant-zuid in Heerlen-centrum

2. ACTUALITEIT: ONGEMAKKELIJK EN UITDAGEND

Het behoeft eigenlijk geen toelichting, maar de actualiteit is grimmig als het om de retailmarkt gaat. Door opeenvolgende crises, de onzekerheid en de voelbare consequenties daarvan voor het overheids- en huishoudensbudget is momenteel sprake van een negatief economisch sentiment.

Daarenboven is er nog meer aan de hand waarvan de retailmarkt de gevolgen voelt. Men kan zelfs stellen dat er sprake is van een zogenaamde 'perfecte storm' (definitie: een gebeurtenis waarbij een zeldzame combinatie van omstandigheden een situatie drastisch verergeren). We bevinden ons namelijk in een tijdvak waar veel tegelijkertijd aan de hand is. Dit is in 3 categorieën samen te vatten:

Gebrek aan vertrouwen

Bij consumenten door met name de bezuinigingen en hervormingen, en door stijgende werkloosheid. Ondernemers hebben last van regels, bureaucratie, gebrek aan financieringsmogelijkheden en 'vraaguitval'. Het vervelende is dat al enige tijd niemand in beweging komt en dan is de neerwaartse spiraal een feit. Dit geldt momenteel voor de gehele economie en laat overal zijn invloed na, en dus ook in de retailmarkt. Het gebrek aan vertrouwen is echter wel een duidelijk conjunctureel verschijnsel. Hoe dan ook, er zal zich uiteindelijk een bodem vormen (naar verwachting eind 2013/begin 2014) en dan zal het vertrouwen (van zowel consumenten als ondernemers) weer gaan toenemen en in het verlengde daarvan de bestedingen (economische wetmatigheden). De kans dat de bestedingen fors zullen stijgen is te meer aanwezig omdat het huidige, lage niveau niet houdbaar is. De consument is nu een aantal jaren aan het bezuinigen op duurzame aankopen en sinds een goed jaar ook op kleding en schoenen. Los van de vervangingsvraag zal onherroepelijk ook het gegeven dat de meeste consumenten toch van nature 'hebzuchtig' zijn, gaan meespelen om de bestedingen een boost te geven.

Transitie

De wereld is op diverse schaalniveaus in beweging; verandering is in het huidige tijdvak de enige constante. Er moet een nieuw evenwicht worden gevonden. Voor de retailmarkt betekent dit dat vooral economie, demografie en technologie het speelveld zullen bepalen. In de actualiteit helaas alleen door er bedreigingen in te zien; denk aan krimp, vergrijzing en internet. Maar in de (nabije) toekomst gaat het om duurzame economische groei, focus op leefstijlen en **offline** en **online** die samensmelten tot **one-line** als meest voor de hand liggende kansen. Het is in een wereld die in transitie is, voor velen zoeken waar de kansen liggen en hoe die benut kunnen worden. Dit kost tijd en geleidelijk worden de kansen gegrepen. Of niet, en in dat geval valt men buiten de spreekwoordelijke boot. Dit is immers ook van alle tijden.

Beleid

Distributieplanologie mag nog maar zeer beperkt bepalend voor de positie van een centrumgebied zijn. De uitsortering naar winnaars en verliezers vindt door een veelvoud van factoren plaats (en niet door het meten van theoretische koopstromen en troebele normeringen). Vooral een scherpe positionering helpt tot afgewogen keuzes te

komen. Voor een winkelgebied moet het streven erop gericht zijn om een voorkeurslocatie te zijn voor zowel bestaand als nieuw ondernemerschap dat zich aangesproken voelt tot de positionering. Dit betekent dat beleidsmakers ook in staat moeten zijn een breder perspectief te hanteren. De vraag: "Wat maakt een duurzaam en levensvatbaar winkelgebied?" moet van een veelzijdig beleidsantwoord worden voorzien.

Kortom, we leven momenteel in een ongemakkelijk tijdvak. Helaas wordt dit door velen als het zogenaamde nieuwe normaal gezien en dit zorgt voor verlamming en verstarring. Voor de hand liggende oplossingen (niets doen, goedkoper maken of uitstellen) maskeren slechts de onderliggende aardverschuiving. Dit is niet het goede uitgangspunt.

Gesproken werd over de 'perfect storm' en net als alle andere stormen gaat ook deze liggen. Dit geeft hoe dan ook weer een stevige basis voor groei en bloei. Hoewel dit compleet anders zal zijn dan de jaren voor 2008. Er zal een nieuw evenwicht gevonden moeten worden, dat vraagt om prudent handelen. Als dit goed wordt opgepakt dan kan na verloop van tijd met een tevreden gevoel op deze periode terug worden gekeken en zal geconcludeerd worden dat het ongemakkelijk was, dat het nodig was en dat de uitdagingen die eruit volgden de retailmarkt een stuk gezonder en levensvatbaarder hebben gemaakt.

Het vorenstaande laat onverlet dat zelfs onder de hiervoor omschreven omstandigheden investeringen wenselijk zijn om de kwaliteit te verbeteren, een betere positionering in de markt te bewerkstelligen, te anticiperen op veranderende consumentenbehoeften en op veranderende vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Zelfs nu zijn goede plekken herkenbaar: investeringen op die goede plekken zullen de storm weerstaan en zelfs de rest van de binnenstad versterkt uit die storm tevoorschijn laten komen. Ten aanzien van het Schinkelkwadrant Zuid is van een dergelijke goede plek sprake.

3. TRANSITIE: TRENDS EN EFFECTEN

De discussies die momenteel over de retailmarkt worden gevoerd worden gedomineerd door enerzijds de leegstand en anderzijds de stijgende internetbestedingen die fysieke retail goeddeels overbodig zou maken. Het is – gegeven de actualiteit – inderdaad eenvoudig om deze ontwikkelingen uit te vergroten en ook het sentiment over de toekomst van de retailmarkt tot ver onder het nulpunt te laten dalen.

Er is natuurlijk wel wat aan de hand, maar met een genuanceerdere blik is daarover het volgende te zeggen:

- De thans oplopende leegstand is het gevolg van een onvermijdelijke ‘shake-out’ welke in crisissituaties altijd plaats heeft, ook in andere sectoren van de economie is dat zichtbaar (faillissementen). En natuurlijk is de leegstand ook het gevolg van het – in het verleden - realiseren van vierkante meters op de verkeerde plekken, of op de goede plekken waardoor goede retailers zijn vertrokken van de mindere plekken waar later geen invulling meer voor gevonden kon worden omdat het geen goede plek is. Zo zijn er nog diverse andere oorzaken te noemen die per situatie kunnen verschillen. Cruciaal is dat het niet mogelijk is om zomaar te concluderen dat nergens meer ruimte is voor vernieuwing of uitbreiding qua retail omdat er elders eerst leegstand moet worden opgelost. Dit ontkent a-priori het verschil in karakter, dynamiek, positionering e.d. van een individueel winkelgebied. Via zorgvuldige analyses moet aangetoond worden dat een winkelgebied zich wel degelijk kan versterken ondanks leegstand op andere locaties.
- Internet is een enorme kans voor de retail. Gek genoeg wordt dit nog maar in beperkte mate zo gezien omdat winkelen per internet nog maar zo’n 10 jaar bestaat. Het idee overheerst dat alle omzet die via internet wordt genoteerd ‘verloren’ is voor de fysieke winkeliers. Maar onmiskenbaar wordt een zeer groot deel van de online retailomzet door fysieke retailers genoteerd. Voor hen is ‘wat er onder de streep’ overblijft richtinggevend en zij zullen er alles aan doen om fysiek en virtueel elkaar te laten versterken. Daarnaast is er inderdaad een aantal oorspronkelijke webretailers die graag een duidelijke ‘foothold’ in de fysieke wereld willen hebben. Coolblue en Bol.com zijn daarvan voorbeelden. Tot slot maakt m-commerce (via de smartphone) winkelen in de fysieke wereld voor sommige consumenten er veel leuker op. De consument krijgt meer macht door internet, wordt veel vrijer in zijn keus, de markt wordt doorzichtiger. Een prima uitgangspunt voor goed ondernemerschap.

Los van deze majeure ontwikkelingen zijn er nog diverse trends aan zowel de vraag- en aanbodzijde van de retailmarkt te noemen die een effect op binnenstedelijk winkelen zullen hebben. Het is zaak voor de diverse binnensteden (en natuurlijk ook die van Heerlen) om daar een passend antwoord op te hebben.

Vraagzijde:

- **Bestedingen op drift** – elke euro in het huishoudensbudget kan maar een keer worden uitgegeven, er zullen echter wel verschuivingen per bestedingscategorie gaan optreden. De verwachting is bijvoorbeeld dat diverse groepen minder geld overhebben voor bijvoorbeeld mobiliteit of huisvesting en dit levert budgettaire ruimte op voor andere categorieën zoals bijvoorbeeld retail.
- **Behoeftte aan *convenience*** – consumenten zijn in toenemende mate gemakzuchtig en daarom willen ze zo min mogelijk moeite hoeven te doen. Dit geldt op het niveau van aankopen, maar ook om ergens te komen, de oriëntatie in winkels c.q. winkelomgevingen en natuurlijk ook wat men wenst aan te treffen qua voorzieningenaanbod. Compleet en comfortabel zijn dus de sleutelbegrippen.
- **Ervaringen** – de behoeften van de consumenten zijn echter diffuus: hij/zij wil ook emotie & eigenheid, culturele & etnische invloeden, beleving, authenticiteit en voortdurende verandering. In de basis is de mens een sensitief wezen en telkens op zoek naar een stimulans voor de zintuigen. Hierbij speelt technologie natuurlijk een niet te onderschatten rol (zowel in de virtuele als in de fysieke wereld). Sociale interactie (ontmoeting en menselijke contact) voert daarbij nog altijd – en meer dan ooit – de boventoon. Niks leuker dan onder de mensen te zijn, juist in het digitale tijdperk. De consument wil – om kort te gaan – meer winkelbeleving en betere service, die ze zich later kunnen herinneren en waar ze met elkaar over zullen praten.
- **Consumer to consumer** – consumenten gebruiken elkaars kennis bij het maken van allerlei keuzes en laten zich leiden door elkaars meningen. Deze zogenaamde ‘peer reviews’ via bijvoorbeeld de sociale media zijn een vorm van marketing die van onschatbare waarde is. Het is eigenlijk niets anders dan een moderne vorm van mond-op-mond reclame.

Aanbodzijde:

- **Branding** – net als in de wereld van de zogenaamde ‘fast moving goods’ is het voor afzonderlijke aanbieders, maar zeker ook voor winkelgebieden noodzakelijk om onderscheidend te zijn. Dit moet gestoeld zijn op inzichten over de ‘klanten c.q. doelgroepen’, ‘momenten en motieven’, ‘positionering’ en ‘concurrentie’. Dit leidt ertoe dat de eenvormigheid in binnensteden minder wordt. Wat we ook zien is meer diversiteit en professionalisering van - een nieuwe generatie - zelfstandige winkeliers.
- **Schaalgrootte** – zowel in opwaartse als in neerwaartse zin zijn er bewegingen zichtbaar. In sommige branches worden de winkels nog steeds groter, maar een tegengestelde beweging is intussen tevens waarneembaar. Kleinschalig, gespecialiseerd, service en aandacht voor de klant zijn weer in opmars.

- **Vloerproductiviteit** – In geval van schaalvergroting is veelal sprake van een daling van de omzet per m². Hierdoor betekent een toename van m²'s veelal niet een navenant omvangrijke groei van de claim op omzet. Dit is omdat schaalgroei vooral gericht is op het bieden van meer comfort en meer *experience*. Daarnaast vertaald de online genoteerde omzet van een fysieke retailers zich niet een hogere vloerproductiviteit. Het ligt voor de hand dat die juist daalt. Dergelijke retailers kijken naar wat er geconsolideerd onder de streep overblijft. De vloerproductiviteit verliest daarmee gaandeweg zijn rol als indicator voor bedrijfseconomisch functioneren.
- **Funciemix** – zeker binnensteden hebben van origine een funciemix die veel gevarieerder is dan enkel retail. Horeca, cultuur, diensten en dergelijke spelen echter een steeds belangrijker rol. De traditionele grenzen tussen functies en branches vervagen waardoor er hybride functies ontstaan. Verder wordt tevens de toetreding van nieuwe merken uit onder andere China, Japan en Zuid-Amerika verwacht die nieuwe impulsen teweeg zullen brengen.
- **Multichannel** - Cruciaal voor retailers is dat de consument hun merk c.q. winkel op internet kunnen vinden (gaat om gemak en informatie). Dit vraagt om een 'multichannel strategy', wat wil zeggen dat de consument zelf kan kiezen via welk kanaal hij de retailer benaderd, en andersom de retailer de consument via meerdere kanalen kan bereiken. Op deze manier gaat er een wisselwerking plaatsvinden tussen de fysieke winkel en de internetaankopen: eerst zien in de winkel en dan online bestellen, of juist andersom: online zoeken en dan vinden in de winkel. Internet biedt de retailer ook een aantal voordelen, onder andere: kennis over aankoopgedrag, consumentenwensen, versterking van het winkelconcept door aanvulling van de website, klantenbinding en communicatie met de klant.

4. HEERLEN-CENTRUM: WINNAAR OF VERLIEZER?

De actualiteit en de transitie waar we momenteel midden in zitten maken één ding duidelijk: er is een gereede kans op polarisering. Dat wil zeggen dat er steeds groter onderscheid zal ontstaan tussen plekken, aanbieders, functies die 'het' wel hebben en zij die 'het' niet (meer) hebben. Eerlijk gezegd is dit al enige tijd aan de gang. De crisis – als alomvattende term voor dit tijdvak – heeft immers al diverse slachtoffers geëist. In de meeste gevallen omdat de aansluiting werd gemist met de veranderende context.

De kernvraag is natuurlijk wanneer je 'het' als binnenstad hebt en wanneer niet? Het makkelijke antwoord is door het hebben van een eigen, onderscheidende positionering. Voor Heerlen-centrum is die al jarenlang volstrekt duidelijk. Sinds jaar en dag is het immers de koopstad voor de Limburgers. Door diverse ontwikkelingen is die rol onder druk komen te staan, niet in de laatste plaats omdat Heerlen zelf niet heeft meebewogen. De ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid zal echter voor een wezenlijke inhaalslag zorgen die Heerlen-centrum bij haar oorspronkelijke positionering brengt. Dit wordt ook beleidsmatig ondersteund. In de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 wordt Heerlen immers bestempeld als het stadscentrum van Parkstad. Zelfs in de meest negatieve krimpscenario's is Parkstad nog steeds een stad van meer dan 220.000 inwoners.

De bewoners van Parkstad verdienen dan wel een binnenstad die veel beter past bij hun wensen en behoeften. Dit betekent dat Heerlen-centrum stappen moet maken om als winnaar uit de bus te komen. Daarom volgt hierna de complexe beantwoording van de eerder geformuleerde vraag wanneer je 'het' als binnenstad hebt.

Om de functie als stadscentrum van Parkstad Limburg waar te maken en ook om recht te doen aan de schaal en omvang van Heerlen zijn de volgende 'ingrepen' noodzakelijk:

- alle stakeholders moeten beseft hebben van de richtinggevende trends en ontwikkelingen en er naar handelen.
- voorzien in een 'basisaanbod' behorende bij een binnenstad van dit niveau. Als aanvulling hierop verbreding en verdieping in het aanbod passend bij de wensen en behoeften van nieuwe en bestaande doelgroepen. Oftewel, een combinatie tussen aanbod dat men verwacht en aanbod dat verrast.
- de functie als koopstad is essentieel maar winkelen kan en mag niet meer het enige motief zijn, het uitbouwen en toevoegen van andere bezoekmotieven is noodzakelijk (multifunctionaliteit)
- verblijfskwaliteit en sociale interactie zijn essentiële randvoorwaarden om mensen zich op hun gemak te laten voelen en daarmee de verblijfsduur te verlengen. Dit vraagt om veel aandacht voor de openbare ruimte.

- benoemen en uitventen van de 'cool factor'. Dit is te omschrijven als de 'X factor' voor binnensteden: wat heb je te bieden waar de bezoekers van nu, maar vooral die van de toekomst behoefte aan hebben? Enerzijds gaat het dan om belevingswaarde en anderzijds om de menselijke maat.
 - Checklist voor belevingswaarde: Is de binnenstad uitnodigend, verleidend, gezellig, opwindend, dynamisch, vernieuwend en is er telkens wat te doen (bijv. evenementen) en te zien (bijv. etalages)?
 - Checklist voor menselijke maat: Zijn architectuur, straten, parken, pleinen, gebouwen, straatmeubilair afgestemd op het welbevinden van de bezoekers aan de binnenstad?

Heerlen-centrum staat in de huidige periode van transitie voor twee kernopgaves:

- De centrumpositie in Parkstad Limburg pakken en bestendigen door vernieuwing van aanbod en verbetering van structuur;
- Het centrum intensiveren en compact maken om duurzaam aantrekkelijk te zijn.

De constatering met betrekking tot Heerlen-centrum moet echter zijn dat het momenteel niet in staat is om de slag te maken die nodig is. Op diverse punten zoals hiervoor genoemd schiet de binnenstad nu tekort. Er is een forser ingrijpen nodig en de ontwikkeling op het Schinkelkwadrant-zuid is daar een wezenlijk onderdeel van. Het zal de totale binnenstad sterker maken, door verbreding en verdieping van het winkelaanbod. Het zal aanbod accommoderen dat graag in Heerlen-centrum wil zitten, maar nu geen geschikte vestigingslocaties kan vinden. Als zodanig zijn deze winkels van grote waarde omdat ze veel mensen naar de binnenstad trekken en daardoor ook zorgen voor een beter functioneren van de rest. Hierdoor zal Heerlen-centrum in staat zijn om de consumenten uit in ieder geval Parkstad (het primaire verzorgingsgebied) beter te bedienen en dus economisch ook (veel) beter presteren.

Heerlen heeft daarom een compacter en intensiever hart nodig om aantrekkelijker te worden en te blijven op het niveau van een centrumstad voor 220 à 240.000 inwoners in het primaire marktgebied. Alleen door een aantrekkelijk hart is er voldoende aantrekkingskracht op het marktgebied waardoor bestaansrecht ontstaat voor (gespecialiseerd) winkelaanbod in de randgebieden. Het bieden van nieuw winkelaanbod voor o.a. jongeren (ook in een vergrijzende markt) om toekomstige/jonge consumenten uit de andere kernen binnen het primair marktgebied structureel te binden is daartoe een geëigende oplossing.

Via het project Schinkelkwadrant-Zuid kan dit worden bereikt en kan Heerlen-centrum op een hoger plan tillen en weer in de frontlinie brengen van binnensteden die ertoe doen (zoals dat eigenlijk altijd het geval geweest is). Schinkelkwadrant-Zuid wordt daarmee de noodzakelijke katalysator in de reeds eerder beschreven transitie. Juist nu investeren en voorsorteren op een succesvolle toekomst is logisch. Goed ondernemerschap toont zich immers door durf en lef om juist in crisistijd te investeren.

5. KWANTITATIEVE ONDERBOUWING

Marktruimteberekening & geldigheid cijfers/aannames

De algemeen geldende randvoorwaarden bij de marktruimteberekening (de zogenaamde distributieplanologische berekening) zijn in acht genomen. Er hebben geen modificaties of iets dergelijks aan de methode plaatsgevonden waardoor het resultaat gekunsteld tot stand is gekomen. Deze berekening is geheel volgens gestandaardiseerde methoden en technieken die door alle toonaangevende onderzoeksbureaus worden gehanteerd.

Op basis van enerzijds empirisch onderzoek van BRO (uit 2010) of algemeen geaccepteerde bronnen en anderzijds beargumenteerde ambities is de marktruimte berekend. In die zin zijn de berekeningen verifieerbaar.

Bekend bezwaar bij dit soort berekeningen is wel dat ze vaak een momentopname zijn en als zodanig een weerspiegeling zijn van het geldende sentiment. Het is om die reden dat de context in het vorige onderdeel is beschreven. Want als uitgegaan wordt van de huidige situatie met betrekking tot diverse variabelen in de berekening, dan zal de marktruimte ineens een stuk kleiner zijn. De verwachting is echter dat in de komende jaren de situatie zeker zal verbeteren en dat daarmee de marktruimte weer toeneemt. Die berekende marktruimte staat overigens nog los van strategische overwegingen om bepaalde ontwikkelingen na te streven. Deze overwegingen zijn gericht op 1) het tot stand brengen van goede kwaliteit voor bezoekers / consumenten, en 2) het realiseren van duurzame aantrekkingskracht voor de binnenstad in zijn totaliteit.

Een ander bezwaar is dat een zeer complexe werkelijkheid wordt samengevat in een aantal variabelen, waarbij elke keuze voor een norm of richting voor discussie vatbaar is. Daarbij is er nauwelijks een mogelijkheid om te differentiëren naar een specifieke situatie anders dan met allerlei aannames en correcties.

Het laatste bezwaar is dat de marktruimteberekening een soort kip-ei situatie in zich draagt. De aannames voor de toekomst zijn namelijk gebaseerd op ambitie, maar die ambitie kan pas worden waargemaakt als er wordt geïnvesteerd door middel van een uitbreiding, maar de uitbreiding is pas mogelijk als aangetoond wordt dat de marktruimte er is en die marktruimte is afhankelijk van de aannames.

In toenemende mate wordt tegenwoordig daarom op andere wijzen gerekend aan de marktpotentie. Een voorbeeld is de methode die van omzetclaims c.q. marktaandelen uitgaat. De vraag die dan centraal staat is: "Wat is gegeven de positionering een realistisch marktaandeel in het verzorgingsgebied en ten opzichte van de concurrentie?" Dit is immers een type vraag die een ondernemer zichzelf ook zal stellen. Een beargumenteerd antwoord op deze vraag geeft een veel realistischer beeld van de potentie (juist op langere termijn). Door het hanteren van zowel een kwantitatief als kwalitatief perspectief kan tevens rekening worden gehouden met de kansen en uitdagingen van een specifiek winkelgebied.

In het verlengde van het voorgaande geldt ook voor de geldigheid van de gebruikte cijfers c.q. aannames dat de actualiteit geen juiste afspiegeling van de werkelijkheid en zeker niet voor de toekomst is. De beschikbaarheid van empirische onderzoeksgegevens uit 2010 zijn echter wel een redelijke afspiegeling van een min of meer normale situatie. Hoewel er ook toen al sprake was van een krimpende economische werkelijkheid.

Als de input te zeer verstoord wordt door heel heftige en ongebruikelijke conjuncturele trends en er geen ruimte is voor de meer structurele trends dan is er een kans dat er in Heerlen-centrum niets meer mogelijk is en dat het daardoor een verliezer in plaats van een winnaar wordt.

Ondanks voorgaande constatering is de marktruimteberekening wel een goede toets of er geen onzinnige veronderstellingen worden gedaan en het een onderbouwing vormt voor een meer rationele insteek. Deze insteek heeft dan te maken met het feit dat betrokkenen de wens hebben om te investeren en dat baseren ze op (toekomstige) potentie. Door middel van de marktruimteberekening is aangetoond dat er gerede verwachtingen zijn voor groei en dat door middel van de uitbreiding daarop voorgesorteerd kan worden.

Kortom, er wordt geen reden gezien voor een nieuwe berekening, maar verwezen wordt naar de berekening in het geactualiseerde DPO van 2012: die is gebaseerd op empirische data en de ambities zijn en blijven reëel.

Tijdshorizon

Als tijdshorizon is naast uitgangsjaar 2010 gekozen voor 2015, dit zal globaal het moment van opening markeren. Bij de opstelling van de berekeningen werd er vanuit gegaan dat dit moment eerder zou zijn. Het is wel interessant om te constateren dat het inwonertal in 2015 zeer waarschijnlijk een stuk hoger zal liggen dan de genoemde 235.000 inwoners. De laatste jaren varieert de krimp van de bevolking in Parkstad net onder de 1.000 inwoners per jaar. Ultimo 2012 was het inwonertal nog net boven de 250.000 inwoners en in 2015 zal dat circa 247.000 inwoners zijn (Bron: Buurtmonitor Parkstad Limburg). De bronnen inzake de prognoses schetsten enkele jaren geleden dus een veel negatiever beeld dan de werkelijke cijfers. Heel kort door de bocht betekent een hoger inwonertal in 2015 grofweg € 10 miljoen extra omzetspotentie in de niet-dagelijkse sector ten opzichte van het geschetste beeld. Maar ook hiervoor geldt dat het niet zinvol is de berekening aan te passen. Geconstateerd wordt dat het in de berekening gebruikte inwonertal ergens tussen 2020 en 2025 wordt bereikt.

Veel belangrijker is dat de aannames zijn gebaseerd op het bereiken van de ambities die horen bij het goed vervullen van de rol als stadscentrum voor heel Parkstad. De intentie moet zijn om het zodanig te doen dat het distributieplanologisch functioneren in de buurt komt van de geformuleerde aannames. Waaraan het te realiseren project op Schinkelkwadrant een navenante bijdrage levert.

Leegstand

De leegstandproblematiek vraagt om een genuanceerde blik. In hoofdstuk 3. is daarover al het nodige gezegd. Ook voor de leegstand geldt dat het een momentopname is en dat dit moment een niet heel florissant beeld oplevert en aldus een teken van het huidige economisch klimaat is.

In een recente publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving wordt nog eens duidelijk het onderscheid gemaakt naar verschillende typen leegstand. Het gaat dan om structurele leegstand (leegstand meer dan drie jaar), langdurige leegstand (leegstand tussen één en drie jaar) en de leegstand van maximaal één jaar (frictie- of aanvangsleegstand). Vooral de eerste twee typen nemen door de economische malaise harder toe dan de eerste. Dat is echter niet de enige oorzaak.

Meestal spelen locatiespecifieke karakteristieken een zwaarwegende rol bij het ontstaan van leegstand. Dit houdt in dat structurele leegstand ontstaat op plekken die niet (meer) tot het kernwinkelgebied behoren en waarvoor geen interesse meer bestaat (ook al zou het economisch tij keren). Dit zijn de plekken die consumenten links laten liggen en waar ondernemers niet meer willen zitten. In die zin ontstaat structurele leegstand vooral op slechte winkellocaties. Geconstateerd wordt dat Heerlen-Centrum relatief veel plekken heeft die niet meer tot het kernwinkelapparaat behoren (de zone C op het kaartje in paragraaf 3.4.1. in de rapportage).

Verder is één van de andere oorzaken van de stijgende langdurige leegstand momenteel dat vastgoedeigenaren vasthoudend zijn als het om de prijsstelling gaat van een te verhuren winkelruimte. Er lijkt nog steeds ontkenning van de economische realiteit te zijn bij deze groep. Als het besef indaalt dat bij een korting van 25% tot misschien wel 50% op de gevraagde huurprijs wel voldoende huurkandidaten beschikbaar zijn, dan kan deze leegstand ook langzaamaan worden teruggebracht. Dit is overigens een probleem dat zich door heel Nederland manifesteert. De pijn van de leegstand zit in dat geval vooral bij de betreffende eigenaren. In Heerlen-centrum manifesteert deze leegstand zich met name in zone B (zie paragraaf 3.4.1. in de rapportage).

Tot op zekere hoogte is leegstand nodig om de 'machine' draaiende te houden (circa 5%). Dat is de zogenaamde frictieleegstand en die is meestal ook van relatief korte duur. Geconstateerd wordt dat dit type leegstand vooral in zone A voorkomt en meestal van korte duur is.

Leegstand hoort ook bij de deze transitieperiode waarbij het sterke en het zwakke van een winkelgebied worden uitvergroot. Er moet door stakeholders over een aanpak worden gedacht om met goede oplossingen te komen. Hopen dat er zich maar iets meldt zodat het bordje 'Te Huur' er af kan en de statistieken kunnen worden bijgesteld, is geen duurzame oplossing. Bestemmingswijziging is dat wel. Eisen dat er geen vernieuwing of uitbreiding in het vitale deel van de binnenstad mag plaatsvinden omdat er toch op andere plekken vierkante meters beschikbaar zijn die eerst moeten worden ingevuld is kortzichtig. Dat komt vaak neer op appels met peren vergelijken. En belangrijk is dat hierdoor het op peil houden van de aantrekkingskracht van de binnenstad geen dienst wordt bewezen.

Tot slot is de mismatch tussen vraag naar winkelruimte en het aanbod van winkelruimte te noemen. Er zijn diverse (inter-)nationale retailers die zich graag in Heerlen-centrum zouden willen vestigen, maar die domweg geen geschikte ruimte kunnen vinden. Indien dit 'klinkende' namen zijn en het project op Schinkelkwadrant-Zuid kan in deze behoefte wel voorzien dan neemt de totale aantrekkingskracht van de binnenstad toe. Er zou zelfs beweerd kunnen worden dat door toevoeging van het nieuwe project de totale leegstand wel eens minder kan worden, zeker in de centrale delen van het centrum.

Maankwartier

Bij de marktruimteberekening is wel degelijk rekening gehouden met het volume aan niet-dagelijkse retail dat in het Maankwartier bedacht is. Op basis van de berekening kon worden geconcludeerd dat er - op een klein tekort van 450 m² bvo na - marktruimte is voor zowel Schinkelkwadrant-Zuid als het Maankwartier. Overigens zijn Maankwartier en Schinkelkwadrant-Zuid qua karakter en positionering totaal verschillende projecten en die zich moeilijk met elkaar laten vergelijken. Schinkelkwadrant-Zuid zal - in tegenstelling tot het Maankwartier - integraal deel uit gaan maken van het kernwinkelgebied en dat biedt totaal andere kansen, waardoor het interessanter is voor een andere type huurders dan waar het Maankwartier zich op richt.

Herontwikkeling 't Loon

In de rapportage is 't Loon niet als onderdeel van de binnenstad meegenomen, maar als een stadsdeelcentrum. Het bijzondere is wel dat dit zeer dicht bij de binnenstad is gelegen. In geval van herontwikkeling zal te allen tijde moeten worden voorkomen dat er gepoogd wordt de binnenstad te kopiëren. De positionering van 't Loon is een duidelijk andere: doelgericht en efficiënt. De binnenstad moet zich immers richten op tal van andere motieven. De herontwikkeling van 't Loon is door de verzakkingen wellicht urgent geworden, maar de planvorming voor Schinkelkwadrant speelt al veel langer. Daarnaast wordt de positionering van Heerlen-centrum als stadscentrum voor Parkstad door de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant nadrukkelijk wel ondersteund terwijl een herontwikkeling en upgradering van 't Loon dat juist zou kunnen afzwakken.

Upgradingen en omzetverschuivingen in Parkstad

Heerlen-centrum is al jaren het onbetwiste hoofdwinkelcentrum van Parkstad en in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg is die positie geformaliseerd. Dit heeft alles te maken met het beleid dat er op gericht is om een duurzame en levensvatbare retailstructuur voor Parkstad te creëren die rekening houdt met de relevante trends en ontwikkelingen.

Als Heerlen-centrum haar rol optimaal wil vervullen moet ze ook de kans krijgen in die rol te groeien en dat betekent dat er ruimte voor vernieuwing en dus ook uitbreiding moet zijn. Voor andere onderdelen van de regionale retailstructuur betekent dit soms ook een upgradering, soms sloop en nieuwbouw en soms het verdwijnen van een onderdeel.

Omzetverschuivingen zullen plaatsvinden maar versterking van Heerlen-centrum is nodig om vooral de koopkrachtafvloeiing naar winkelgebieden buiten Parkstad te verminderen, want deze afvloeiing is hoog in vergelijking met andere stadscentra. Dit is overigens ook een indicator dat de 'eigen' consumenten elders wel vinden wat ze eigenlijk in Heerlen-centrum zouden willen aantreffen. Voorts moet de versterking van Heerlen-centrum ertoe leiden dat doelgroepen van buiten de regio (bijvoorbeeld toeristen of bezoekers aan de Woonboulevard) worden gestimuleerd om ook eens een bezoek te brengen. Kortom, er zal meer omzet door de winkels in Heerlen-centrum gerealiseerd worden maar dat zal eerder buiten de regio tot verschuivingen leiden, dan binnen Parkstad zelf.

6. KWALITATIEVE ONDERBOUWING

Concrete behoefte

Er is een marktruimte berekening uitgevoerd waarmee op basis van realistische normen en aannames een indicatie is gegeven van de uitbreidingsruimte. Daarnaast is in het eerste deel van deze notitie uitgebreid stil gestaan bij een hele set van meer kwalitatieve overwegingen die een investering in Heerlen-centrum door middel van het Schinkelkwadrant rechtvaardigen. Er wordt ook – nogmaals – verwezen naar de Retailstructuurvisie waarin de positionering van Heerlen-centrum als stadscentrum voor Parkstad Limburg glashelder staat omschreven en dat dit ook om investeringen vraagt om Heerlen-centrum op dit niveau te brengen en te houden. Tot slot is er sprake van concrete interesse van diverse (inter-)nationale retailers om zich in het project Schinkelkwadrant-Zuid te vestigen. De belangrijkste reden is dat ze hier winkelruimte van hun gading kunnen vinden die thans – ondanks de leegstand – niet beschikbaar is.

Ruimtelijke en functionele consequenties

Al lang geleden is het verschuiven van het zwaartepunt in Heerlen-centrum begonnen. Dat was ruim voordat aan de herontwikkeling van de locatie Schinkelkwadrant-Zuid werd gedacht. Deze herontwikkeling is nu echter wel logisch omdat het zwaartepunt van het kernwinkelgebied zich juist rondom deze locatie heeft geconcentreerd. Het systeem van straten en pleinen wordt door de ontwikkeling op het Schinkelkwadrant afgemaakt en zal voor een betere doorbloeding van de andere onderdelen zorgen. In dit opzicht is er sprake van een structuurversterkende maatregel en daardoor wordt in ieder geval het gehele kernwinkelgebied sterker. Als dit niet gebeurt dan is er een kans dat het kernwinkelgebied de broodnodige impuls mist en zal afglijden tot een onbetekenend centrumgebied met kraak noch smaak. Het centrum is nu immers te wijldopig en mist mogelijkheden en kwaliteiten voor vestiging van nieuwe, moderne retailers in het hart van het centrum.

In functionele zin zal er sprake zijn van zoveel mogelijk complementaire winkels die bij voorkeur nog niet aanwezig zijn in Heerlen-centrum. Zoals gezegd is deze interesse er ook wel. Heerlen-centrum, is net als elke binnenstad, een dynamisch systeem met heel veel verschillende typen ondernemers. Als een ondernemer meer omzetkansen ziet op een andere plek dan zal hij er voor kiezen om te verplaatsen. Dit gebeurt met of zonder de ontwikkeling op Schinkelkwadrant-Zuid. Dergelijke ondernemers zouden zonder een nieuwe ontwikkeling ook kunnen besluiten hun winkel in Heerlen te sluiten en te verkassen naar een andere stad.

Het blijft belangrijk te beseffen dat in de eerste plaats Heerlen-Centrum het sterke stadscentrum van Parkstad Limburg moet zijn, dat in de tweede plaats marktruimte aanwezig moet zijn om deze positionering ook waar te maken, dat in de derde plaats structuurversterkende maatregelen nodig zijn om het kernwinkelgebied compact en krachtig te maken en dat in de laatste plaats ondernemerschap in alle soorten en maten nodig is om de ambities waar te maken.

De inzet is dat op termijn er vooral positieve gevolgen te noteren zullen zijn. Grootschalige ontwikkelingen zorgen natuurlijk wel in meer of mindere mate voor een 'shokeffect'. Maar na verloop van tijd zal het nieuwe evenwicht zich manifesteren. Zelfs of misschien wel juist na deze bijzondere transitieperiode (zie deel A.). Het vraagt om scherpte en betrokkenheid van alle betrokkenen. Er zijn goede voorbeelden te noemen (Roermond) en minder geslaagde voorbeelden (Geleen). Per geval kunnen de sterke en zwakke punten worden blootgelegd. Voor Heerlen-centrum geldt dat de uitgangspunten voor groei en versterking – hoe tegenstrijdig dat ook moge klinken – goed zijn en dat is onder andere in het DPO en in dit memo uitvoerig beschreven.

De 'proof of the pudding is in the eating' dus het bewijs kan pas worden geleverd als het Schinkelkwadrant-Zuid is ontwikkeld. Heerlen staat nu voor een cruciale beslissing kiest Heerlen ervoor om stil te zitten om het leed van de conjuncturele trends te verzachten of komt het in beweging en zet het een stap naar voren om het beste van de veel uitdagender structurele trends te maken?

Beleid leegstand

Het pleidooi om beleid voor leegstand te ontwikkelen is terecht. Heerlen-centrum heeft in zijn 3 schillen (kernwinkelgebied, randgebieden, aanloopgebieden) 'last' van alle soorten leegstand. Vooral de structurele leegstand vraagt inderdaad om een actieve benadering. Dat kan alleen in nauwe samenwerking met de eigenaren. Het punt dat gemaakt moet worden is dat een vierkante meter in het kernwinkelgebied niet te vergelijken is met een vierkante meter in de aanloopgebieden. Er is - zelfs in deze tijd - sprake van enige druk in het kernwinkelgebied omdat daar de randvoorwaarden voor heel veel retailers kloppen. In de aanloopgebieden, die overigens als zodanig ook te groot van omvang zijn, is dat simpelweg niet het geval. Dan is het dus de vraag of er koste wat het kost moet worden gewerkt aan het vullen van de leegstand daar met opnieuw winkels, of dat er juist iets anders moet gebeuren. Het is een kille constatering, maar ook binnen centrumgebieden is er dus sprake van een onderscheid tussen winnaars en verliezers.

Opgesteld door Jos Sentel | ThirdPlace bv

Soest, 20 juni 2013

