

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de realisatie
van appartementencomplex De Magistraat
in Heerlerheide te Heerlen**

Gemeente Heerlen

IDN-codering: NL.IMRO.0917.OV020500W000001-0401

Status: vastgesteld

Datum: 27 mei 2020

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Juridische status.....	5
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid.....	9
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3 Gebiedsbeschrijving	18
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	18
4 Planbeschrijving	21
4.1 Het bouwplan	21
5 Omgevingsaspecten	26
5.1 Akoestiek	26
5.2 Water	28
5.3 Bodem.....	30
5.4 Ecologie, flora en fauna	34
5.5 Luchtkwaliteit	34
5.6 Externe veiligheid	35
5.7 Bedrijfshinder	38
5.8 Archeologie.....	38
5.9 Cultuurhistorie	40
5.10 Stikstofdepositie	40
6 Uitvoerbaarheid en Handhaving	43
6.1 Handhavingsbeleid	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Overleg en Procedure	44
7.1 Procedurestappen	44
Bijlage verbeelding	45

Separate bijlagen:

- 1) Actualiserend vooronderzoek hoek Keekstraat/Heulsstraat te Heerlen, Econsultancy, rapportnummer 15071592 (versie D1), d.d. 21.12.2015;
- 2) Verkennend bodemonderzoek perceel hoek Keekstraat/Heulsstraat te Heerlen, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190243.R02.v1.0, d.d. 04.11.2019;
- 3) Quicksan ecologische waarden Magistraat Heerlerheide te Heerlen, bureau Ecolybrum, rapportnummer 19-470, d.d. 28.05.2019;
- 4) Intentieverklaring gemeente Heerlen met betrekking tot het afgeven van parkeerabonnementen in de parkeergarage bij het Corneliusplein te Heerlen, d.d. 18.09.2019;
- 5) Akoestisch onderzoek appartementen De Magistraat hoek Keekstraat/Groeët Genhei-Heulstraat in Heerlerheide (Definitief2), d.d. 09.03.2020;
- 6) Memo Woningbouwproject Magistraat Heerlerheide, onderzoek stikstofdepositie i.h.k.v. aanvraag omgevingsvergunning, Lievense Adviseurs & Ingenieurs, referentie SLM010784.NOT001.RL, d.d. 14.10.2019;
- 7) Lichtstudie behorende bij het bouwplan De Magistraat Heerlerheide, d.d. 19.12.2019;
- 8) Geohydrologisch modelonderzoek; Invloed infiltratie op VOCL Magistraat Corneliuslaan Heerlen, documentnummer GB190632.R01.V1.0, d.d. 17.12.2019.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Weller is voornemens in Heerlerheide, op een thans braakliggend perceel tussen de Keekstraat en de Heulsstraat, een appartementencomplex te realiseren. Er worden 32 appartementen en 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan vormt het sluitstuk van de herstructurering van Heerlerheide Centrum, waarover Weller en de gemeente Heerlen reeds op 25 februari 2003 de "Raamovereenkomst realiseringsfase Heerlerheide Centrum" hebben afgesloten. De 32 appartementen die in het voorliggend plan worden voorzien richten zich met name op het sociale huursegment, op de doelgroep jongeren c.q. jonge gezinnen. Voor deze doelgroep is momenteel relatief weinig aanbod in Heerlerheide Centrum, omdat de woningen die de laatste jaren in het kader van de herstructurering van Heerlerheide Centrum zijn gebouwd zich met name richtten op ouderen. De woningen worden toegewezen conform het 'passend toewijzen' -beleid. De beoogde appartementen richten zich op een brede doelgroep met een leeftijd van tussen 25 en 45 jaar, al dan niet met kinderen. Het plan voorziet hiermee in een behoefte op de woningmarkt binnen de gemeente Heerlen.

Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide Centrum'. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerlen is echter bereid deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerend bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

1.2 Situering plangebied

De projectlocatie is gelegen op de hoek van de Keekstraat en de Heulsstraat en behoort tot de buurt Heerlerheide. De projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 3.400 m² en is kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A, nummers 5615, 5660, 5668, 5614, 3143 en 2645. De betreffende percelen zijn centraal in de wijk Heerlerheide gelegen.

Ten noordoosten en noorden van de projectlocatie liggen de woningen aan de Keekstraat en de Bremstraat. Ten oosten van de projectlocatie liggen woonstraten Netelstraat en Heulsstraat. Ten zuiden en zuidwesten van de projectlocatie ligt het centrumgebied van Heerlerheide. Hier bevinden zich met name gestapelde woningen en detailhandel. Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:

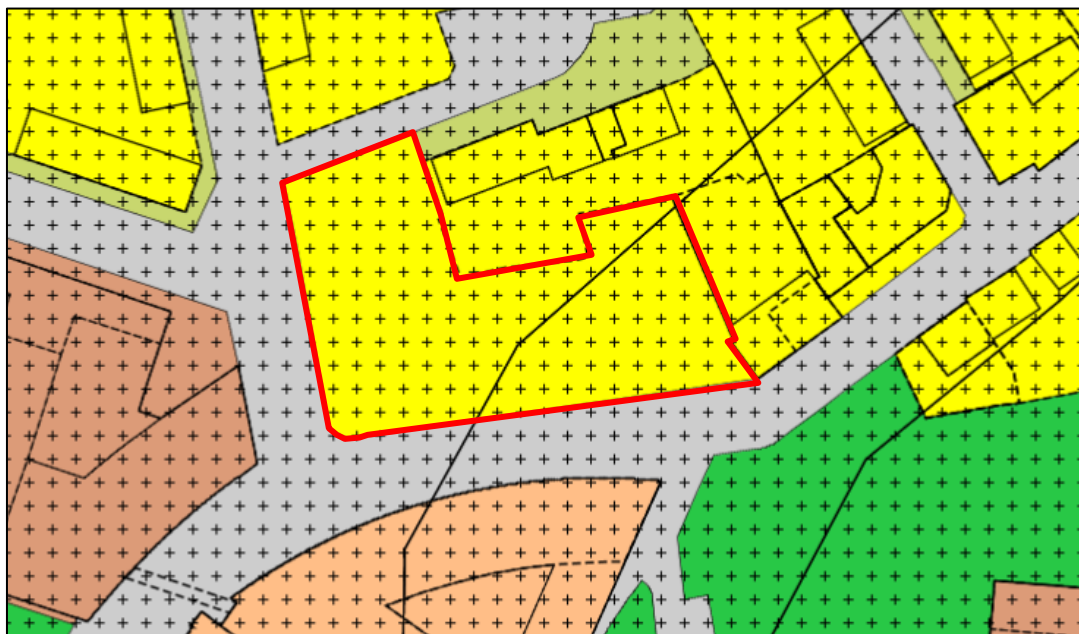


1.3 Juridische status

De projectlocatie is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Heerlerheide Centrum'. In het navolgende wordt het vigerende planologische regime kort beschreven.

Bestemmingsplan 'Heerlerheide Centrum'

De gronden waarop het hierna besproken bouwplan wordt gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerheide Centrum' (vastgesteld door de raad van Heerlen (vastgesteld d.d. 29.11.2017)). Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. De projectlocatie is hierop met de kleur rood weergegeven:



Enkelbestemming 'Wonen'

De volledige projectlocatie is bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, en;
- tuin;

en daarnaast geldt dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedrijven van categorie 2 of lager zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlening is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' op de begane grond uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak een fitnesscentrum is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' een garagebox is toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is onder andere bepaald dat woningen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De onderhavige projectlocatie is niet voorzien van een bouwvlak. Het bouwen van woningen is binnen de projectlocatie derhalve niet toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (hoge waarde)'

Het oostelijke gedeelte van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (hoge waarde)'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkeling waarbij bodemverstoring plaatsvindt met een verstoringsdiepte van 0,40 meter of dieper beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'

Het westelijke gedeelte van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (lage waarde)'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt met een verstoringsdiepte van 0,40 meter of dieper beneden maaiveld, over een oppervlakte van 10.000 m² of meer, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie is bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat woningen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen de onderhavige projectlocatie is geen bouwvlak opgenomen, waardoor het bouwen van woningen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document bevat de verlangde goede ruimtelijke onderbouwing. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 heeft de inleiding reeds plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het bouwplan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning en hoofdstuk 7 geeft een beeld van de te doorlopen procedure.

2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor het Rijksbeleid, het provinciaal en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, dat van toepassing is op de projectlocatie toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimppogave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

Het project

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijklingsbesluiten van toepassing.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Het project

Het onderhavige plan betreft een herstructureringsproject waarbij in het verleden reeds sloop van 16 eengezinswoningen heeft plaatsgevonden. Het plan behelst de afronding van de herstructurering van Heerlerheide Centrum. De onderhavige projectlocatie is één van de laatste deelgebieden van deze herstructurering die nog niet is ingevuld. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, vormt deze locatie een belangrijke afrondende hoeksteen van de herstructurering van Heerlerheide Centrum. De gronden zijn in onbruik geraakt, waarbij zichtbaar achterstallig onderhoud een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Heerlerheide Centrum wordt aangemerkt als een stadsdeelcentrum. Beleidsmatig worden in stadsdeelcentra kansen gezien om de woonfunctie te versterken. Maar bovenal is het voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van belang de herstructurering van Heerlerheide Centrum af te ronden en hiermee de centrumfunctie van Heerlerheide Centrum te versterken. In het verleden is reeds een bouwvergunning verleend om op de projectlocatie 25 appartementen met commerciële (winkel)ruimten in de plint te realiseren. In 2012 heeft Woningstichting Weller dit plan ingetrokken, wegens gebrek aan interesse voor de invulling van de commerciële ruimten in de plint. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 32 wooneenheden, waarmee de herstructurering van Heerlerheide Centrum wordt afgerond.

De appartementen worden gebouwd voor het sociale huursegment voor jongeren en jonge gezinnen met een modaal inkomen. Er wordt bewust voor deze doelgroep gebouwd omdat deze doelgroep op dit moment voor Heerlerheide Centrum de meeste kansen biedt. Er wordt bewust niet ingezet op de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden, omdat voor deze doelgroep reeds voldoende voorzieningen aanwezig zijn in Heerlerheide. Er kan derhalve gesteld worden dat onderhavig plan aansluit bij de regionale behoefte op de woningmarkt.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in Heerlerheide Centrum. Dit stadsdeel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heerlen.

Het project

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan uitvoerbaar is binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

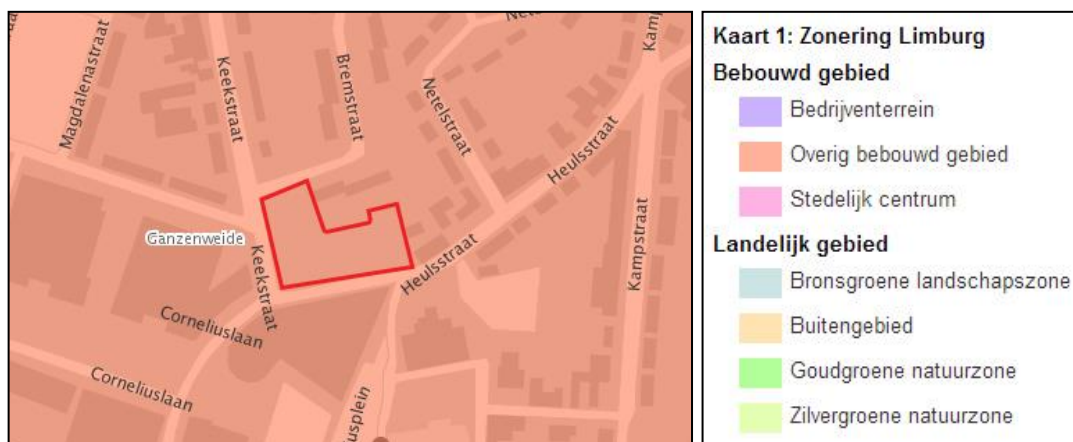
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlijnd:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de bestaande situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig keven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overig bebouwd gebied' liggen op transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Het project

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex, bestaande uit 32 wooneenheden. Het project voorziet in woningen voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen met een modaal inkomen. Voor deze doelgroep is relatief weinig woningaanbod aanwezig in het centrum van Heerlerheide. De woningen worden gerealiseerd op een perceel dat sinds enkele jaren braak ligt en hierdoor een negatief effect heeft de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door de realisatie van het project vindt een verbetering plaats van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en van de leefbaarheid ter plaatse. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Overig bebouwd gebied' conform het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwaliteit en kwantiteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste'

woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit die een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. De provincie gaat er vanuit dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Het project

Het onderhavige plan betreft een herstructureringsproject, waarvoor de sloop van woningen reeds heeft plaatsgevonden (zie tevens kopje '*Ladder voor duurzame verstedelijking*'). De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Meer informatie over de wijze waarop de compensatie ten behoeve van het onderhavige plan heeft plaatsgevonden, is opgenomen in de onderstaande paragraaf onder het kopje 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave, om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

De Zuid-Limburgse beleidsafspraken

Om invulling te geven aan de transformatie van de Zuid-Limburgse woningmarkt hebben de Zuid-Limburgse gemeenten afgesproken om:

1. een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2 van de SVWZL;
2. de planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2 van de SVWZL. Door met name de plancapaciteit aan de randen van de steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden;
3. de transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als *kwantitatieve koersbepalende opgave* voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar;
4. de subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregionale-grensoverschrijdende belangen te borgen;
5. de herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstaand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2 van de SVWZL;
6. het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is de onderstaande werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. de gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Het project

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan Heerlerheide Centrum en het bijbehorend Masterplan. De gemeente Heerlen en Weller hebben hiertoe reeds in 2013 een realisatieovereenkomst gesloten. Ook in de tussentijdse prestatieafspraken tussen de gemeente Heerlen en Weller staat de Magistraat met 32 appartementen opgenomen. De extra hiervoor benodigde woningcontingenten zijn per brief (kenmerk 0702207/ML, d.d. 07.02.2016) aangetoond en goedgekeurd.

De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg

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

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

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

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

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

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

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

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

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

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Het project

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij het uitgangspunt dat herstructurering de voorkeur heeft ten opzichte van uitbreiding. Het plan maakt immers onderdeel uit van de herstructurering Heerlerheide Centrum. De beoogde wooneenheden zijn bestemd voor een brede doelgroep: met name jongeren en jonge gezinnen, met een modaal inkomen. Deze ontwikkeling vormt het sluitstuk van de herstructurering van Heerlerheide Centrum en spitst zich met name toe op deze doelgroep omdat de afgelopen jaren in Heerlerheide met name veel is gebouwd voor ouderen, waardoor thans een gebrek bestaat aan woningen voor jongeren en mensen van middelbare

leeftijd. Het gebrek aan differentiatie van doelgroepen doet afbreuk aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in Heerlerheide Centrum. Het onderhavige plan levert dan ook een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt binnen de gemeente Heerlen, meer specifiek aan de woningmarkt van Heerlerheide.

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

Eind 2017 zijn de Regionale Woonvisies van de acht Parkstad-gemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De documenten geven daarom niet alleen inzicht in de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale woonvisies. Op Zuid-Limburgs niveau zijn de beleidsuitgangspunten met betrekking tot toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De regionale woonvisies gaan meer over de kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad. De woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt: het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en de veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, ingegeven door de herziening van de Woningwet.

Op regionaal niveau is het versterken van de aanwezige woonmilieus in Parkstad het vertrekpunt om de woonaantrekkelijkheid van zowel de regio als de gemeenten te verbeteren. Dit wel met ruimte om meer variaties binnen de bestaande woonmilieus te creëren.

Gemeenten werken samen aan een goede match van vraag en aanbod, door:

1. het onttrekken van woningen waarvoor de vraag achter blijft;
2. het intrekken van ongewenste plancapaciteit;
3. het toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is.

Het project

De wijze waarop het onderhavige plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten uit de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, is reeds beschreven in hoofdstuk 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, onder het kopje *'Ladder voor duurzame verstedelijking'*.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Heerlen 2026

In 2008 is de Stadsvisie Heerlen 2026 door de raad van de gemeente Heerlen vastgesteld. In deze visie worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen benoemd waar Heerlen mee te maken heeft en die ook in de komende jaren van groot belang zullen zijn: de bevolkingskrimp als gevolg van vergrijzing en ontgroening, de individualisering van de samenleving en de daarmee onder druk staande sociale cohesie in de buurten en de mondialisering van de economie. Aan de hand van deze thema's worden kansen gezocht voor de komende jaren. Deze lijken met name te liggen in de samenwerking op regionaal (Parkstad Limburg), nationaal (Tripool Zuid-Limburg, G27) en internationaal (MAHHL, Eurocities, Heerlen-Aken) gebied. Naast deze kansen vormt de belangrijkste bedreiging het verminderen van de aantrekkelijkheid, veiligheid en levendigheid van het stadscentrum, waarbij het van belang wordt geacht dat de inwoners zich samen met de stad mee ontwikkelen. De afgelopen jaren heeft ten aanzien van veiligheid en levendigheid een duidelijke verbeteringsslag plaatsgevonden, die de komende jaren moet worden doorgezet.

Met het thema "Van Coriovallum naar Corioforum" worden vier speerpunten geformuleerd voor Heerlen: Centrumstad, Ondernemende stad, Jeugdige stad en Netwerkstad. De visie wordt samengevat als "Heerlen 2026: Energiek hart van Parkstad". Op het onderhavige plan is met name het speerpunt Centrumstad van toepassing.

Om haar rol als centrumstad te kunnen vervullen zal Heerlen de regio moeten voorzien van een levendig koop- en verblijfscentrum, leefbare en aantrekkelijke hoogstedelijke woonmilieus, goede regionale bereikbaarheid en werkgelegenheid. De binnenstad is het hart van stad en regio en het centrum moet dan ook een grote aantrekkingskracht uitoefenen. Op dit moment vervult de binnenstad deze functie nog niet: de diversiteit in het winkelaanbod moet uitgebreid worden, winkels liggen te verspreid over een te grote oppervlakte en op te solitaire plekken, er wonen te weinig mensen in het stadshart en de binnenstad heeft last van leegstand en onvoldoende natuurlijke looproutes en hoogwaardige en aantrekkelijke verblijfplaatsen.

Het project

Het onderhavige plan levert een belangrijke bijdrage aan het speerpunt Centrumstad. De herstructurering van Heerlerheide Centrum heeft er voor gezorgd dat er een ruim aanbod aan woningen en andere voorzieningen zoals winkels is gerealiseerd. Het ontbreekt in Heerlerheide aan voldoende geschikte woonruimte voor jongeren en mensen van middelbare leeftijd. Hierdoor komen ook de overige voorzieningen, zoals winkels en horecavoorzieningen, binnen Heerlerheide op termijn onder druk te staan. Het voorliggende plan voorziet in moderne appartementen voor jongeren en mensen van middelbare leeftijd, al dan niet met gezin, met een modaal inkomen. Deze ontwikkeling is van belang om Heerlerheide nu en in de toekomst levendig en leefbaar te houden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de uitgangspunten zoals die in de Stadsvisie Heerlen 2026 zijn verwoord.

Structuurvisie Heerlen 2035

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

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

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

Vitale stad

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

Centrale stad

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

Innovatieve stad

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

Verrassende stad

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

Het project

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Heerlen 2035 geen specifieke uitgangspunten. Het onderhavige plan levert echter een bijdrage aan de ambitie om Heerlen een vitale (woon)stad te laten zijn. Door het realiseren van 32 appartementen voor jongeren en jonge gezinnen in het stadsdeel Heerlerheide wordt voorzien in een behoefte specifiek voor deze locatie in Heerlerheide.

Hiermee is het plan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Heerlen 2035.

Parkeernota Heerlen

Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Parkeernota Heerlen – Visie en Ambitiedocument' vastgesteld. Het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hadden de wens uitgesproken om het bestaande parkeerbeleid te herijken. Zowel in het coalitieakkoord 2014-2018 als in het addendum Parkeernota 2010 is aangegeven dat er behoefte is aan een nieuwe parkeernota waarin de diverse parkeersystemen integraal meegenomen worden. Daarnaast is de positie van de gemeente op de parkeermarkt veranderd na de verkoop van haar parkeervastgoed. De gemeente is nu slechts een speler op de markt van straatparkeren. Ook is haar rol op publiekrechtelijk gebied constant in ontwikkeling.

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

Aan de hand van de huidige situatie en een aantal toekomstige ontwikkelingen is een beeld geschetst van de verwachtingen ten aanzien van het parkeren in Heerlen de komende jaren. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, technologie en maatschappij. Uit de sessies met de klankbordgroep zijn drie ambities afgeleid: Toegankelijk, leefbaar en praktisch passend. Deze ambities vormen de rode draad bij de verdere invulling van de beleidsuitgangspunten en uit te werken acties c.q. maatregelen. Enkele in het oog springende beleidskeuzes zijn, per deelgebied:

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

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

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

In tegenstelling tot de eerdere 'Parkeernota Heerlen 2010' is ervoor gekozen om deze nieuwe beleidsnota in twee delen op te knippen en wel: de 'Parkeervisie & Ambitie' en de 'Parkeermaatregelen'. In het eerste deel 'Parkeervisie & Ambitie' wordt de parkeervisie van de gemeente Heerlen uiteengezet op basis van haar ambitie in de stad, de relaties naar de ruimtelijke en economische ontwikkeling in de stad en de beleidskaders die hierbij passend zijn. In het tweede deel 'Parkeermaatregelen' worden de verschillende beleidsinstrumenten (maatregelen) uitgewerkt.

De Parkeernota geldt als “rode draad” voor het totale parkeerbeleid en geeft richtlijnen voor de verder uit te werken maatregelen en deelnota's. De juridische en beleidsmatige verankering is vastgelegd in het visiedocument, de uitwerking van deze visie in de praktijk vindt in diverse deelnota's, die de maatregelen bevatten, plaats. De status van deze nota is derhalve richtinggevend voor de deelnota's. Een en ander is in het onderstaande schema weergegeven. De onderhavige Parkeernota zal ondergeschikt zijn aan de nog op te stellen Verkeersvisie Heerlen. Uiteindelijk zal de Verkeersvisie Heerlen als kapstok dienen voor de diverse thematische nota's, zoals de Parkeernota. Onder de Parkeernota hangen vervolgens de verschillende uitvoeringsnota's, zoals de 'Nota Parkeernormen' en de 'Nota Digitalisering'.

VerkeersVisie Heerlen				
Beleidsnota Fiets	Parkeernota	Veiligheidsnota	Nota Verkeerslichten	Etc.
Parkeer-normen	Digitalisering	Gehandicapten	Etc.	

Totdat deel 2 van de Parkeernota - met name “Parkeernormen” door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld, gelden de parkeernormen uit de Parkeernota Heerlen 2010.

Het project

De wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de Parkeernota Heerlen is beschreven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige toestand van het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de projectlocatie en zijn directe omgeving. Zowel van de historie van de projectlocatie als de huidige ruimtelijke en functionele structuur.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De projectlocatie is gelegen op de hoek van de Keekstraat en de Heulsstraat en behoort tot de wijk Heerlerheide-Passart en de buurt Heerlerheide Kom. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 3.400 m² en is kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A, nummers 5615, 5660, 5668, 5614, 3143 en 2645. De betreffende percelen zijn centraal in de wijk Heerlerheide gelegen.

Ten noordoosten en noorden van de projectlocatie liggen de woningen van de Keekstraat en de Bremstraat. Ten oosten van de projectlocatie liggen de woonstraten Netelstraat en Heulsstraat. Ten zuiden en zuidwesten van de projectlocatie ligt het centrumgebied van Heerlerheide. Hier bevinden zich met name gestapelde woningen en detailhandel. Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



De projectlocatie is gelegen in het overgangsgebied tussen het 'oude' noordelijke deel van Heerlerheide en het nieuwe centrum, dat zich in het zuidelijke deel van Heerlerheide bevindt. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving.

Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie weergegeven vanuit noordwestelijke richting. Het braakliggende perceel vormt momenteel een onafgerond gedeelte van het centrum van Heerlerheide. Op de achtergrond is één van de nieuwe appartementencomplexen, met in het souterrain een supermarkt en een parkeergarage, zichtbaar.



De projectlocatie, gezien vanuit noordwestelijke richting

Ten noorden en ten noordwesten van de projectlocatie bevinden zich enkele woonstraten. Deze woonstraten bestaan overwegend uit twee-onder-één-kapwoningen in twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. Op de onderstaande afbeelding zijn de woningen aan de Bremstraat zichtbaar.



De projectlocatie met op de achtergrond de woningen aan de Bremstraat

Ten zuiden van de projectlocatie ligt de straat Groeët Genhei. Aan de overzijde van deze straat ligt een appartementencomplex bestaande uit drie woonlagen, een parkeergarage en een supermarkt in het souterrain. Op de onderstaande afbeelding is de straat Groeët Genhei in westelijk richting weergegeven. Ten noorden van de straat (op de foto rechts) ligt de projectlocatie.



Groeët Genhei in westelijke richting

De projectlocatie is iets hoger gelegen ten opzichte van de omliggende straten en neemt derhalve een prominente plek in binnen Heerlerheide Centrum. Op de onderstaande afbeelding is het oostelijke deel van de projectlocatie weergegeven. Het hoogteverschil is op deze afbeelding duidelijk zichtbaar.



Het oostelijke deel van de projectlocatie

4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Algemeen

Door architectenbureau Harnischmacher is een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 32 appartementen en een ondersteunende ruimte en bergingen op de begane grond. Het appartementencomplex bestaat uit twee losse bouwdelen die met elkaar worden verbonden middels een galerij. Het geheel wordt in een L-vorm in het westelijke deel van de projectlocatie gesitueerd. Het westelijke bouwdeel bestaat uit drie bouwlagen en 12 appartementen en het oostelijke bouwdeel bestaat uit 4 bouwlagen en 20 appartementen. Het bouwplan betreft een herontwikkeling die in lijn is met de stedenbouwkundige kaders van een eerder vergund, maar enige tijd geleden op verzoek van de vergunninghouder ingetrokken, bouwplan.

Bestaande toestand

In de bestaande toestand is de projectlocatie een groenstrook, begroeid met gras. In het recente verleden is het perceel gebruikt voor het stallen van bouwmaterialen- en machines, tijdens de realisatie van onderdelen van het centrumplan Heerlerheide. Het perceel ligt thans braak.

Op de onderstaande luchtfoto is het perceel in de huidige toestand weergegeven. Het perceel is op deze luchtfoto met de kleur rood omlijnd:



Toekomstige toestand

Situatie

Het oostelijke bouwdeel heeft een footprint van 352 m² en het westelijke bouwdeel heeft een footprint van 617 m². Het westelijke bouwdeel (drie lagen) heeft een totale bouwhoogte van circa 12,20 meter en het oostelijke bouwdeel (vier lagen) heeft een totale bouwhoogte van circa 16 meter. De appartementen zijn bereikbaar via een entreehal aan de zuidwestzijde van het complex en via een galerij aan de achterzijde van de appartementen.

Het complex wordt aan de zuidzijde van het perceel ontsloten via de Heulsstraat en aan de noordzijde van het perceel via de Bremstraat. Aan de noordzijde van het perceel (grenzend aan de Bremstraat) worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd en aan de oostzijde van het perceel (grenzend aan de Heulsstraat) worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de onderstaande situatietekening is de projectlocatie in de toekomstige situatie weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding met kleur rood omlijnd. De parkeerplaatsen zijn met de kleur groen weergegeven:



De locatie is het sluitstuk van de herontwikkeling in Heerlerheide centrum. De kavel kan als overgangsgebied worden gekarakteriseerd door enerzijds de volumineuze bouwblokken van het centrum en anderzijds de grondgebonden woningbouw van Heerlerheide. Om het gebouw te laten aansluiten bij zijn omgeving is een open hoek voor het gebouw ontworpen. Het gebouw kent twee visueel losstaande gedeelten die in totaal 32 appartementen huisvesten. Het terreinverloop komt tot uitdrukking in het verspringen van de woonlagen. De algemene ruimten en bergingen zijn gevat in de plint welke de twee gebouwhelften laat samensmelten, tezamen met de hoofdentree, trap en lift. Door het hoekvormige kavel en de twee gebouwhelften los te koppelen ontstaat een groen binnengebied, visueel verbonden met de open hoek bij de entree. Parkeren heeft ruimte naast het gebouw achter de groene erfafscheidingen.

De 32 identieke appartementen hebben de loggia's aan de Zuidwestzijde; tevens de straatkant zijnde, de slaapkamers zijn Noordoost geïoriënteerd. Deze tweezijdigheid komt tevens tot uitdrukking in de expressie van de gevels. De formele straatzijde is neutraal en consequent ritmisch terwijl de private kant van het gebouw door de houtaccenten en bijbehorende varianties een levendige karakteristiek introduceren. Eenzelfde contrast is terug te zien in de horizontale raamopeningen aan de straatzijde ten opzichte van verticale belijningen aan het binnengebied.

De woningen en tuinen gelegen ten noorden van de bouwlocatie hebben een peil dat hoger ligt dan het beoogde peil van de Magistraat. In daglichtsimulaties waarin dit hoogteverschil en de

uitbouw aan de achterzijde van iedere woning is meegenomen is te concluderen dat deze uitbouw voor de grootste periode van het jaar, eerder voor schaduw op de eigen achtergevels zorgt dan de schaduw van het nieuwe gebouw. Bij zonsopgang schijnt de zon langs het gebouw in de tuinen. Tegen de middag klimt de zon steeds hoger om over het hoogste gedeelte van het gebouw te schijnen (tpv. het trappenhuis). Dit is uiteraard seizoen afhankelijk. Doordat het gebouwdeel aan de Keekstraat lager is ten opzichte van het gebouwdeel aan Groët Genhei blijft de schaduwwerking tijdens de avondzon ook beperkt. Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is een lichtstudie uitgevoerd. De rapportage van deze lichtstudie is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Aan de achterzijde wordt het terrein afgeschermd met een hekwerk en groenblijvende klimplanten met een hoogte van maximaal twee meter boven maaiveld. De bewoners van de achtergelegen woningen hebben daardoor geen overlast van de parkeerplaats en de toekomstige bewoners kijken niet tegen de verschillende schuttingen en bergingen aan.

Voor een groen karakter naast het gebouw ter plaatse van de parkeerplaatsen zijn driehoekige restructuimten beschikbaar om boompjes en lage struiken aan te planten. De terreinafsluiting aan de straatzijden wordt gevormd door meidoornhagen en lage schuifpoorten met een hoogte van één meter. Door de beperkte hoogte blijft er vanaf de straat een zichtrelatie met het binnenterrein (geen afgesloten, ondoordringbaar privé-gebied), maar de veiligheid blijft toch gewaarborgd. De parkeervakken worden met een open bestrating gerealiseerd, dit ook ten gunste van de waterinfiltratie.

De grote ramen maken veel visueel contact mogelijk tussen binnen en buiten ten gunste van de beleefbaarheid en sociale controle. Aan de zuidzijde is er ruimte tussen stoep en gebouw om een zachtere overgang te creëren. Hierdoor kunnen we tevens de aansluiting naar het gebouw manipuleren.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het beoogde eindbeeld (bron: Harnischmacher Architecten):



Het appartementencomplex, gezien vanuit noordelijke richting



Het appartementencomplex, gezien vanaf de kruising Keekstraat-Heulsstraat, met in het midden de entreehal aan de zuidwestzijde van het complex



De westzijde van het appartementencomplex, gezien vanaf de Keekstraat. Tussen de twee bouwdelen is de galerij zichtbaar

Parkeren

Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Heerlen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota Heerlen (vastgesteld d.d. 02.11.2010). In de Parkeernota 2010 wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende zones: 'centrum', 'schil', en 'overig gebied'. Onderhavig projectlocatie is gelegen binnen het centrumgebied van Heerlerheide. Dit gebied is in de Parkeernota Heerlen opgenomen binnen de zone 'schil'.

Voor woningen in deze zone is in de Parkeernota Heerlen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 32 woningen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 58 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 44 parkeerplaatsen. De overige 14 vereiste parkeerplaatsen worden als volgt ingevuld.

In de nieuwbouwcomplexen van Woningstichting Weller, die rondom de Magistraat zijn gelegen, is sprake van overcapaciteit. Dit komt o.a. doordat deze appartementen worden bewoond door senioren, die vaak niet over een auto beschikken. Vanuit het tegenover gelegen wooncomplex Icarus kunnen 14 parkeerplaatsen exclusief worden ingezet voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de Magistraat. De verhuur van deze parkeerplaatsen zal in de afzonderlijke huurcontracten met de toekomstige bewoners van de Magistraat worden vastgelegd. Geconcludeerd kan worden dat voor de invulling van de parkeerbehoefte van de Magistraat ruimschoots voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe omgeving.

Daarnaast kunnen de toekomstige bewoners van de Magistraat gebruik maken van de parkeergarage onder het Corneliusplein. Door het in gebruik nemen van de tunnel, als fysieke koppeling tussen plan Magistraat en de parkeergarage, kunnen ook daar eventueel parkeerplaatsen worden gehuurd. De gemeente Heerlen heeft middels een intentieverklaring aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het eventueel verhuren van max. 14 parkeerplekken.

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van het onderhavige plan niet tot parkeerproblematiek zal leiden.

5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Akoestiek

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Op andere geluidsbronnen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek verricht (Akoestisch onderzoek appartementen De Magistraat hoek Keekstraat/Groeët Genhei-Heulstraat in Heerlerheide, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20190804 (Definitief), d.d. 15.10.2019). In het navolgende worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Plan

Het plan strekt tot het realiseren van een appartementencomplex met 32 appartementen en 44 parkeerplaatsen in Heerlerheide Centrum, hoek Keekstraat/Groeët Genhei-Heulstraat. Het gebied van de projectlocatie is aangewezen als woonbestemming, maar is niet voorzien van een bouwvlak. Om het plan te realiseren is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wet geluidhinder

De woningbouwlocatie ligt aan de Keekstraat, Groeët Genhei en de Heulstraat. Dit zijn allemaal 30 km/u wegen. Deze wegen hebben geen wettelijke zone volgens de Wet geluidhinder. Een geluidrapport wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Verder ligt de woningbouwlocatie niet in de directe omgeving van een spoorweg dan wel gezoneerd industrieterrein.

Wet milieubeheer

Tegenover de planlocatie ligt een supermarkt, Groeët Genhei 20, met een laad- en loslocatie. De bedrijfsactiviteit van de supermarkt valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. De planlocatie ligt op 15m van de supermarkt. Hieruit volgt dat onderzocht dient te worden of het toekennen van een bouwvlak voor de realisatie van de appartementen leidt tot een belemmering voor de bedrijfsactiviteit van de supermarkt. Daarom is door Spider Monkey Consultancy een onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het laden en lossen in het kader van de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit Milieubeheer

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $LA_{r,LT}$

Uit het onderzoek blijkt dat in de dag, 07.00-19.00, de geluidwaarden op de nieuw te realiseren appartementen niet wordt overschreden. In de avond vinden er geen laad- losbewegingen plaats. In de nacht kan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $LA_{r,LT}$ worden voldaan.

Maximale geluidniveau LA_{max}

Uit het onderzoek blijkt dat aan de normstelling van het maximale geluidniveau LA_{max} wordt voldaan.

Verkeersaantrekkende werking, indirecte hinder

De geluidbelasting voldoet net aan de voorkeursgrenswaarde van L_{Aeq} 50 dB(A).

Afweging goed woon- en leefklimaat

Naast de toetsing van de Wet milieubeheer wordt ook gekeken naar andere geluidbronnen die van invloed kunnen zijn op de woonomgeving. De komst van de Magistraat heeft tot gevolg dat er 44 parkeerplaatsen worden gerealiseerd die van invloed zijn op de leefomgeving van de bestaande woningen. Als gevolg van die parkeerbewegingen neemt de geluidbelasting tussen de 0.1 en 2.9dB toe. De geluidbelasting bedraagt maximaal 55dB op de woningen aan de Heulstraat. Deze woningen hebben in de huidige situatie ook al een hogere geluidbelasting nl. 52 dB. De overige woningen hebben beduidend lagere geluidbelastingen waarbij er zelfs door de afschermende werking van de gebouwen van de Magistraat een flinke afname van de geluidbelasting zichtbaar is tot 11 dB op de woningen aan de Bremstraat.

De toename van de geluidbelasting op de woningen aan de Heulstraat en appartementen aan het Corneliusplein kan helaas niet gecompenseerd worden door bronmaatregelen. Bronmaatregelen aan de weg zijn niet mogelijk aangezien in het gehele gebied een maximumsnelheid geldt van 30 km/u en geluidreducerende deklagen geen effect hebben bij een lagere snelheid van 50 km/u. Daarom is voor de woningen met de hoogste geluidbelasting in dit geval de woningen aan de Heulstraat gekeken wat de geluidniveaus in de nachtperiode bedragen. De hoogste geluidbelasting bedraagt maximaal 44 dB. Bij deze geluidniveaus is er geen sprake van slaapverstoring.

In de berekeningen zijn ook de tuinen van de Bremstraat betrokken. Door de komst van de Magistraat met de 44 parkeerplaatsen neemt de geluidbelasting in de tuinen over de hele linie af variërend van 2 tot 10dB als gevolg van de afschermende werking van de gebouwen van de Magistraat. Er is dan ook sprake van een goed leefklimaat in de tuinen.

Alles in ogenschouw nemende achten wij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Voor de realisatie van de Magistraat vormt het aspect geluid geen belemmering.

Het onderzoeksrapport van Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De berekeningen ten behoeve van de afweging goed woon- en leefklimaat zijn eveneens opgenomen in bijlage 5.

5.2 Water

In het kader van de Watertoets moet elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het plan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

Europees- en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

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

Het stroomgebiedbeheersplan Maas is op 27 november 2009 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2015. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat enerzijds uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en anderzijds een groot aantal regionale en locatiegebonden maatregelen.

Waterwet

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

Wet Ruimtelijke Ordening en de Watertoets

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

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

In het onderhavige plan wordt nauwelijks verharding toegevoegd. Het doorlopen van de watertoets is derhalve niet aan de orde.

Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4^e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen

(SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid.

Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen. Gemeenten en waterschappen informeren de provincies over voortgang van het uitvoeringsbeleid en knelpunten bij de uitvoering.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

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

Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het watersysteem moet op de toekomst worden voorbereid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat het watersysteem in 2015 op orde moet zijn. Daarvoor moet het waterschap nog aanzienlijke inspanningen leveren. Voor een belangrijk deel gebeurt dit in de planperiode van dit beheersplan. Bij de waterkeringszorg staat veiligheid voorop. De waterkeringen langs de Maas blijven daarvoor op de afgesproken hoogte en sterkte. Tevens zorgt het waterschap voor een goede bescherming van de bebouwde omgeving tegen wateroverlast. Een omvangrijke stedelijke wateropgave maakt hier deel van uit.

Water is ook een belangrijke drager van het landschap en het ecologisch functioneren. Het waterschap realiseert zich ook ten volle dat een gezond ecosysteem een absolute randvoorwaarde is voor de leefbaarheid maar ook het economisch belangrijke recreatie en toerisme. Met onder andere een verdere verbetering van de waterkwaliteit (zuiveren) en een natuurlijke inrichting van beken wordt getracht om de doelstellingen vanuit de Kaderrichtlijn Water zoveel mogelijk te realiseren.

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement Gemeente Heerlen 2011-2015

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten wettelijk verplicht een vigerend rioleringsplan te hebben. Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement van de Gemeente Heerlen is daar het gevolg van en heeft een looptijd van 2011 tot en met 2015. Het BSW is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010.

Het BSW heeft een strategisch en beleidsmatig karakter, en vormt de basis voor het bestuur bij besluiten over de aanpak van aanleg en beheer van het stedelijk watermanagement binnen de planperiode.

Hoofddoelstelling van het BSW is invulling geven aan de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater. Het BSW geeft inzicht in:

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

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 3.400 m². In de bestaande situatie is de projectlocatie geheel onverhard. In de toekomstige situatie wordt een appartementencomplex bestaande uit twee bouwdelen gerealiseerd. Deze twee bouwdelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 970 m². Daarnaast wordt rondom de bouwmassa in totaal (inclusief de parkeerplaatsen) 1.463 m² aan oppervlakteverharding gerealiseerd. In totaal voorziet het bouwplan in toevoeging van circa 2.450 m² aan verharding.

Door bureau Geonius wordt een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van hemelwater c.q. waterbuffering ter plaatse van de projectlocatie op een grondwaterverontreiniging die zich ten zuidwesten van de projectlocatie bevindt. Deze grondwaterverontreiniging betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging en conform de Wet Bodembescherming is het niet toegestaan deze te verspreiden of anderszins te beïnvloeden.

Als uit het onderzoek van Geonius blijkt dat hemelwater c.q. waterbuffering een ongewenste invloed heeft op de verspreiding van de grondwaterverontreiniging, dan zal in afwijking van het beleid van de gemeente Heerlen geen hemelwater c.q. waterbuffering mogen worden aangelegd op de projectlocatie.

Met betrekking tot hemelwater c.q. waterbuffering zal er op eigen perceel worden gebufferd. Het dak zal worden voorzien van ruimte voor 5 centimeter waterbuffering waardoor het hemelwater gereguleerd zal worden afgevoerd. Vervolgens zal er op het achterterrein een infiltratievoorziening worden opgenomen om het water in de bodem op te nemen.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

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 toekomstige functie

Beleidskader

Besluit Bodemkwaliteit

Op 5 juli 2011 is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen vastgesteld. Hierin staan de kwaliteitseisen waaraan bouwstoffen, grond en baggerspecie voor het toepassen en hergebruiken moeten voldoen. De nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart beschrijft op welke wijze de gemeente Heerlen invulling geeft aan het besluit Bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht geworden is. 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. Heerlen heeft gekozen voor een zogenaamd gebiedsspecifiek beleid. Op basis van dit beleid zijn Lokale maximale waarden opgesteld. De gemiddelde kwaliteit van de bodem is ingedeeld in drie algemene categorieën te weten; industrie, wonen en achtergrondwaarde. Voor gebieden waar lokale maximale waarden zijn opgesteld gelden de benamingen uit de algemene categorieën niet meer. 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 (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door BKK Bodemadvies B.V. een vooronderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort uiteengezet.

Actualiserend vooronderzoek bodem

Actualiserend vooronderzoek hoek Keekstraat/Heulsstraat te Heerlen, Econsultancy, rapportnummer 15071592 (versie D1), d.d. 21.12.2015

Samenvatting en conclusies

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van een bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezigheid van een puinverharding, de (voormalige) ingebruikname als parkeerterrein en de voormalige aanwezigheid van een autoreparatiebedrijf. Verwacht wordt dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn zware metalen, PAK, minerale olie en asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE)". Het doel van een verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat er gedurende een voorgaand verkennend bodemonderzoek plaatselijk op de onderzoekslocatie een sterke zinkverontreiniging en matige koperverontreiniging aanwezig is. De aard en omvang van deze verontreinigingen is destijds niet vastgesteld. Derhalve adviseert Econsultancy om alhier een nader bodemonderzoek in te stellen, waarbij in een eerste fase vastgesteld moet worden of deze matige en/of sterke verontreinigingen nog steeds aanwezig zijn.

Het onderzoeksrapport van Econsultancy is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van woningstichting Weller is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. De aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek zijn de bodemverontreinigingen die uit het uitgevoerde vooronderzoek zijn gebleken.

Verkennd bodemonderzoek perceel hoek Keekstraat/Heulsstraat te Heerlen, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190243.R02.v1.0, d.d. 04.11.2019

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) in mengmonster BG1 is sterk verontreinigd met barium en licht verontreinigd met lood, zink en PAK. Na separate analyse van mengmonster BG1 op de parameter barium blijkt dat in geen enkel separaat monster barium boven de interventiewaarde aanwezig is;
- de baksteenhoudende zandige bovengrond (0,0-0,15 m-mv) in mengmonsters BG2 en BG3 is licht verontreinigd met PAK, PCB en/of zink;
- de volledige repaclaag (0,0-0,15 m-mv) in mengmonster BG4 betreft geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming en voldoet indicatie aan de samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstof;
- de zandige ondergrond (0,5-1,5 m-mv) in mengmonster OG1 is licht verontreinigd met molybdeen;
- de zandige ondergrond (1,0-2,0 m-mv) in mengmonster OG2 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- verificatieboring 103 (0,0-0,5 m-mv) is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met koper, boring 101 is licht verontreinigd met zink. In boring 102 is geen verhoogd gehalte aan koper en zink geconstateerd;
- de resultaten zijn indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. De kwaliteit varieert van indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie";
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese "verdacht" voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Geohydrologisch onderzoek

De gemeente Heerlen heeft een Geonius Milieu B.V. opdracht gegeven een modelonderzoek uit te voeren naar de geohydrologische effecten van het realiseren van een infiltratievoorziening en de eventuele gevolgen hiervan op een nabij gelegen grondwaterverontreiniging aan de Keekestraat 1-23 in beeld te brengen. De infiltratievoorziening wordt gerealiseerd ten behoeve van de 32 nieuwe appartementen die op de projectlocatie worden gerealiseerd.

In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies en bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geohydrologisch modelonderzoek; Invloed infiltratie op VOCL Magistraat Corneliuslaan Heerlen, documentnummer GB190632.R01.V1.0, d.d. 17.12.2019

Conclusie

Op basis van de modelberekeningen is het effect van een toekomstige infiltratievoorziening op de lokale grondwaterstanden en grondwaterstromingsrichting in kaart gebracht. Als gevolg van het realiseren van een infiltratiesysteem op de projectlocatie, ontstaat ter hoogte van de verontreinigingspluim een maximale verhoging van de tijdelijke grondwaterstand van enkele centimeters (circa 2 cm). Daarnaast kan op basis van de berekeningen worden verwacht dat:

- de stromingssnelheid van grondwater richting de verontreinigingspluim tijdens en na de infiltratie tijdelijk met tot circa 10% zal toenemen;
- de stromingsrichting van het grondwater ter plaatse van de pluim nauwelijks wordt gewijzigd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de infiltratie geen noemenswaardige invloed heeft op het pluimgedrag. De pluim zal zich niet verplaatsen in een andere richting dan thans het geval is. Wel kan eventuele verplaatsing op basis van de natuurlijke grondwaterstroming tijdelijk toenemen, die verplaatsing zal in de huidige situatie ook optreden (enkel trager).

De invloed van de stroomopwaarts gelegen infiltratievoorziening zal op de nalevering vanuit de verontreinigde bronzone van de verontreiniging, die van drie zijden is voorzien van een damwand, zeer gering zijn. Slechts de pluim, die momenteel loslatend is en in omvang afnemend is, zal mogelijk anderszins beïnvloed worden. Gezien het concentratieverloop van de pluim, dalende en in de laatste jaren alsmede concentraties lager dan de interventiewaarde, zal de infiltratievoorziening waarschijnlijk geen meetbare invloed hebben op de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Benadrukt wordt dat de modellering en interpretatie van de modelresultaten sterk afhankelijk zijn van de aangehouden isohypsen op basis van het grondwatermeetnet van de gemeente Heerlen. Ook de Heerlerheidebreuk, welke zich waarschijnlijk net ten westen van de locatie bevindt, kan de lokale stromingsrichting beïnvloeden.

Aangezien het ontbreekt aan grondwatermeetreeksen in de directe omgeving van de locatie, kan de lokale grondwaterstroming afwijken van de interpolatie zoals weergegeven in figuur 3.3 van het onderzoeksrapport. Een nauwkeuriger inzicht in de stromingsrichting en daarmee de effecten op de pluim, kan worden verkregen door grondwaterstandmonitoring in de reeds aanwezige signaleringsbuizen en aanvullende peilbuizen ter plaatse van het geplande infiltratiesysteem.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.4 Ecologie, flora en fauna

Natura 2000

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

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

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Uitgaande van voornoemde wetgeving, dient er een quickscan naar de aanwezige natuurwaarden plaats te vinden.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (*Quickscan ecologische waarden Magistraat Heerlerheide te Heerlen, bureau Ecolybrum, rapportnummer 19-470, d.d. 28.05.2019*). Hierna worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Conclusies

Uit de uitgevoerde quickscan komen de volgende conclusies naar voren:

- binnen de ingreeplocatie zijn geen zwaar beschermde plant- en diersoorten aangetroffen of te verwachten. Ook uit het literatuuronderzoek zijn geen waarnemingen bekend van zwaar beschermde soorten op de onderzoekslocatie;
- geconcludeerd kan worden dat er met de realisatie van woningen dan ook geen effecten optreden ten aanzien van (beschermde) soorten, waardoor er sprake zou zijn van enige aantasting van de gunstige staat van instandhouding ervan;
- nader onderzoek in het terrein naar soortgroepen is niet noodzakelijk evenmin het doorlopen van een vergunningentraject vanuit de Wet natuurbescherming;
- de werkzaamheden kunnen, zoals beoogd, gewoon uitgevoerd worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Ecolybrum is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd).

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

Goede ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke besluiten het aspect luchtkwaliteit meewegen in de besluitvorming. In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen). In artikel 5.16 lid 1, onder a is vastgelegd dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan aannemelijk dient te worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van een Bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2019

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Het bouwplan de Magistraat omvat ook de realisatie van 44 parkeerplaatsen. Uitgaande van 4 voertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats vinden er 176 voertuigbewegingen per etmaal plaats. Aangezien de concentratie van NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀ de grenswaarde bij lange na niet overschrijden zullen de voertuigbewegingen die de Magistraat veroorzaakt nauwelijks een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ter volledigheid wordt opgemerkt dat het omslagpunt voor wat betreft de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van 1.500 woningen of meer. Het betreft hier uiteindelijk de bouw van 36 appartementen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wet milieubeheer kan dit plan doorgang vinden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

5.6 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;

- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden aangelegd.

Projectlocatie

Aan de hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld. De bevindingen zijn weergegeven in de onderstaande tabellen.

Tabel: inrichtingen

Wetgeving/regels	Soort	Bronnen informatie	Relevantie externe veiligheid
Bevi/Revi	bedrijven	Risicokaart/plan	Geen Bevi/Revi bedrijven in plan, plan niet in invloedsgebied van Bevi/Revi bedrijven.
Besluit risico's zware ongevallen	bedrijven	Risicokaart/lijst BRZO	Geen BRZO-bedrijven in plan, plan niet in invloedsgebied BRZO-bedrijven.
Activiteitenbesluit	Windmolens tot 50 MW	Bedrijvenbestand	Geen windmolens in plan, plan niet in invloedsgebied windmolens.
Vuurwerkbesluit	Vuurwerkopslag/Vuurwerkverkoop	Bedrijvenbestand	Geen vuurwerkopslag in plan, plan niet in invloedsgebied vuurwerkopslag.
Besluit algemene	Munitieopslag	Bedrijvenbestand	Geen munitieopslag in plan,

regels ruimtelijke ordening (Barro)			plan niet in invloedsgebied munitieopslag.
Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik	Ontplofbare stoffen	Bedrijvenbestand	Geen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik in plan, plan niet in invloedsgebied nabij opslag.
Wet luchtvaart	Luchthavens	Bedrijvenbestand	Geen luchthavens in plan, plan niet in zone luchthaven.

Tabel: buisleidingen (Revb-regeling) in Heerlen

Soort buisleiding	Aanwezig in plangebied	Opmerking
Aardgasleidingen => 50 mm of meer en druk van 1600 kPa of meer	Nee	Aardgasleiding niet in plan, plan buiten invloedsgebied van aanwezige leidingen
Buisleidingen voor aardolieproducten >= 70 mm en druk 1600 pKa of meer	Niet aanwezig in de gemeente Heerlen	Buisleiding (aardolieproducten) niet in plan, plan buiten invloedsgebied buisleiding
Buisleidingen voor brandbare stoffen >= 70 mm en druk 1600 pKa of meer	Niet aanwezig in de gemeente Heerlen	Buisleiding (brandbare stof) niet in plan, plan buiten invloedsgebied buisleiding
Buisleidingen voor giftige stoffen en specifieke stoffen >= 70 mm en druk 1600 pKa of meer	Niet aanwezig in de gemeente Heerlen	Buisleiding (giftige stof) niet aanwezig in Heerlen, plan niet in invloedsgebied van dit soort leidingen

Tabel: Transportroutes (Besluit externe veiligheid transportroutes)

Soort transportbuisleiding	Aanwezig in plangebied	Opmerking
Basisnet water	Niet aanwezig in de gemeente Heerlen of nabij de gemeente	n.v.t.
Basisnet spoor, route A380	Nee	Geen Basisnet spoor binnen plan, A380 op meer dan 1.000 meter (buiten invloedsgebied)
Basisnet weg (A76)	Nee	Geen Basisnet weg met vervoer gevaarlijke stoffen binnen plan, A76 ligt op 1.000 meter (buiten invloedsgebied)
Wegen die deel uitmaken van de route vervoer gevaarlijke stoffen: N281	Nee	Geen weg binnen plan met vervoer gevaarlijke stoffen, N281 (Stadsautobaan) >1.000 meter (buiten invloedsgebied)
Overige wegen in en rond plan	Nee	Uit de vastgestelde ontheffingen (routing gevaarlijke stoffen) blijkt dat het vervoer van routeplichtige stoffen over wegen in het plan en de directe omgeving verwaarloosbaar is.

Gelet op de inhoud van het plan en de ligging van de risicobronnen in de directe omgeving blijkt het volgende:

- het plaatsgebonden risico is duidelijk lager dan $PR=10^{-6}$ (geen risicobronnen aanwezig);
- het plan zelf omvat geen risicobronnen/nieuwe functies voor minder zelfredzame personen;
- het plan is niet gelegen in een invloedsgebied van risicobronnen in de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

5.7 Bedrijfshinder

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 20 meter, is een supermarkt gelegen. Deze functie is de dichtstbijzijnde niet-woonfunctie en wordt derhalve als uitgangspunt genomen bij de beoordeling of het voorliggende project kan voldoen aan de eisen die aan een 'goede ruimtelijke ordening' worden gesteld. In de VNG-brochure wordt voor een supermarkt een richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige functies aanbevolen. Het nieuwe appartementencomplex ligt met 20 meter afstand ruim buiten deze richtafstand, waardoor de aanwezigheid van deze supermarkt geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Er wordt derhalve, door realisatie van onderhavig plan, geen onevenredige bedrijfshinder voorzien.

5.8 Archeologie

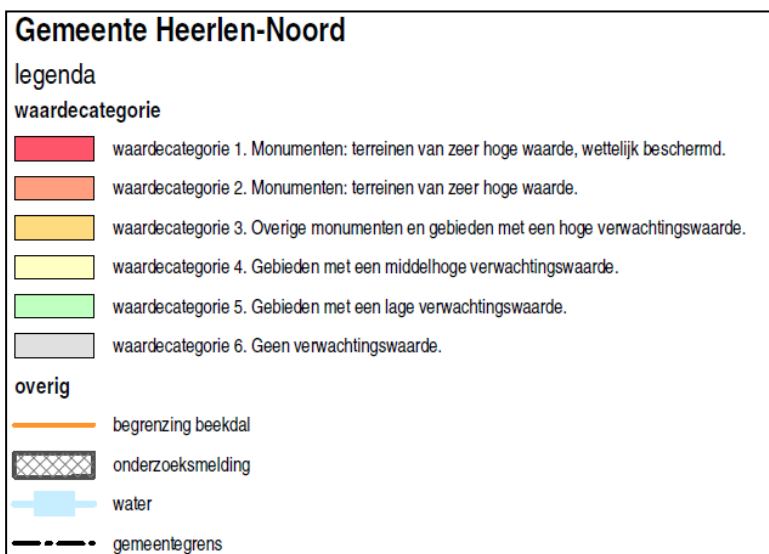
Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2019 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van de wetgeving is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is op de Archeologische waardenkaart van de gemeente Heerlen gedeeltelijk gelegen binnen de zone 'Waardecategorie 3 (gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' en gedeeltelijk binnen de zone 'Waardecategorie 5 (gebieden met een lage

verwachtingswaarde)'. Op de onderstaande uitsnede van de Archeologische waardenkaart is de projectlocatie met een rode omlijning weergegeven:



In het verleden bevonden zich op de projectlocatie 16 eengezinswoningen. Door de sloop van deze woningen is de bodem ter plaatse van de projectlocatie dusdanig verstoord, dat aangenomen kan worden dat zich thans geen archeologische waarden op de projectlocatie bevinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook weinig zinvol.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.9 Cultuurhistorie

Rijksbeschermdde stadsgezichten

Binnen de gemeente Heerlen zijn een aantal Rijksbeschermdde stadsgezichten aangewezen, te weten: Beersdal, Leenhof, Maria Christinawijk, Tempsplein en Eikenderveld. De onderhavige projectlocatie is niet gelegen binnen één van deze Rijksbeschermdde stadsgezichten.

Gemeentelijke inventarisatie en selectie stadsgezichten

Op 28 augustus 2012 heeft de raad van de gemeente Heerlen de Gemeentelijke inventarisatie en selectie stadsgezichten vastgesteld. De onderhavige projectlocatie vormt geen onderdeel van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Rijksmonumenten

Binnen de projectlocatie zijn geen Rijksmonumenten gesitueerd.

Gemeentelijke monumenten

Binnen de onderhavige projectlocatie zijn geen gemeentelijke monumenten gesitueerd.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat binnen de onderhavige projectlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig bouwplan.

5.10 Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Het is verboden om een project te realiseren dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Deze toetsing vindt plaats in twee stappen: een voortoets en een passende beoordeling.

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door

deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door Lieveense Adviseurs & Ingenieurs een stikstofberekening (AERIUS) uitgevoerd (*Memo Woningbouwproject Magistraat Heerlerheide, onderzoek stikstofdepositie i.h.k.v. aanvraag omgevingsvergunning, Lieveense Adviseurs & Ingenieurs, referentie SLM010784.NOT001.RL, d.d. 14.10.2019*). In het onderstaande worden de resultaten die hieruit naar voren zijn gekomen beschreven.

Resultaten

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase van 32 nieuwbouw appartementen binnen het plan Magistraat Heerlerheide is berekend dat de stikstofemissie als gevolg van de plansituatie niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op relevante nabij gelegen Natura2000-gebieden. Voor de invoergegevens en rekenresultaten uit AERIUS wordt verwezen naar bijlage 2 van de memo van Lieveense, die als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Aanlegfase

Voor de aanlegfase van 32 nieuwbouw appartementen binnen het plan Magistraat Heerlerheide is bepaald dat een emissie van circa 25,4 kg NO_x op jaarbasis niet leidt tot een toename van de depositie op nabij gelegen Natura2000-gebieden (zie bijlage 3 bij de memo). Een dergelijke emissie kan door de aannemer op diverse manieren worden ingevuld en is steeds een combinatie van verkeersbewegingen voor aan- en afvoer tijdens de bouw en gebruik van mobiele werktuigen op de bouwplaats zelf. Onderstaand wordt een globale voorbeeldcombinatie gegeven die past binnen de hierboven omschreven maximale stikstofemissie van 25,4 kg NO_x op jaarbasis:

- een emissie op de bouwplaats van circa 24,4 kg NO_x op jaarbasis. Dit is vergelijkbaar met 20.000 liter brandstof voor een bouwmachine van STAGE klasse IV met een vermogen van 130 tot 560 kW, een dergelijke machine kan hiermee circa 1.300 uur worden gebruikt. Daarnaast kunnen per dag nog circa 150 vrachtwagens en 1.050 personenwagens of bestelwagens naar de bouwlocatie komen.

Andere invullingen zijn mogelijk. Het is aan de aannemer om het noodzakelijk bouwproces zo in te richten dat aan de maximale stikstofemissie van 25,4 NO_x op jaarbasis wordt voldaan. Indien bijvoorbeeld meer transportbewegingen nodig zijn dan hierboven omschreven, kan ervoor gekozen worden om minder stikstofemissie op de bouwplaats te genereren door bouwstroom toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van elektrisch materieel.

Geconcludeerd wordt in ieder geval dat het plan uitvoerbaar is binnen de opgegeven maximale stikstofemissie.

Conclusie

Tijdens de gebruiksfase van het plan Magistraat Heerlerheide is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura2000-gebieden. Tijdens de bouwfase vindt

eveneens geen toename van de stikstofemissie op nabij gelegen Natura2000-gebieden plaats indien de emissie niet hoger wordt dan 25,4 kg NO_x op jaarbasis (bijvoorbeeld 24,4 kg als gevolg van werkzaamheden op de bouwplaats en 1,0 kg als gevolg van transporten). Binnen deze randvoorwaarden zijn significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt in dat geval geen belemmering voor het project.

De memo van Lieveense Adviseurs & Ingenieurs is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid en Handhaving

6.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid en 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 is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats. Bij het overtreden van de regels behorende bij de verleende omgevingsvergunning kan het college de volgende sanctionerende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijke handhaven (bestuursdwang of dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het plangebied is aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingswijziging op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. De Wro stelt het vaststellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst. De gemeente wenst met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten over het kostenverhaal. Nadere uitwerking van het bouwplan zal moeten uitwijzen welke grondexploitatiekosten door de gemeente mogen worden verhaald. Deze grondexploitatiekosten zijn terug te vinden in de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro). In elk geval betreft het kostenverhaal het verrichten van onderzoek, het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen t.b.v. het exploitatiegebied en een vergoeding voor de inzet van het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden. Eventuele planschade-claims komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal eveneens worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

7 Overleg en Procedure

7.1 Procedurestappen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerp besluit is op 4 april 2020 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage verbeelding