

Ruimtelijke onderbouwing Woonzorgvoorziening Gasthuisstraat 21 te Heerlen



CA210028.025.R01.v1.3

14 april 2022

Ruimtelijke onderbouwing Woonzorgvoorziening Gasthuisstraat 21 te Heerlen

Identificatienummer: NL.IMRO.0917.OV030502W000004-0401

Datum : 14 april 2022

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Situering projectlocatie.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4	Planvorm.....	6
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	9
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
2.2	Provinciaal beleid.....	11
2.2.1	Provinciaal omgevingsplan 2014 (POL 2014).....	11
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
2.3	Regionaal beleid.....	13
2.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	13
2.3.2	Structuurvisie Parkstad Limburg	14
2.3.3	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg	15
2.3.4	Woningmarktprogrammering Parkstad	16
2.4	Gemeentelijk.....	16
2.4.1	Structuurvisie Heerlen 2035	16
2.4.2	Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed incl. beslisbomen	17
2.4.3	Kantorennota Heerlen 2017.....	18
2.4.4	Bidbook Urban Heerlen	19
2.4.5	Erfgoed ('Heerlense School')	19
2.4.6	Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument.....	19
2.4.7	Gemeentelijk groenbeleid.....	21
3	Gebiedsbeschrijving	24
3.1	Historie.....	24
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	24
4	Planbeschrijving	27
4.1	Beoogde ontwikkeling.....	27
5	Omgevingsaspecten	32
5.1	Milieueffectrapportage.....	32
5.2	Bedrijfshinder.....	32
5.3	Akoestiek.....	34
5.4	Water.....	35

5.5	Bodem	39
5.6	Natuurwaarden	41
5.7	Luchtkwaliteit	43
5.8	Externe veiligheid	44
5.9	Archeologie	47
5.10	Cultuurhistorie	48
5.11	Na-ijleffecten mijnbouw	48
5.12	Niet gesprongen explosieven	48
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	49
6.1	Handhavingsbeleid	49
6.2	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Procedure en overleg.....	50
7.1	Procedurestappen	50

Bijlagen

Bijlage 1	Gevelbelastingsonderzoek
Bijlage 2	Gevelweringsonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek spoorweglawaaai
Bijlage 4	Reactie Waterschap
Bijlage 5	Infiltratieadvies
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Stikstofonderzoek
Bijlage 8	Quickscan flora en fauna
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 10	Verantwoording groepsrisico

1. Inleiding

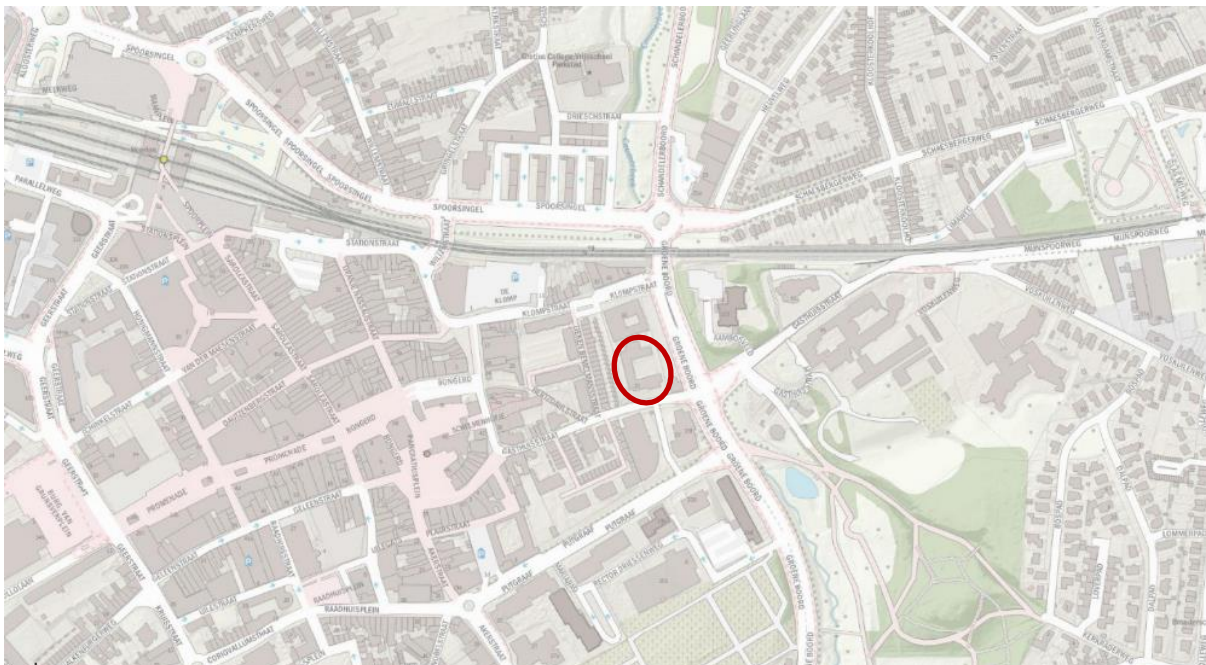
1.1 Aanleiding

Aan de Gasthuisstraat 21 te Heerlen bevindt zich de bebouwing van de voormalige Hogere Burgerschool (HBS). Lindevest BV is voornemens het pand Gasthuisstraat 21 te herontwikkelen tot een woonzorgconcept op basis van een groepswoning met 24-uurszorg. De woonzorgvoorziening betreft 24 stuks 1-persoons studio's en 6 stuks echtparenkamers met bijbehorende voorzieningen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing deels uitgebreid en wordt het terrein (tuin) heringericht met parkeervoorzieningen en groen. Tevens bevat de ontwikkeling circa 250 m² kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening.

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

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het oosten van het centrum van Heerlen nabij de Groene Boord. Het betreft het perceel van de voormalige HBS aan de Gasthuisstraat. De locatie grenst aan de westzijde aan het woonperceel van de woningen aan de deken Bemelmansstraat, aan de noordzijde aan het perceel Klompstraat 30 (voormalige Arcus College) en aan de oostzijde aan het perceel Gasthuisstraat 23, waar kantoren en een tandarts zijn gevestigd. Aan de overzijde van de Gasthuisstraat (zuidzijde) is woonbebouwing en het Student Hotel gesitueerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'

De gronden waarop de herontwikkeling wordt gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' (vastgesteld door de raad van Heerlen d.d. 15.12.2021). De gronden van de projectlocatie kennen de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Deze gronden zijn bestemd voor een onderwijsinstelling. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

Het gebruik van de bestaande bebouwing, het gebruik van de uitbreiding van de bestaande bebouwing en het gebruik van gronden voor een woonzorgvoorziening met de daarbij behorende voorzieningen, hebben geen betrekking op onderwijsvoorzieningen. Het initiatief is dan ook in strijd met het huidige bestemmingsplan. Ook voor de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden in de tuin geldt dat het gebruik hiervan in strijd is met de bestemming.

1.4 Planvorm

Op basis van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend (artikel 2.12, eerste lid onder a, 3° Wabo).

Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders, bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en de van toepassing zijnde regelgeving. In hoofdstuk 3 is 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 omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een beeld van de te doorlopen procedure.

2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken dat van toepassing is op de projectlocatie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft de nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Het project:

Met name het tweede en derde beleidspunt uit de NOVI zijn van toepassing op het voorliggend plan. Het woon-zorgcomplex betreft een binnenstedelijke herontwikkeling van een voormalig onderwijsgebouw. Het woonprogramma sluit aan bij de regionale behoefte. De herontwikkeling vindt plaats in het centrum van Heerlen,

op korte afstand van voorzieningen en het openbaar vervoer. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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. Daarbij zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. 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 krimpogave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

Het project:

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Het project:

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 2.3.1, 2.3.3 en 2.3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van het centrum leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

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

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;

- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het project:

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het projectgebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal omgevingsplan 2014 (POL 2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

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

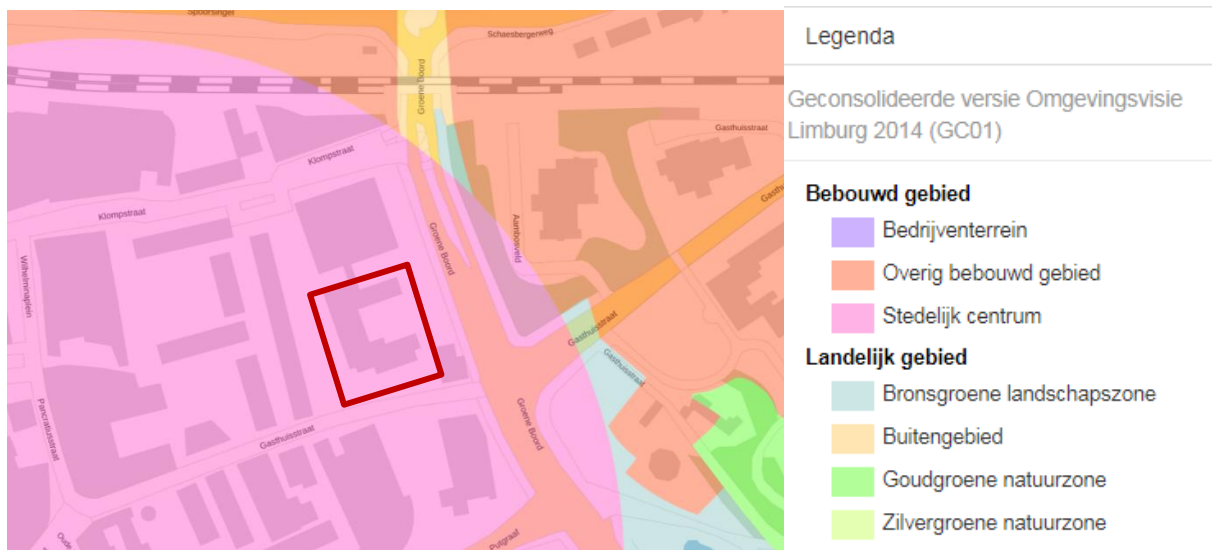
Verder staat in het POL2014 kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Visie Zuid-Limburg

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

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

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie gelegen binnen de zone 'Stedelijk centrum'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding projectlocatie

Zone 'Stedelijk centrum'

De zonering 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de transformatie van het voormalige onderwijsgebouw tot een woon-zorgcomplex. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan één van de provinciale speerpunten, namelijk het behoud van monumentaal/cultuurhistorisch vastgoed en wordt anderzijds een verder impuls gegeven aan het centrumgebied van Heerlen. Er wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu en het bovenregionaal verzorgend centrum.

Wonen

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in het POL2014 gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden zijn, te weten stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard. Deze gebieden, waarvan het projectgebied deel uit maakt, zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad belangrijk vindt.

De belangstelling voor in en nabij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan al deze beleidsopgaven wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven, waarmee het geheel in lijn is met deze algemene beleidsopgave uit het POL2014.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de

vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt. Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1.

Het project:

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in het POL2014.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. Wonen In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Het project:

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een woonzorgvoorziening binnen het centrumgebied van 'Heerlen', waarvoor geen compensatieplicht geldt. Het plan past binnen de algemene beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) hebben 16 Zuid-Limburgse gemeenten onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn dat de grootste problemen thans optreden in

het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken, zijnde de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend voor het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningmarkt-programmering op te stellen, die is geënt op de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven. Voor het opnemen van nieuwe plannen op de woningmarktprogrammering zijn in Zuid-Limburgs verband uniforme spelregels geformuleerd en vastgelegd in een 'Beslisboom'.

Het project:

Vanwege een vergrijzende bevolking zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. In de SVWZL is deze opgave voor het zorggeschikt wonen specifiek beschreven. Als uitgangspunt geldt dat deze zorgwoningen niet concurreren met de reguliere woningmarkt. Indien dergelijke zorgwoningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie of -profiel die daadwerkelijk deze zorg afnemen geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd. Daarbij dienen deze woningen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, et cetera) en nabij voorzieningen.

In voorliggende situatie is sprake van het realiseren van een volwaardige woonzorgvoorziening, waarbij tevens sprake is van de inbedding van een zorgleverancier. Het betreft zorgwoningen gaat met 24-uurszorg waarbij de woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie. Daarmee sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten ten aanzien van zorggeschikte woningen zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor de realisatie van deze woningen hoeft niet te worden gecompenseerd.

Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3.2 Structuurvisie Parkstad Limburg

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

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

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

1. 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.
2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht: hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.
3. 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.
4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid: de ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Het project:

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij het uitgangspunt dat herstructurering de voorkeur heeft ten opzichte van uitbreiding. Het plan betreft de herbestemming van een bestaand onderwijsgebouw. De beoogde wooneenheden zijn bestemd voor een specifieke doelgroep met een zorgcomponent.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gestelde in de Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg.

2.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

De 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel gemeente Heerlen 2017-2021' is op 28 juni 2017 vastgesteld. De nieuwe regionale woonvisie met de lokale uitwerking per Parkstadgemeente, vormt het kader om de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarktopgaven.

In ruimtelijk opzicht vormt het principe “verdichten in de centra en verdunnen in de randen” een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. We willen het centrum van Heerlen versterken met nieuwe woningen voor jongeren en andere doelgroepen en daarnaast in de suburbane woonmilieus in de stadsdelen meer ruimte scheppen door sloop.

De kwantitatieve opgaven (het terugdringen van onze woningvoorraad en plancapaciteit) waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt. Tegenover een (op grond van voorspelde demografische ontwikkelingen) afname van de kwantitatieve behoefte met ca. 2300 woningen tot 2030, staat een kwalitatieve vraag naar meer betaalbare huurwoningen en levensloop bestendige woningen/zorgwoningen. Als gevolg van veranderende wetgeving zullen mensen langer zelfstandig thuis moeten wonen. Alleen mensen met een zware zorgvraag kunnen nog terecht in een verzorgingstehuis. Dat stelt nieuwe eisen aan een woning omdat lichtere zorg nu aan huis geleverd dient te worden.

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

Het project:

Het plan voorziet in de behoefte aan zorgwoningen. Het plan past daarmee binnen de kwalitatieve woonbehoefte voor Heerlen die in de regionale woonvisie Parkstad – onderdeel Heerlen is beschreven.

2.3.4 Woningmarktprogrammering Parkstad

De Bestuurscommissie Wonen Parkstad heeft op 21 maart 2019 de geactualiseerde Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 vastgesteld. Met deze programmering wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg.

De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugdringen van leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling tot 2% frictieleegstand. De huidige leegstand (ca. 4,1% in de envelop 2017-2020), de bevolkingsdaling en de omvang van de planvoorraad zorgen in Heerlen, bij ongewijzigd beleid, dat er in 2028 ca. 3700 woningen te veel zijn.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het wegwerken van mismatches. Ondanks het overaanbod aan woningen en het ruime planaanbod, vindt niet iedereen die dat wil een passende woning in Heerlen. Met passend wordt bedoeld dat de woning aan de woonwensen moet voldoen én in financieel opzicht bereikbaar is voor woningzoekenden.

Om die kwalitatieve woonbehoefte beter in beeld te krijgen, is gekeken naar de ontwikkeling van de omvang van diverse doelgroepen, hun kwalitatieve woonwensen en financiële mogelijkheden. Ook is gekeken naar de kracht van woonbuurten. De combinatie van het type woning, de prijsklasse en de woonomgeving, bepaalt de PMC (productmarktcombinatie). Uit deze gegevens is de indicatieve behoefte afgeleid. Deze is vervolgens afgezet tegen de bestaande plannen op de programmering. Aan de hand hiervan kan worden ingeschat of een plan op de programmering in voldoende mate in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Dat geldt zeker ook voor nieuwe plannen die nog niet op de programmering staan. Aan de hand van diverse indicatoren (volkshuisvestelijk, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk) kan de planscore van een project worden berekend. En daarmee een inschatting worden gemaakt of een plan in voldoende mate tegemoet komt aan de kwalitatieve behoefte. De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven. Het toevoegen aan of wijzigen van plannen op de programmering is een bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen Parkstad.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg kan op verzoek van de gemeenten besluiten om de programmering te wijzigen. Toevoegingen moeten dan voldoen aan de gestelde voorwaarden uit o.a. de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Een gemotiveerd verzoek wordt door een gemeente ingediend bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, waarna toetsing en besluitvorming plaatsvindt.

Het project:

Het plan Gasthuisstraat 21 is nog niet opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering maar voldoet wel aan de gestelde voorwaarden. De gemeente Heerlen zal daartoe bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering een gemotiveerd verzoek indienen om voorliggend project op te voeren.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Heerlen 2035 vastgesteld. Met dit planologisch instrument kan de gemeente de ruimtelijke sturing beter afstemmen op de 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 voorzieningclusters in buurten en stadsdelen.

Centrale stad

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

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een 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:

Het plan voorziet in de herbestemming van een markant gebouw en sluit daarmee aan bij het thema Verrassende stad. Daarnaast levert het voorliggend plan een bijdrage aan de ambitie om Heerlen een vitale (woon)stad te laten zijn. Door het realiseren van een woonzorgconcept bestaande uit zorgwoningen op basis van een groepswoning met 24-uurszorg (24 stuks 1-persoons studio's en 6 stuks echtparenkamers) wordt voorzien in een specifieke behoefte. Hiermee is het plan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Heerlen 2035.

2.4.2 Leegstandvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed incl. beslisbomen

In de zomer van 2016 heeft de gemeenteraad de Leegstandverordening Heerlen 2016 vastgesteld voor Heerlen-centrum en Hoensbroek-centrum. In dat kader moet de pandeigenaar leegstand die langer duurt dan 6 maanden melden bij de gemeente. Vervolgens kan de gemeente samen met de eigenaar bekijken welke alternatieve

mogelijkheden er voor het pand zijn. De eigenaar van dit pand heeft niet gemeld dat het pand langer dan 6 maanden leegstaat. Daarmee zou verondersteld kunnen worden, dat het pand nog geen half jaar leegstaat en dat er derhalve vooralsnog geen dringende noodzaak tot transformatie is, omdat de leegstand (nog) niet structureel is. Bekend is evenwel dat het pand ruim langer dan 6 maanden leegstaat en dat er inmiddels gesproken kan worden over structurele leegstand.

Verder heeft de raad in 2016 een visie op de aanpak van leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed in Heerlen vastgesteld: 'Leegstand in breder verband: kansen pakken met beleid'. Deze visie zet in op het behouden van vitale voorzieningencusters, waar leegstand maatschappelijk gezien sterkere negatieve effecten heeft dan op andere plaatsen in de stad. Uitgangspunt is dan ook het concentreren van functies in een aantal voorzieningencusters door vooral daar panden te vullen met relevante functies.

Het project:

Het pand Gasthuisstraat valt niet binnen een aangewezen voorzieningencuster maar is wel gelegen in het kansrijke gebied Heerlen Centrum. Bovendien is het een markant gebouw, gelegen op een zichtlocatie aan een belangrijke ontsluitingsweg, dat van belang is voor het vertellen van het verhaal van Heerlen, door zowel de vormgeving als de oorspronkelijke functie. Vanuit het leegstandsbeleid beredeneerd komt het gebouw dan ook in aanmerking voor transformatie.

2.4.3 Kantorennota Heerlen 2017

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 de Kantorennota 2017 Heerlen vastgesteld alsmede het uitvoeringsprogramma Kantorennota 2017-2020. De Kantorennota is bekend gemaakt op 12 juli 2017. Tot op dat moment was de Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010 vigerend. Sinds 2003 is de kantorenmarkt echter ingrijpend veranderd. Aangezien de ontwikkeling van de diensteneconomie over zijn hoogtepunt heen is, zal de vraag naar kantoren langzaam afnemen. Ook de veranderde manier van werken, onder invloed van de technologische ontwikkelingen, leidt tot minder ruimtebehoefte. Schaalvergroting, fusie- en concentratieprocessen leiden in perifere gebieden in Nederland meestal tot een afname van kantoorvraag. Daarnaast neemt de potentiële beroepsbevolking in Zuid-Limburg af, waardoor de voedingsbodem voor kantoren iets schraler wordt. Tegenover de afnemende vraag naar kantoorruimte in zijn algemeen, is er een groeiende vraag naar kantoorruimte met een betere kwaliteit. De kantoorvraag die er nog is, is vooral een vervangingsvraag van zittende ondernemingen die een ander kantoor zoeken. Daarbij zit de meeste dynamiek in de kleinere kantoren, te weten tussen 100 en 500 m².

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) zijn afspraken gemaakt tussen de 18 Zuid-Limburgse gemeenten over het afslanken van het overaanbod aan retail-, kantoor- en bedrijfslocaties. Daartoe is op kaart aangewezen in welke gebieden dergelijke functies nog mogen blijven. Buiten de aangewezen gebieden mag in principe geen kantoorontwikkeling plaatsvinden. Het centrum van Heerlen is daartoe deels als concentratiegebied voor kantoren aangewezen en deels als balansgebied voor kantoren. Waar in het concentratiegebied ruimte is voor uitbreiding van de kantorenvorraad, mogen binnen het balansgebied alleen kantoometers worden toegevoegd, als eenzelfde aantal meters binnen dat gebied geschrapt wordt.

Het centrum van Heerlen is in de Kantorennota Heerlen aangewezen als concentratiegebied voor kantoren. Binnen dat concentratiegebied is echter nu reeds een overaanbod aan kantoometers. Om de dynamiek in de kantorenmarkt terug te brengen, dienen daarom ook in het centrum, kantoometers aan de voorraad te worden onttrokken. In de Kantorennota wordt dan ook aangezet tot sloop én transformatie van leegstaande kantoorgebouwen. Dat betekent dan ook dat wat de transformatie van kantoorgebouwen betreft, de prioriteit bij de (verouderde) kantoorgebouwen in het centrum ligt.

Om een goede mix in kantorenaanbod in Heerlen-centrum te hebben, kunnen zich uiteraard ook kleinschalige kantoren (< 500 m²) binnen dit gebied vestigen. Initiatieven hiertoe kunnen in grotere

kantoorverzamelgebouwen landen maar daarnaast is ook de transformatie van bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel in een aanloopstraat een optie. De kantoorgebruikers die gebaat zijn bij de multifunctionaliteit van het centrum of de binnenstad, kunnen zich zodoende vestigen in een voor hen aantrekkelijke omgeving.

Het project:

Het projectgebied is gelegen binnen het concentratiegebied voor kantoren. In het voorliggende plan is een kleinschalige kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening (ca. 250 m²) voorzien welke wordt gerealiseerd in een leegstaand onderwijsgebouw in een van de aanloopstraten. De ontwikkeling van betreffende kantoorruimte is hiermee in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Kantorennota 2017 Heerlen.

2.4.4 Bidbook Urban Heerlen

Middels het programma Urban Heerlen wordt getracht een aantal leegstaande panden in het centrum een andere functie te geven, indien en voor zover dat versterkend werkt voor de binnenstad als geheel en de functie die Heerlen Centrum als centrum van Parkstad vervult. Een ander speerpunt is het bevorderen van wonen in het centrum, opdat er meer levendigheid op alle uren van de dag ontstaat. Daarvoor kan wonen in het centrum (ook op de begane grond) worden toegestaan, mits dit bijdraagt aan de ambities en doelstellingen. Dat betekent, dat de kwaliteit van de woningen niet buiten beschouwing mag worden gelaten.

Beleidsmatig ligt de nadruk op het faciliteren van plannen voor de Urban doelgroep gezien de ondervertegenwoordiging van deze doelgroep. Feit is dat de afgelopen jaren veel plannen in het centrum zijn geïnitieerd waarbij de Urban doelgroep wordt gefaciliteerd. Bovendien neemt het niet weg dat Heerlen Centrum ook plaats zal moeten bieden aan andere doelgroepen. Daar is ook ruimte voor. De ambitie om 400 woningen in het centrum toe te voegen is inmiddels opgerekt tot bijna 700 woningen.

Het project:

In het nu voorliggende plan is sprake van het realiseren van een volwaardige woonzorgvoorziening met 30 zorgwoningen, waarbij tevens sprake is van de inbedding van een zorgorganisatie. Onderhavig kleinschalig plan is gelegen aan de oostelijke rand van het centrum, waar reeds veel wordt gewoond. Het plan doet daarom geen afbreuk aan het door de gemeente Heerlen geambieerde Urban profiel.

2.4.5 Erfgoed ('Heerlense School')

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid heeft als uitgangspunt een respectvolle omgang met het verleden en daarmee het behoud en/of het herstel van het historische karakter. De werkwijze en uitgangspunten van het initiatiefvoorstel 'de Heerlense School en het verhaal van Heerlen' en het huidige beleid moedigen aan om het verleden als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. De cultuurhistorische waarden en de betekenis er van voor de stad, vormen een belangrijke inspiratiebron bij de transitieopgaven van de stad. Het respectvol omgaan met cultuurhistorische en karakteristieke ruimtelijke structuren en elementen is een voorwaarde en draagt in hoge mate bij aan de identiteit van de stad en de herkenbaarheid bij inwoners en bezoekers.

Het project:

Het bijzondere karakter van de historische stedelijke bebouwing van het project heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De kenmerken van de wederopbouw-architectuur zijn in het gebouw goed te vinden. Met voorliggend plan wordt dit individuele karakter passend in het beeld van de historische stedelijke context behouden. De beoogde aanpassing en nieuwbouw sluiten aan bij het architectonische karakter van het pand.

2.4.6 Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument

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

Verkeersvisie Heerlen				
Beleidsnota Fiets	Parkeernota	Veiligheids-nota	Nota Verkeerslichten	Etc.
Parkeernormen	Digitalisering	Gehandicapten	Etc.	

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'.

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

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

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

Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Heerlen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota Heerlen (vastgesteld d.d. 2 november 2010). Op grond van deze parkeernormen dienen zorgwoningen – ongeacht de locatie – gekoppeld te worden aan een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning. Voor dienstverlening in het centrum geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 30 zorgwoningen en 250 m² bvo kantoren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 25 parkeerplaatsen (21 parkeerplaatsen voor de woningen en 4 parkeerplaatsen voor de kantoren). Het plan voorziet ruimschoots in de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen waardoor voldaan wordt aan de voornoemde parkeernorm. Een nadere toelichting van de wijze waarop voorliggend plan voldoet aan de Parkeernota Heerlen is beschreven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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

2.4.7 Gemeentelijk groenbeleid

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

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

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

- Het landschappelijke kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;
- Steenberg en als symbool voor een grenzeloze regio;
- Schakels tussen Heerlen en het omliggende Euregionale landschap;

- De hoofdinfrastructuur als uithangbord voor 'park' en 'stad';
- De historische structuur als (groene) parels in het stedelijke weefsel;
- Stadsombouw Heerlen: robuust groen met nieuwe functies.

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



Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur Heerlen met aanduiding projectlocatie (blauw)

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

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

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

Het projectgebied zelf is gelegen binnen het in het Groenbeleidsplan aangeduide gebied Parkstad Centrum. De in het Groenbeleidsplan opgenomen visie voor dit gebied laat zich als volgt samenvatten:

- Het centrum ligt ingeklemd tussen het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal. Beide dalen hebben de functie van stadspark en worden op een representatieve manier verbonden met het winkelhart, zodat

wandelaars en fietsers worden verleid om naast een bezoek aan het centrum ook een bezoek aan het stadspark te brengen. Daartoe dienen de Klompstraat, Gasthuisstraat en Valkenburgerweg te worden ingericht met een bij het centrum passende inrichting van de openbare ruimte. De openbare groenstructuur voegt zich daarbij naar de aan- of afwezigheid van een particuliere groenstructuur.

- De openbare ruimte in het centrum wordt op integrale wijze ontwikkeld, waarbij de pleinen worden voorzien van een representatieve en duurzame groenstructuur. Daarmee dient een herkenbare en representatieve verbinding te ontstaan tussen 't Loon, het Glaspaleis en het Coriocenter.
- Verspreid over het centrum worden verrassende groen-, spel- en waterelementen aangebracht die de aanleiding geven tot verpozen en daarmee bijdragen aan de identiteit en aantrekkingskracht van het centrum van Parkstad. Vanuit het groen moet daarbij in het winkelcentrum met name worden gedacht aan bloeiend gevelgroen, solitaire bomen die de potentie hebben om monumentaal te worden en kleine pleintjes die voor een intieme sfeer zorgen.

Het project

Het projectgebied biedt ruimte om een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit het Groenbeleidsplan om een duurzame relatie te ontwikkelen tussen het centrum van de Parkstad en het stadspark in het Caumerbeekdal. Binnen het plan zijn groenvakken en enkele bomen opgenomen om zo het stenig karakter vanaf de Groene Boord (stadspark Caumerbeekdal) te verzachten.

3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het projectgebied en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het projectgebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

3.1 Historie

Het projectgebied is gelegen in het oostelijk deel van het centrum van Heerlen aan de Gasthuisstraat 21. Het pand is gebouwd in 1935 in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid en vestigde in het verleden de Hogere Burgerschool (HBS). Samen met het naastgelegen pand (gebouwd rond 1970), waarin het Arcus College gevestigd was, zijn het stille getuigen van voorzieningen voor het onderwijs van weleer. Het is hiermee een plek in Heerlen die bij velen bekend is.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Heerlen nabij de Groene Boord. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door een straat met parkeerplaatsen en garages behorend bij de panden Deken Bemelmansstraat 2-38. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het perceel Klompstraat 30 (voormalige Arcus College) en aan de oostzijde aan het perceel Gasthuisstraat 23, waar kantoren en een tandarts zijn gevestigd. Aan de overzijde van de Gasthuisstraat (zuidzijde) is woonbebouwing en het Student Hotel gesitueerd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Gasthuisstraat.

De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 3.350 m² en is kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9808.



Luchtfoto met kadastrale grenzen met aanduiding projectlocatie in blauw

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie weergegeven vanaf de Gasthuisstraat (vanuit zuidelijke richting). Op de foto is de hoofdentree duidelijk herkenbaar. Op de voorgrond is de bestaande inrit aan de Gasthuisstraat zichtbaar en aan de rechterkant is het kantoorpand Gasthuisstraat 23.



Projectlocatie vanuit het zuiden

Ten westen van de projectlocatie bevinden zich de woningen aan de Deken Bemelmansstraat. De aangrenzende woningen bestaan uit 3 bouwlagen en zijn afgewerkt met een platdak.



Woningen aan de Deken Bemelmansstraat met rechts de projectlocatie

Op onderstaande afbeelding is het beeld vanaf de Klompstraat weergegeven. Aan de linkerzijde is de bebouwing van het voormalige Arcus College zichtbaar en aan de rechterzijde de woningen aan de Deken Bemelmansstraat. De bebouwing van de projectlocatie is op de achtergrond nog net zichtbaar.



Zicht vanaf de Klompstraat (noorden)

Vanaf de Groene Boord (oostzijde) is het projectgebied door zijn verhoogde ligging goed zichtbaar. Tussen de projectlocatie en de Groene Boord is het parkeerterrein van het kantoorpand Gasthuisstraat 23 gelegen. Aan de rechterzijde is de bebouwing van het voormalige Arcus College zichtbaar.



Zicht op de projectlocatie vanaf de Groene Boord (oostzijde).

4 Planbeschrijving

4.1 Beoogde ontwikkeling

Algemeen

Ten behoeve van de herbestemming van het pand is door architectenbureau Architectenzaak een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in de realisatie van een woonzorgvoorziening bestaande uit een groepswooning met 24-uurszorg. De woonzorgvoorziening bestaat uit 24 stuks 1-persoons studio's en 6 stuks echtparenkamers. Tevens bevat de ontwikkeling circa 250 m² kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening.

Bestaande toestand

De bestaande bebouwing bestaat uit diverse bouwdelen welke in een U-vorm rondom een centrale hof zijn gesitueerd. De bebouwing varieert in hoogte van één bouwlaag (plat afgedekt) tot drie bouwlagen met kap. Het middelste gedeelte van de U-vormige bebouwing is het hoogste en bestaat uit drie bouwlagen met kap. De twee 'poten' van de U-vormige bebouwing bestaan uit twee bouwlagen met kap waarbij de zuidelijke poot deels uit één bouwlaag betreft, plat afgedekt. De hoofdentree van het gebouw is gelegen aan de zijde van de Gasthuisstraat, op de kopse kant van het middelste bouwdeel. Aan de Gasthuisstraat wordt het perceel ontsloten door een tweetal inritten. Op het perceel bevinden zich parkeerplaatsen aan de zijde van de gasthuisstraat en op de centrale hof. Aan de zijde van de Groene Boord (oostzijde) is de perceelsgrens vormgegeven middels een muur, waarmee tevens het daar aanwezige hoogteverschil wordt opgevangen. Op onderstaande afbeelding is de bestaande toestand weergegeven.



Bestaande situatie met aanduiding projectgebied (rood)

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing wordt aan de binnenzijde van de hof op de begane grond en de verdiepingen deels uitgebreid voor de realisatie van 6 van de in totaal 24 eenpersoons studio's. In de kelder worden bergingen en een maatschappelijke ruimte gecreëerd. Op het terrein/boven de kelder wordt een terras/tuin aangelegd, een nieuwe trap en een hellingbaan gerealiseerd, waarbij een aantal bestaande trappen wordt verwijderd. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Groene Boord worden opgeschoven richting de erfgrans om de realisatie van het terras en de uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken. Daarbij worden aan de randen van het parkeren groenvakken en enkele bomen opgenomen om zo het stenig karakter vanaf de Groene Boord te verzachten. Aan de achterzijde van het gebouw worden 6 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd met een draai-keer mogelijkheid. Op de begane grond worden o.a. een ontmoetingsruimte, bergingen, 11 zorgkamers (8 studio's en 3 echtparenkamers) en circa 250 m² kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening gerealiseerd. Op de eerste verdieping worden 11 zorgkamers (8 studio's en 3 echtparenkamers), 2 bergingen en een huiskamer gerealiseerd. Op de tweede verdieping worden 8 zorgkamers (studio's) gerealiseerd.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het beoogde eindbeeld (bron: Architectenzaak).



Zicht op het project vanaf de zijde van de Groene Boord



Gevelbeeld aan de zijde van het 'hof'



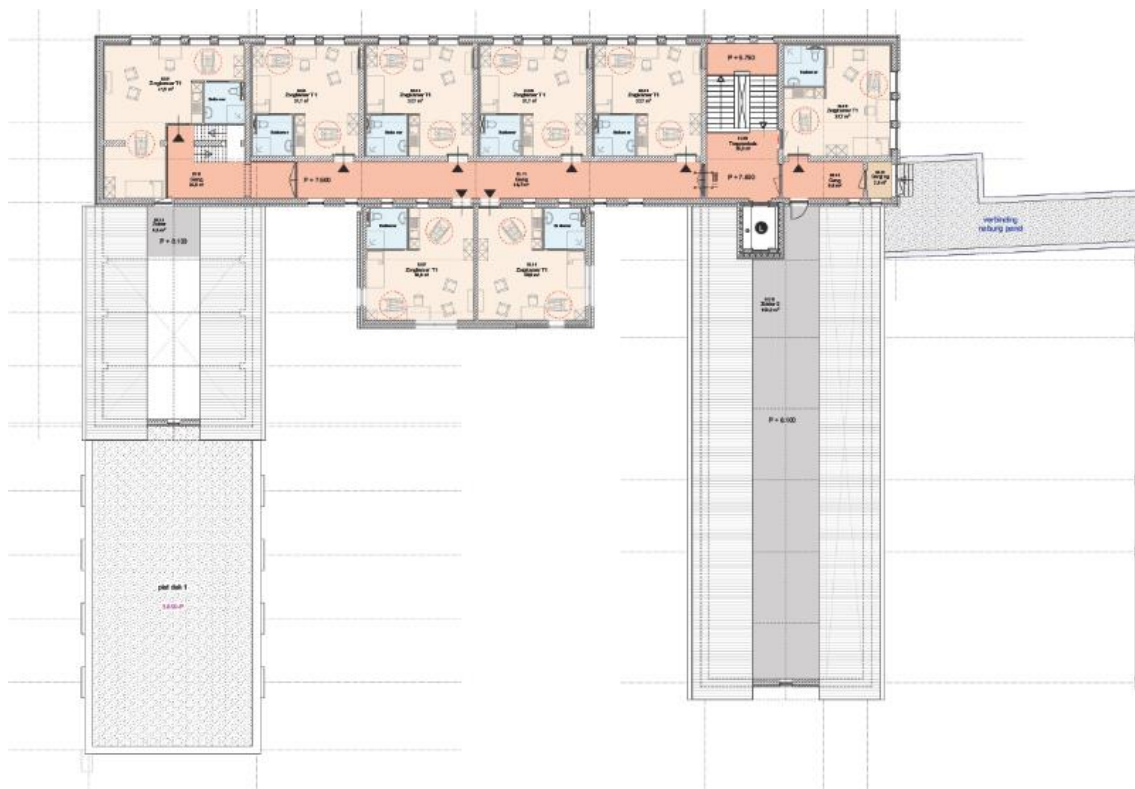
Kelder



Begane grond



1ste verdieping

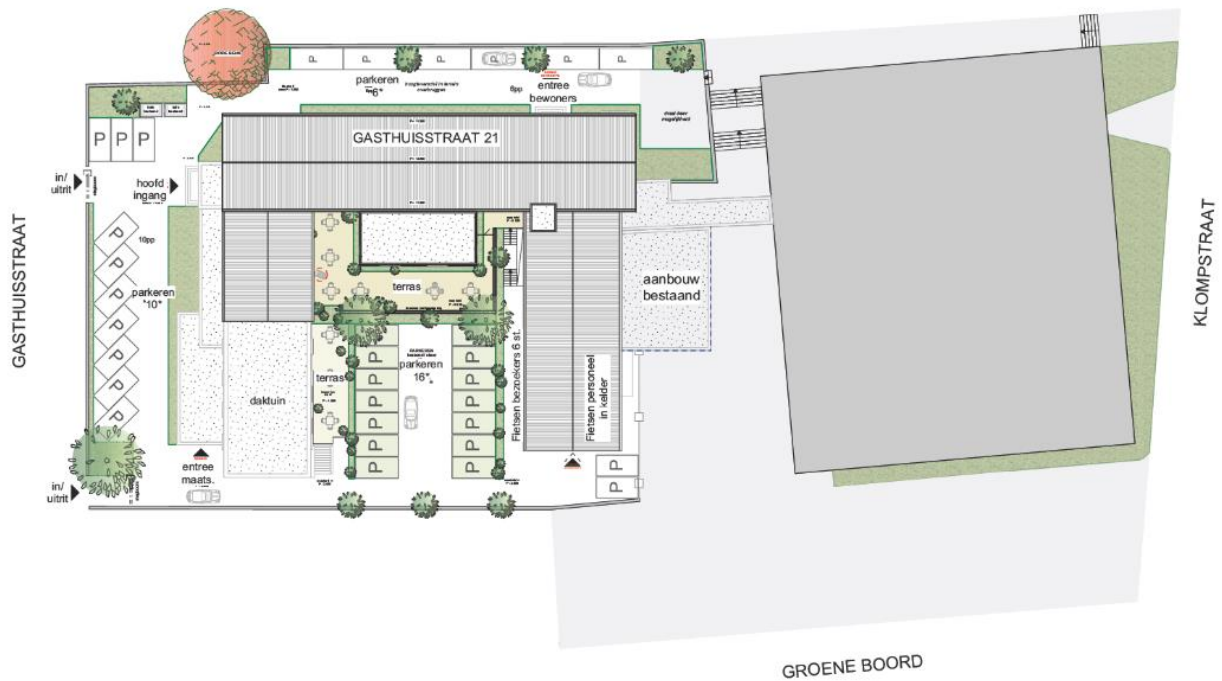


2e verdieping

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het plan zal gebruik worden gemaakt van de twee aanwezige inritten aan de Gasthuisstraat. Het plan voorziet in 32 parkeerplaatsen waarvan er 21 bestemd zijn voor de woonzorgvoorziening en 4 voor de kantoorruimte. Op en nabij de binnenhof worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en aan de westzijde worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van het personeel is in de kelder van de noordelijke gebouwdeel een fietsenstalling voorzien voor 20 fietsen. Voor bezoekers is voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van in totaal 16 fietsen nabij de entrees.

Op onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven inclusief het parkeren.



Toekomstige situatie

5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieueffectrapportage

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

De bouw van woningen is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. Categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage noemt de activiteit 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject', waaronder ook de bouw van woningen wordt verstaan. Omdat het slechts om 30 woningen gaat, wordt de zogenaamde drempelwaarde van 2000 woningen niet gehaald. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit geval gaat het om de realisatie van 30 woningen, waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de volgende onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de bouw van de woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

5.2 Bedrijfshinder

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Voorliggend plan

In voorliggende situatie is sprake van een gemengd gebied. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met de richtafstanden behorende bij gemengd gebied.

Voorliggend plan bevat de realisatie van 30 zorgwoningen en 250 m² kantoor. Woningen betreffen géén hinder veroorzakende functie. De richtafstand voor kantoren bedraagt binnen gemengd gebied 0 meter. Zowel de nieuwe woningen als de kantoorfunctie zullen niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Invloed bedrijven/ inrichtingen

Ten behoeve van voorliggende ontwikkelingen is een verkenning gedaan naar richtafstanden welke gelden voor bestaande bedrijvigheid in de nabijheid van het projectgebied. In de nabijheid van voorliggende woningbouwontwikkeling zijn de volgende 'bedrijven' aanwezig:

- Gasthuisstraat 23: Op deze locatie is een tandartsenpraktijk gevestigd. Het perceel is bestemd voor kantoren en dienstverlening waarmee de milieuhinder richtafstand 0 meter bedraagt (voor gemengd gebied). Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand.
- Voormalig Arcus College (Klompstraat 30): Het Arcus College is enkele jaren geleden vertrokken uit dit pand en daarmee zijn onderwijsactiviteiten op betreffend adres al geruime tijd niet meer aan de orde. Momenteel wordt het pand tijdelijk bewoond. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding 'onderwijs' waarmee de milieuhinder richtafstand 10 meter bedraagt (voor gemengd gebied). De beoogde woningen zijn op een afstand van ca. 2 meter gelegen vanaf de perceelsgrens waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Afweging

Ten aanzien van het perceel Klompstraat 30 wordt niet voldaan aan de richtafstand. Momenteel is er geen bedrijf (onderwijsinstelling) met milieubelastende activiteiten op het naastgelegen perceel gevestigd. Zowel het perceel van voorliggende ontwikkeling als het naastgelegen perceel Klompstraat 30 is eigendom van dezelfde eigenaar. Betreffende eigenaar is voornemens om in de nabije toekomst ook voor het naastgelegen perceel tot een herbestemming te komen. Daarbij wordt tevens nadrukkelijk gekeken naar mogelijke herbestemming met functies als wonen. Mocht er zich bij de beoogde herontwikkeling toch een (milieubelastend) bedrijf vestigen op het perceel dan zal bij de situering en inpassing daarvan rekening worden gehouden met de richtafstanden ten opzichte van de woningen Gasthuisstraat 21. Daarmee is geborgd dat er geen onaanvaardbare milieu-/geluidsbelasting bij de woningen van Gasthuisstraat 21 zal optreden.

Conclusie

Met het onderhavige project wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de (directe) omgeving van de voorgenomen woningen bevinden zich de onderwijslocatie Klompstraat 30 waarbij niet wordt voldaan aan de richtafstand. Momenteel is er geen bedrijf (onderwijsinstelling) met milieubelastende activiteiten op het naastgelegen perceel gevestigd. Op betreffend perceel vindt in de nabije toekomst herontwikkeling plaats. Bij deze herontwikkeling zal rekening worden gehouden met de richtafstanden ten opzichte van de woningen Gasthuisstraat 21. Het aspect bedrijfshinder vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige project

5.3 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Binnen het projectgebied zijn vanuit de Wet geluidhinder de geluidsaspecten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï relevant.

Wegverkeerslawaaï

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

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moeten de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaaï in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

Projectgebied

Bij transformatie van gebouwen geldt voor geluid van buiten, galm en geluid tussen ruimten het 'rechtens verkregen niveau'. Dit is het kwaliteitsniveau dat een gebouw al vóór de transformatie had. Verbouw mag in ieder geval niet leiden tot een achteruitgang van het kwaliteitsniveau. Dit verbouwniveau is vaak te herleiden uit de verleende bouwvergunningen voor het pand in de huidige staat. Als er geen rechtens verkregen niveau te bepalen is, mag het eindresultaat sowieso niet onder de minimumeis voor bestaande bouw liggen.

Optredende gevelbelasting

Ten behoeve van het planvoornemen is door de gemeente Heerlen de geluidbelasting bepaald voor het woonzorgcomplex. De resultaten zijn weergegeven in de memo 'Geluidberekening nieuwe plan Gasthuisstraat 21' welke is opgenomen in bijlage 1. Uit de onderzoeken is gebleken dat bij een aantal zorgwoningen vanwege wegverkeerslawaaï er sprake zal zijn van een verhoogde gevelbelasting. De (gecumuleerde) gevelbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Het doorlopen van een procedure hogere waarde is dan ook noodzakelijk.

Binnenwaarde onderzoek

Om na te gaan of er in de zorgwoningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat is door K+ Adviesgroep een aanvullende onderzoek verricht naar de binnenwaarde/bestaande gevelgeluidwering. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Met de in tabel 3.3 van betreffend onderzoek omschreven maatregelen wordt een zodanig gevel geluidwering behaald dat er sprake zal zijn van een goed\acceptabel woon- en leefklimaat.

Bij de zorgappartementen die in het bestaande gedeelte worden gerealiseerd blijkt dat met de maatregelen die kunnen worden getroffen een binnenwaarde van tussen de 36 en 40 dB kan worden gehaald. Het binnenniveau kan niet lager worden omdat in de bestaande stalen ramen glas met een opbouw van 4-6-4 (14mm) kan worden

geplaatst met daarop een ventilatierooster van Duco type Ducoton10. Een beter akoestisch rooster kan niet worden geplaatst omdat de glasgoot van het rooster niet past bij een glaspakket van 14mm.

Bij de zorgappartementen die in de nieuwbouw worden gerealiseerd, is voor de 6 geluidbelaste appartementen 00.10, 00.11, 01.10, 01.11, 02.07 en 02.08 die een verhoogde geluidbelasting ondervinden (meer dan 53 dB) onderzoek gedaan naar de te treffen gevelmaatregelen om te kunnen voldoen aan de nieuwbouw eisen van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012.

Uit de berekeningen is gebleken dat met standard dubbelglas 4-15-5 en met een geluidgedempt ventilatierooster van Duco type GlasMax 20ZR voldaan kan worden aan de nieuwbouweisen.

Om de toevoer debieten af te stemmen op de ventilatie-eisen zullen de rooster af fabriek voor een gedeelte moeten worden dichtgezet.

Spoorweglawaai

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

Projectgebied

Aangezien het plan is gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Heerlen-Landgraaf en voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoeksresultaten blijkt dat de gevelbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai maximaal 51 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaai geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

Een 'goede ruimtelijke ordening'

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex met 30 woningen en de ontwikkeling van circa 250 m² kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening. Ten gevolge van deze functie vinden verkeersbewegingen plaats van en naar deze functies. In de huidige situatie is het gebouw bestemd voor onderwijsvoorzieningen. Ook deze bestemming kent een zekere verkeersgeneratie. Bij beoordeling van de huidige planologische situatie middels de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is sprake van een richtafstand (gemengd gebied) van 10 meter ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. De woningen aan de Deken Bemelmansstraat en het wooncomplex Putgraaf 199-331 zijn op ruimere afstand gelegen waarmee aan deze richtafstand wordt voldaan. De verkeersgeneratie welke behoort bij een onderwijsfunctie is minimaal vergelijkbaar met die van de beoogde functies van een woon-zorgcomplex en kantoorruimte/maatschappelijke dienstverlening. Op basis hiervan is aannemelijk dat de beoogde functies niet belemmerend zullen zijn voor de aanwezige geluidsgevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voorzien in een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Ten behoeve van het project wordt bij de gemeente Heerlen een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Vanuit akoestiek bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Water

In het kader van de Watertoets moet elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. In deze

paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het projectgebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren 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 kwaliteit 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 22 december 2015 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2021. 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 locatie gebonden maatregelen.

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De waterbodemregelgeving die voorheen was opgenomen in de Wet bodembescherming is overgegaan naar de Waterwet. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Dit brengt met zich mee dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor de ontwatering en afwatering van zijn eigen perceel. Alleen in uitzonderingsgevallen kan hemelwater geloosd worden op het openbaar riool.

Wet ruimtelijke ordening en watertoets

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

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

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet

voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

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

Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 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 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg

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

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

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

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

Waterbeheersplan periode 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2019-2023 is uitgezet.

Het dagelijks bestuur van Waterschap Limburg heeft het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 op 15 december 2020 vastgesteld. De laatste stap om te komen tot het definitieve Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de terinzagelegging. Hiervoor heeft het plan van 26 maart tot 6 mei ter inzage gelegen.

Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

Vanaf 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg officieel in werking getreden. De Keur is een document met regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt. In de keur zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aan dient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024.

Gemeentelijk beleid

Integraal Waterplan

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

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

Watertakenplan 2020-2024

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

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

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

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. Conform de regels van het Waterschap Limburg dient de watertoets te worden doorlopen bij toevoeging van verharding en/of bebouwing. In verband met de toevoeging van bebouwing is het plan ter toetsing voorgelegd aan het waterschap. In haar reactie geeft het waterschap aan dat een infiltratievoorziening worden gerealiseerd conform de gemeentelijke norm van een bui van 35mm. De reactie van het Waterschap Limburg is opgenomen in bijlage 4.

Afhandeling afval- en hemelwater projectgebied

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavig project zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Ter plekke van het projectgebied is momenteel reeds sprake van (erf)verharding. Vanwege de nieuw te realiseren aanbouw vindt per saldo geen toevoeging van verharding plaats. Vanuit die optiek behoeft niet meer hemelwater te worden afgehandeld als in de bestaande situatie. In de Gasthuisstraat ligt een gescheiden rioolsysteem waarvan het regenwater in de koker van de Caumerbeek loost. Het hemelwater vanuit de projectlocatie (bestaande bebouwing en het parkeren) zal worden afgekoppeld en aangesloten op het aanwezige hemelwaterriool in de Gasthuisstraat. Voor de nieuwbouw (aanbouw aan de zijde van het hof) worden voorzieningen aangelegd teneinde een bui van 35 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren.

Capaciteit hemelwatervoorziening

De te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui van $t=25$ (met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter) met een doorkijk naar $T=100$ (45 mm in 30 minuten).

Ten gevolge van de nieuwbouw is bij onderhavig project circa 90 m^2 aan nieuwe dakverharding aanwezig. Als gevolg van deze oppervlakten dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- $t=25 : 90 \text{ m}^2 \times 35 \text{ mm} = \text{circa } 3,2 \text{ m}^3$

Dimensionering infiltratievoorziening

Ten behoeve van de dimensionering van de infiltratievoorziening is voor het project een infiltratieadvies opgesteld. Dit advies is opgenomen in bijlage 5. In dit advies is de dimensionering van de infiltratievoorziening op basis van lavakoffers uitgewerkt. In verband met de relatief lage doorlatendheid van de ondergrond kan niet aan de ledigingstijd korter dan 24 uur worden voldaan. De te realiseren voorziening is daarom gedimensioneerd op de reservecapaciteit na 24 uur en dient een totale inhoud te hebben van $5,2 \text{ m}^3$. De initiatiefnemer voorziet hierin door een infiltratievoorziening op eigen perceel aan te leggen met een inhoud van minimaal $5,2 \text{ m}^3$. Deze voorziening zal in de vorm van een lavakoffer worden ingepast. Vanuit deze infiltratievoorziening wordt voorzien in een overstort via een nooduitlaat waarbij hemelwater via het openbaar gebied afstroomt naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

Conclusie projectgebied

Gelet op het vorenstaande en de resultaten uit de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Bodem

Algemeen

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

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

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

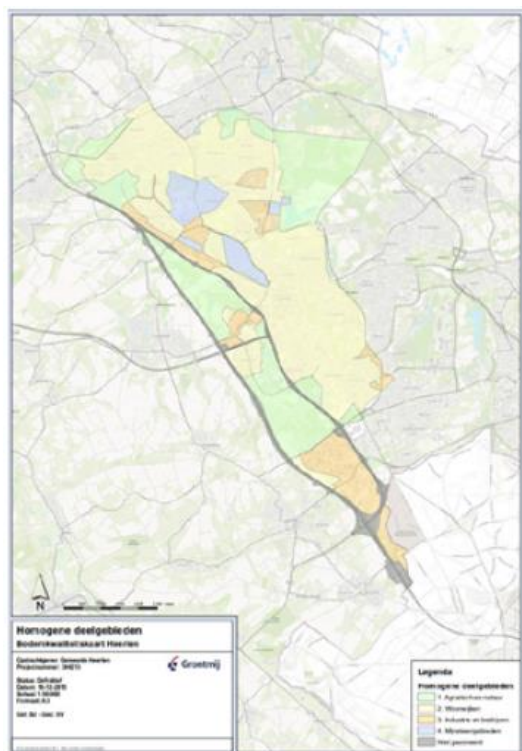
Beleidskader

Bodembeleidsplan

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

Besluit bodemkwaliteit

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



Homogene deelgebiedenkaart

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

AW = Achtergrondwaarde

Wonen = Maximale waarde klasse Wonen

Industrie = Maximale waarde klasse Industrie

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied Woonwijken.

Projectgebied

Ter voorbereiding op de realisatie van voorliggend plan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren kwamen toegelicht. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Uit het onderzoeksrapport blijkt het volgende:

- De bodem op de locatie bestaat uit leem en zand. In de bodem bevinden zich veelal bodemvreemde bijmengingen aan mijnsteen, kool, baksteen, beton, slakken en/of kalksteen in de gradatie sporen tot sterke bijmenging.
- De zandige boven- en ondergrond (0,04-2,0 m-mv) op de locatie, al dan niet met bodemvreemde bijmengingen, is niet verontreinigd met de onderzochte parameters (Bbk: indicatief klasse “achtergrondwaarde”).
- De lemige bovengrond (0,1-0,5 m-mv) met sporen tot zwakke bodemvreemde bijmengingen aan mijnsteen, kool, baksteen, slakken en/of kalksteen is enkel licht verontreinigd met kwik (Bbk: indicatief klasse “achtergrondwaarde”).
- De lemige bovengrond (0,15-0,5 m-mv) met matig tot sterke bodemvreemde bijmengingen aan mijnsteen, kool, baksteen, slakken en/of beton is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK (Bbk: indicatief klasse “industrie”).
- De lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) al dan niet met bodemvreemde bijmengingen is niet of slechts licht verontreinigd met lood (Bbk: indicatief klasse “achtergrondwaarde”).
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse “achtergrondwaarde”.
- Het grondwater in peilbuis 008 is licht verontreinigd met barium en xylenen. Een duidelijke oorzaak voor deze lichte verontreiniging kan niet worden gegeven. Mogelijk heeft deze een natuurlijke oorzaak of wordt veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond en “onverdacht” voor de ondergrond deels te worden aanvaard en deels te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid (zowel zintuiglijk als analytisch) vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- In de verdachte bodemlagen ter plaatse van de boringen 101 t/m 104 zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond. De sterke verontreiniging met lood tijdens eerder uitgevoerd bodemonderzoek is hiermee niet meer aangetroffen. Mogelijk betrof het een uitschieter of is de sterke verontreiniging zeer beperkt van omvang.
- Uitgegaan kan worden dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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

Conclusie projectgebied

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

5.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Geleenbeekdal' op ca. 1,2 km afstand. Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstoring, licht of trillinghinder uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Daartoe is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. De stikstofdeposities in de gebruiksfase zijn berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Hieruit is gebleken dat deze stikstofdepositie met 0,01 mol/ha/jr. boven de grenswaarde komt. Derhalve dient met een ecologische onderbouwing aangetoond te worden dat de stikstofdepositietoename geen negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied.

Het schoolgebouw bestond reeds voordat het natuurgebied op 4 juli 2013 werd aangewezen als Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' en beschikt daarmee over bestaande stikstofrechten. Vanwege deze reden is middels intern salderen gekeken met een verschilberekening of de stikstofemissie in de toekomstige situatie afneemt in vergelijking met de referentiesituatie. Uit de verschilberekening volgt dat de totale emissie voor zowel NOx als NH3 afneemt in de toekomst. In conclusie is hierdoor geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied het 'Geleenbeekdal'. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat het project negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'.

Natuurnetwerk Nederland

In Limburg is het NNN opgedeeld in een Goudgroene natuurzone (Rijks NNN) en Bronsgroene landschapszone (Provinciale NNN). Het plangebied ligt op een grote afstand van circa 1,2 kilometer van deze gebieden. Vanwege de afstand van het plangebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is een quickscanonderzoek ecologische waarden uitgevoerd om na te gaan welke natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het rapport van deze Quickscan is opgenomen in bijlage 8.

Uit de Quickscan komen de volgende conclusies en te nemen maatregelen naar voren:

- Terplekke van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Vanwege het ontbreken van een goed ontwikkeld broedbiotoop rondom is het aanwezig zijn van andere soorten broedvogels (die alleen beschermde nesten hebben tijdens het broedseizoen) heel beperkt te noemen.
- Er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes op het terrein. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook benodigd naar de functie van het gebouw voor vleermuizen (als vaste rust- en verblijfplaats). Dit betekent onderzoek (laten) uitvoeren van mei tot en met september 2022 (rapportage vierde kwartaal 2022).

- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.
- Effecten op een verblijfplaats van steenmarter treden niet op, omdat de soort hier niet aangetroffen en te verwachten is.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er mogelijk effecten op beschermde soorten optreden (vleermuizen) en dat daarmee mogelijk knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te voeren om daarmee een gedegen conclusie en toetsing te kunnen opstellen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtkap

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt binnen het projectgebied.

Conclusie

het project heeft geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Ook kunnen negatieve effecten omliggend NNN-gebied worden uitgesloten.

Gezien de conclusie uit de quickscan dat er mogelijk effecten op beschermde soorten optreden (vleermuizen) en dat daarmee mogelijk knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te voeren om daarmee een gedegen conclusie en toetsing te kunnen opstellen in het kader van de Wet natuurbescherming. Eventuele maatregelen ter voorkoming van overtreding van de Wnb, beschermde soorten die uit dit onderzoek voortvloeien zullen in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Er zijn plannen om intern veranderingen/renovaties uit te voeren. Zolang deze werkzaamheden niet leiden tot een verandering van externe delen zoals daken, spouwmuren, dakgootconstructie en zaken als eventueel na-voegwerk of het afdichten van openingen aan de buitenschil, dan kunnen deze werkzaamheden uitgevoerd worden zonder dat daarmee knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. 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 2020

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 PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 20 µg/m³). De concentratie NO₂ bedraagt minder dan 35 µg/m³, de concentratie PM₁₀ bedraagt minder dan 35 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³.

Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

Het bouwplan omvat ook de realisatie van 32 parkeerplaatsen. Uitgaande van 4 voertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats vinden er 128 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 ontwikkeling veroorzaakt nauwelijks een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de AMvB 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan 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 30 zorgwoningen. 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.

5.8 Externe veiligheid

Nationaal beleidskader

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

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

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

Externe veiligheid inrichtingen

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid transport

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

Gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsregel voor externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn

in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van respectievelijk BEVI-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen en spoor-, rijks- en provinciale wegen zijn op kaarten weergegeven. De invloedsgebiedenkaarten lenen zich als praktisch instrument voor een quick scan bij een ruimtelijk project om gemakkelijk vast te stellen of de externe veiligheid in beschouwing genomen moet worden en het groepsrisico verantwoord. De kaarten hebben een signaalfunctie. Ze geven ook aan waar de zoneringen voor de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico liggen die zich wettelijk verplicht dienen te vertalen in de planregels.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

Projectgebied

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

In en nabij het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico vormen voor wat betreft het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico. De voorgenomen activiteit levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico's op. Ook zijn in de nabijheid van het projectgebied geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Over het spoor vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Aangezien het spoor op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico. In het kader van voorliggend project is derhalve door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 9.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat hoger is dan de oriëntatiewaarde. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een marginale afname van de hoogte van het groepsrisico.

Overeenkomstig artikel 8 van het Bevt dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor meegenomen te worden in een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording hoogte groepsrisico

In het kader van het project is door Kragten een verantwoordingsplicht ingevuld waarmee antwoord wordt gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. De verantwoording is voorgelegd aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio in het kader van haar wettelijke adviestaak bij het invullen van de

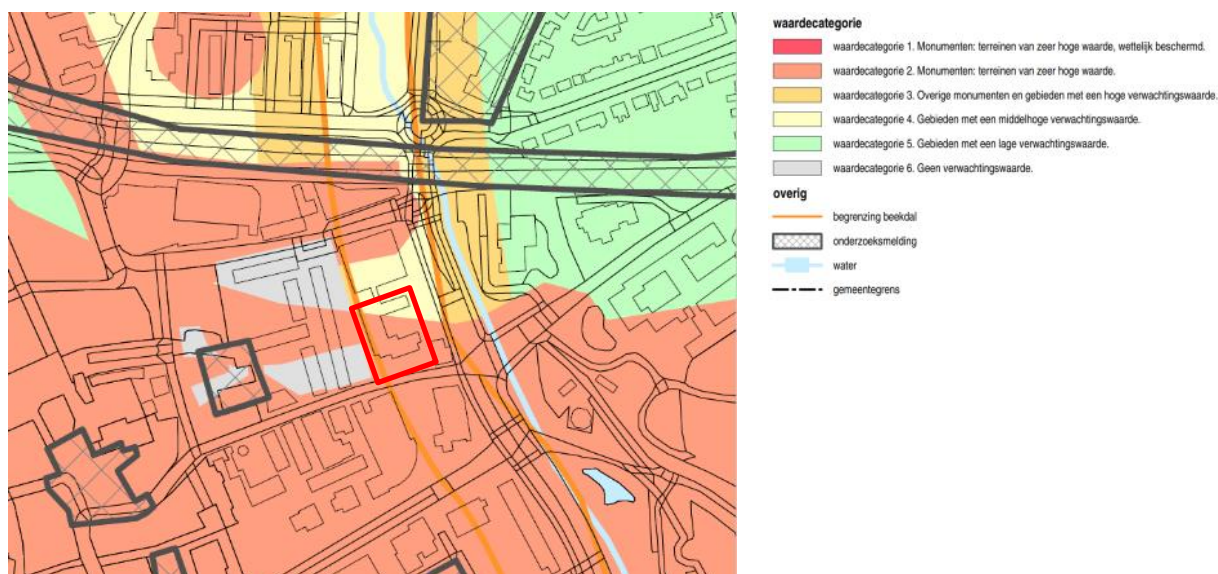
verantwoordingsplicht. De opgestelde verantwoording inclusief het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is opgenomen in bijlage 10.

5.9 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Projectlocatie



Archeologische Beleidskaart Heerlen met aanduiding projectlocatie (rood omlijnd)

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied grotendeels gekarteerd als gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 2) en deels als gebied met een hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 3). Voor beleids categorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

De bouwwerkzaamheden die met voorliggend project gepaard gaan zullen grotendeels inpandig plaatsvinden. Aan de zijde van het hof vindt in beperkte mate nieuwbouw plaats over een oppervlakte van ca. 90 m². Daarmee overschrijdt het oppervlakte van de bodemingreep de ondergrenzen van de onderzoekplicht niet. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden zal de regio-archeoloog geïnformeerd worden over de start, zodat zij waarneming kan verrichten. Indien er archeologische waarden worden aangetroffen zal er voldoende tijd en middelen beschikbaar worden gesteld zodat de waarden (indien aanwezig) op een gedegen wijze gedocumenteerd kunnen worden.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.10 Cultuurhistorie

Het onderhavige projectgebied is niet gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht, dan wel een gemeentelijk cultuurhistorische object en/of ligging in een door de gemeente geselecteerd stadsgezicht. Ook zijn er binnen het projectgebied geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het planvoornemen vormt gezien de aard en omvang geen belemmering voor in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit project.

5.11 Na-ijleffecten mijnbouw

De locatie is niet gelegen in een gebied waar een verhoogde kans is op na-ijleffecten mijnbouw.

5.12 Niet gesprongen explosieven

De locatie is niet gelegen in een gebied waar een verhoogde kans is op aantreffen van niet gesprongen explosieven.

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

Ingevolge het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is onder andere artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) van overeenkomstige toepassing op - de ruimtelijke onderbouwing behorende bij - een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels

Het voorliggend project is geen bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Kostenverhaal op basis van art. 6.2.4 Bro door de gemeente is derhalve niet aan de orde.

7 Procedure en overleg

7.1 Procedurestappen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna 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. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken wordt gepubliceerd en zal aansluitend gedurende zes weken ter inzage liggen. Eenieder wordt daarmee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken.