Structuurvisie Heerlen 2035

Gemeente Heerlen

Heerlen

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding
   - 1.1. Wat is een structuurvisie
   - 1.2. Waarom een structuurvisie
   - 1.3. Totstandkoming structuurvisie

2. Managementsamenvatting

3. Vertrekpunt naar 2035
   - 3.1. Transitieopgave
   - 3.2. Trends en ontwikkelingen

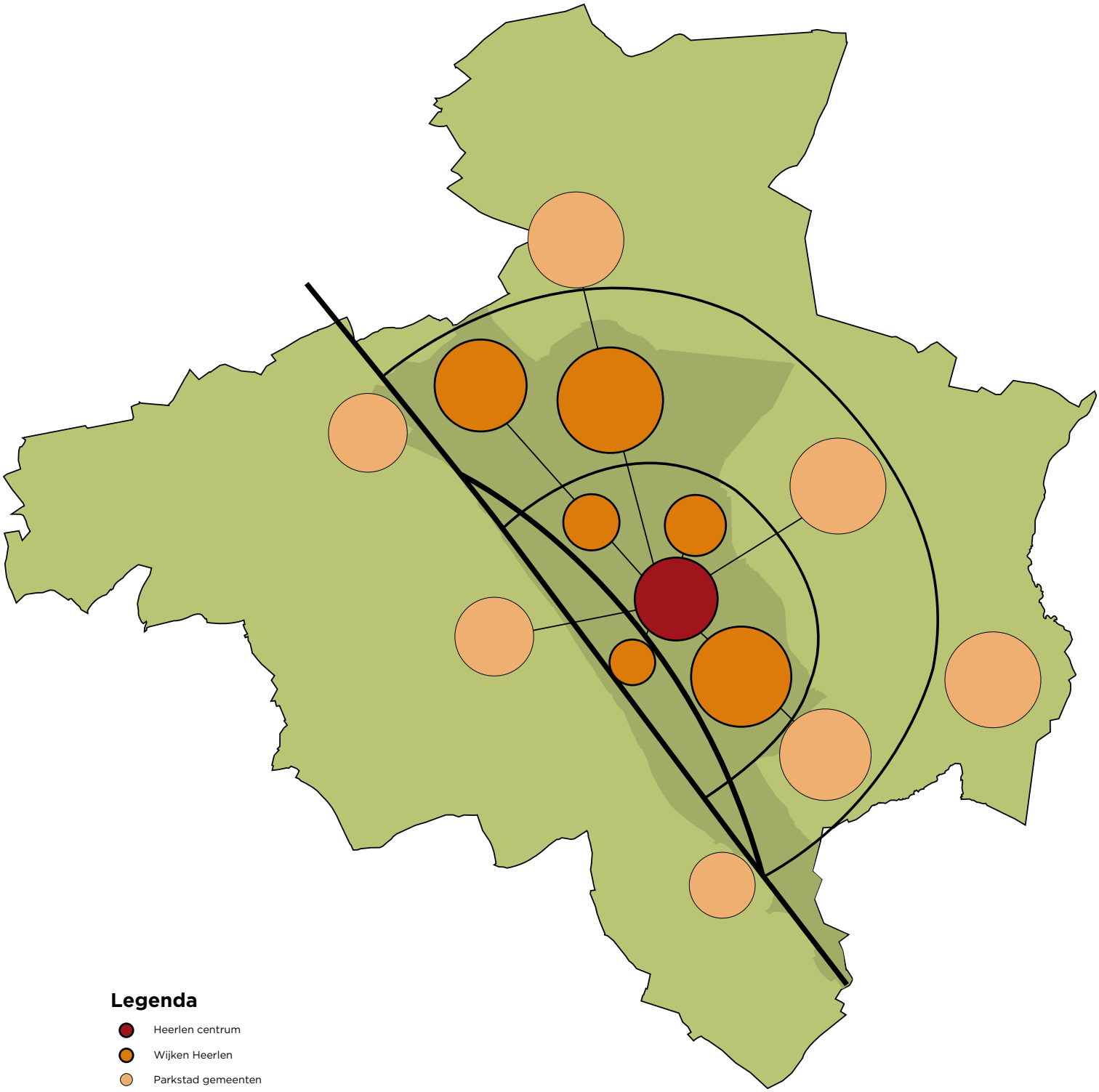
4. Heerlen in 2035
   - 4.1. Stip op de horizon
   - 4.2. Vier thema's
   - 4.3. Vitale stad
   - 4.4. Centrale stad
   - 4.5. Innovatieve stad
   - 4.6. Verrassende stad

5. Uitvoering van de visie
   - 5.1. Innovatie als mindset
   - 5.2. Uitvoeringsstrategieën
   - 5.3. Financiering en kostenverhaal
   - 5.4. Strategische agenda

Gemeente **Heerlen**

Parkstad

Analyse: De structuur heeft kenmerken van een netwerkstad



Toelichting

De ruimtelijke structuur van Heerlen en Parkstad is te typeren als een fijnmazig netwerk waarbinnen het stedelijk en landelijk gebied, rood en groen, stad en park (natuur en landschap) elkaar vaak afwisselen. Daarmee ontstaat een wisselend beeld van hoge natuurwaarden en landelijk gebied dichtbij stedelijke gebieden. Dat groene casco vormt de stad en is de basis voor de toekomstige ontwikkelingen.
Bron: Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg 2009.

Voorwoord

Heerlen is een bijzondere stad, door de manier waarop ze ontstaan is. Het is een jonge, ‘open’ stad. Door de snelle groei rond de mijnzetels kent de stad een bijzondere ruimtelijke structuur, met ruimte tussen de buurten waardoor het groen tot diep in de stad doordringt. Door haar jonge geschiedenis kent ze een traditie van verandering. Na een onstuimige groei, volgde een plotseling verlies van werkgelegenheid en een transitie van zwarte naar groene stad. De stad heeft geleerd op een open wijze met veranderingen om te gaan en pakt de uitdaging van transitie aan. Hierdoor is er letterlijk en figuurlijk ruimte voor vernieuwing, die meer dan elders kansen biedt om een stempel te zetten op de toekomst van de stad.

De structuurvisie schetst een koers voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling als antwoord op de uitdagingen van nu, die we onder andere zien in de veranderende bevolkingssamenstelling en de nieuwe economische werkelijkheid. Die laatste is er debet aan dat we ons steeds bewuster worden van de beperkte mogelijkheden om als gemeente de wereld te veranderen. Onze stad kunnen we alleen vormgeven samen met ondernemers en ondernemende inwoners.

Daarom is deze structuurvisie tot stand gekomen na uitgebreide consultatierondes met de in Heerlen actieve mensen en instanties tijdens drie ‘stakeholderbijeenkomsten’. En daarom geeft deze visie richting én ruimte voor toekomstige ontwikkeling, zodat we ook op termijn samen een vitale en dynamische stad kunnen blijven.

De visie in deze structuurvisie is een koers op hoofdlijnen voor de lange termijn. De visie op de middellange termijn is te vinden in de stadsdeelvisies, masterplannen die gemaakt zijn en worden voor de diverse transitiegebieden in de stad.

Barry Braeken

Wethouder Ruimte, Mobiliteit en Wonen

2010
ONTWIKKELINGSVISIE
HEERLEN

1. Inleiding

1.1 Wat is een structuurvisie

Een structuurvisie is een planologisch instrument waarin op hoofdlijnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden geschetst. De structuurvisie is het belangrijkste instrument van de gemeente om bepaalde ruimtelijke beleidskeuzes te motiveren. Het is bovendien een instrument waaraan ruimtelijke ontwikkelingen, geïnitieerd door derden, worden getoetst.

Een structuurvisie kan voor een hele regio worden opgesteld, voor een gemeente, of voor een deelgebied. Een structuurvisie kan bovendien een integrale ruimtelijke visie betreffen maar het kan ook sectorbeleid betreffen. Deze structuurvisie betreft een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Heerlen, met een tijdshorizon tot 2035. Zo'n integrale ruimtelijke visie voor de lange termijn is van belang om stippen op de horizon te kunnen plaatsen en om voor de (middel)lange termijn de gewenste ruimtelijke koers uit te stippelen. Dat schept duidelijkheid voor investeerders, maatschappelijke partners en burgers.

In de structuurvisie worden verwachte trends en ontwikkelingen op diverse beleidsterreinen, die invloed hebben op ruimtelijke opgaves, geanalyseerd en integraal met elkaar in verband gebracht. Deze trends en ontwikkelingen, afgezet tegen de huidige structuur en opbouw van de stad, geven inzicht in de toekomstige ruimtevraag op diverse beleidsterreinen: voor welke ruimtelijke ontwikkelingen wil c.q. moet de gemeente ruimte scheppen en op welke plekken in de stad wil de gemeente deze ontwikkelingen wel en niet toestaan?

Een structuurvisie is bindend voor het gemeentebestuur. Dat betekent dat het gemeentebestuur zichzelf oplegt, bij nieuwe ruimtelijke beslissingen, te handelen in de geest van deze structuurvisie. De beleidsuitgangspunten in de structuurvisie dienen door de gemeente te worden gerespecteerd en vertaald in bestemmingsplannen voor diverse deelgebieden. Een structuurvisie is niet bindend voor investeerders, maatschappelijke partners en burgers. Hiervoor is het bestemmingsplan het aangewezen instrument.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor haar gehele grondgebied ten minste één structuurvisie vast te stellen. Op deze wijze heeft de wetgever geborgd dat het lokaal ruimtelijk beleid dat door lokale overheden wordt gevoerd voor een langere termijn is vastgelegd. De structuurvisie kan de beleidsmatige onderbouwing leveren ten behoeve van grondexploitaties conform de nieuwe Wro. Een vastgestelde structuurvisie is bovendien een voorwaarde voor kostenverevening in grondexploitaties.

1.2 Waarom een structuurvisie

Heerlen is als stad reeds voor een groot deel gebouwd en zal naar verwachting de komende jaren in omvang niet meer groeien. Toch staat Heerlen voor tal van uitdagingen. Maatschappelijke, economische, demografische, technologische en klimatologische veranderingen hebben verregaande invloed op hoe wij in de stad willen leven, wonen, werken, bewegen en ontspannen. Bevolkingsprognoses en economische krimp waarschuwen ons voor het feit dat onze stad, die eens paste als een maatkostuum, in de toekomst te ruim zal zijn, en misschien al is.

Enerzijds hebben nieuwe ontwikkelingen zoals “Het Nieuwe Werken” hun intrede gedaan waarbij de traditionele arbeidsverhoudingen (wonen doe je thuis en werken op kantoor of in de fabriek) in een geheel ander daglicht zijn komen te staan. De transitie in de zorgsector is evenmin enkel op kostenreductie geënt. Ook hier gaan innovatie, efficiency en kostenbesparing hand in hand. En de crisis op de woningmarkt overschaduwt nu het simpele feit dat onze bevolking daalt. Niet alleen in Heerlen, maar in de hele regio. Met als gevolg dat wanneer de markt in de rest van Nederland weer aantrekt, deze hier last zal blijven houden van het overaanbod dat er nu al is.

Anderzijds maakt Heerlen deel uit van een netwerksamenleving. Binnen Parkstad zijn de afgelopen jaren concrete stappen gezet op het gebied van samenwerking binnen het ruimtelijk domein. Dat heeft geleid tot gemeenschappelijke visies op het domein van de ruimtelijke ordening (Structuurvisie Parkstad, Structuurvisiebesluit Wonen en Retail) en de woningmarkt (Herstructureringsvisie Parkstad; Regionale Woonstrategie Parkstad; Woningbouwprogrammering). Deze subregionale samenwerking breidt zich nu uit naar het schaalniveau van Zuid-Limburg. Het nieuwe POL 2014 en de daarvan deel uitmakende deelvisies op ruimtelijke ontwikkeling en woningmarkt, zijn het product van een intensieve samenwerking tussen de provinciale en gemeentelijke overheden en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, corporaties en ontwikkelaars in Zuid-Limburg. Het breed gedeeld besef dat complexe ruimtelijke opgaven de beste resultaten opleveren, indien deze worden opgepakt en uitgevoerd in onderlinge afstemming en samenwerking, ligt hieraan ten grondslag.

Voor de middellange termijn ligt er de uitdaging om de grensoverschrijdende samenwerking met overheden en partners uit Duitsland en België verder vorm te geven. Met name de economische potentie in de “Städteregion Aachen” met zijn campusontwikkelingen van de RWTH (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) biedt enorme kansen voor Heerlen. Dat betreft in eerste instantie het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijvigheid, maar in het kielzog daarvan wellicht ook de woningmarkt. Bestaande netwerkstructuren zoals MAHHL en ELAt vormen een prima basis voor samenwerking. Maar om de potentie van deze structuren optimaal te kunnen benutten, zullen letterlijk grenzen moeten worden geslecht.

De ruimtelijke keuzes die gemaakt moeten worden zullen dienstbaar moeten zijn aan het behoud en verbeteren van het vestigingsklimaat voor ondernemers en bedrijven en de leefbaarheid in buurten en wijken. Wil Heerlen in die opzet slagen, dan moet de gemeente meebewegen met de trends en ontwikkelingen die ons doen en laten in het ruimtelijk domein beïnvloeden. Het gaat hier dan met name over de omschakeling van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving. De gemeente maar ook burgers en ondernemers zullen moeten leren doen en denken vanuit de centrale opgave zoals beschreven in deze structuurvisie. Dat betekent in sommige gevallen dat Heerlen flexibel zal moeten zijn en zaken moet durven loslaten ten einde de juiste condities te scheppen voor gewenste ontwikkelingen. Zo’n maatwerkaanpak kan in voorkomende gevallen op gespannen voet komen te staan met bestaande sectorale beleidskaders. Het is dan van belang om een goed evenwicht te vinden tussen een maatwerkaanpak en sectorale belangen. Maar in andere situaties zal de gemeente ook een ‘rechte rug’ moeten houden om bedreigingen buiten de deur te houden. De sturingsstrategie achter deze structuurvisie is hierop gebaseerd.

In deze structuurvisie worden stippen op de horizon gezet en paden uitgestippeld waarlangs het transitieproces van de ruimtelijke inrichting van de stad idealiter zou moeten plaatsvinden.

1.3 Totstandkoming structuurvisie

De structuurvisie is niet alleen een toetsingskader of richtlijn voor de gemeente. De structuurvisie is vooral bedoeld als inspiratiebron voor de mensen die in deze stad wonen, leven en werken. Daarom is deze structuurvisie tot stand gekomen in nauw overleg met burgers, buurtverenigingen, maatschappelijke instellingen, ondernemers en bedrijven.

Als eerste stap in het proces is een discussienota vastgesteld door het college van B&W. Hierin zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven. Tevens is een eerste aanzet voor de vier thema's opgesteld.

Aan de hand van deze nota zijn tijdens een drietal zogeheten 'stakeholdersbijeenkomsten', de betrokkenen op drie verschillende momenten in het proces gevraagd op welke wijze de structuurvisie zou kunnen bijdragen aan hun eigen activiteiten. Andersom zijn betrokkenen gevraagd wat zij zouden kunnen bijdragen aan het uitvoeren van de structuurvisie. Dat heeft een schat aan informatie opgeleverd over wensen, behoeften en belangen van de Heerlense 'stakeholders'. Dat heeft soms geleid tot nieuwe ideeën voor samenwerking, pleidooien om 'los te laten' en 'eye-openers'. Maar in een enkel geval zijn ook tegenstrijdige meningen en conflicterende belangen blootgelegd. Niet alleen tussen de gemeente en stakeholders, maar ook tussen stakeholders onderling.

En dat is een prima zaak. Want alleen indien we elkaars behoeften en belangen kennen, kan er een goede dialoog ontstaan over de te varen koers.

De belangrijkste conclusie die nu kan worden getrokken is dan ook, dat het niet bij deze drie bijeenkomsten voor deze structuurvisie moet blijven. De gemeente wil structureel de dialoog opzoeken met haar stakeholders. Zodat jaarlijks op een aantal periodieke momenten de klokken gelijk kunnen worden gezet en de te varen ruimtelijke koers indien nodig kan worden herijkt.

Stakeholdersbijeenkomst

2. Managementsamenvatting

Transitieopgave
Heerlen staat de komende decennia voor een ingrijpende transitieopgave op het gebied van ruimte en vastgoed. Demografische en economische ontwikkelingen hebben geleid tot het eind van het groeitijdperk. Een van de gevolgen daarvan is een afnemende vraag naar vastgoed. Feitelijk is er nu al te veel vastgoed in de stad. Dat leidt tot een hogere noodzaak van het maken van keuzes, om zodoende tot een betere afstemming van het juiste programma op de juiste plek te komen.

De gemeente heeft bij de uitvoering van de visie te maken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder ondersteunt gemeenten bij het onderbouwen van besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De Ladder is geïntroduceerd om overproductie van vastgoed te voorkomen. Het toetsen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan De Ladder is een wettelijke vereiste en is juridisch verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het aantonen van een regionale behoefte is daarbij een cruciale stap.

Transitieopgaven worden primair gericht op het verbeteren van bestaande bebouwing op zodanige wijze dat bestaand vastgoed kan worden aangepast en hergebruikt. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke stad te blijven, wil Heerlen letterlijk bouwen aan een compactere, maar betere stad.

Welke stad willen we zijn?
Als gevolg van de ontstaansgeschiedenis kent het centrum van Heerlen diverse periodes van ontwikkeling, waarbij de ontwikkelingen in de 20e eeuw tijdens de mijnbouwperiode het meest ingrijpend zijn geweest. Dat levert een centrum op met een enorme ontwikkelpotentie, in die zin dat diverse ontwikkelstrategieën, variërend van sloop, nieuwbouw, behoud, renovatie, herbestemming, herwaardering en hergebruik, en naast elkaar kunnen worden toegepast. Dat gaat ons helpen om de stad te worden die we willen zijn, namelijk een stad die in alle omstandigheden in staat is zich aan te passen aan en in te spelen op veranderende behoeften in de samenleving.

Strategische doelen
Uit de analyse van een aantal trends en ontwikkelingen kan een aantal strategische doelen worden geformuleerd. Een van de belangrijkste doelen is, dat we op een gepaste wijze om willen gaan met de voorspelde demografische veranderingen. We accepteren deze veranderingen, maar zullen wel alles, wat binnen onze mogelijkheden ligt, aanwenden om Heerlen aantrekkelijk en leefbaar te houden.

De transitie van het zorgstelsel zal ook voor Heerlen belangrijke gevolgen hebben. Voor de korte termijn is onze aandacht gericht op het invoeren en implementeren van beleid ten gevolge van de drie decentralisaties van zorgtaken naar de gemeenten. Voor de middellange termijn zal er meer aandacht nodig zijn voor het aanbieden van aantrekkelijke voorzieningen.

Een van de voorwaarden om Heerlen aantrekkelijk te houden is het creëren van nieuwe werkgelegenheid. In dat opzicht zorgt de komst van de Smart Services Campus voor nieuw economisch perspectief. Met de campus halen we hoogwaardig onderwijs en hoogwaardige werkgelegenheid naar de stad.

Het besef en de acceptatie dat de grenzen van de groei zijn bereikt, heeft tot gevolg dat we ons bij de verdere ontwikkeling van de stad in hoofdzaak zullen moeten richten op de transformatie van bestaand vastgoed. Dat betekent niet, dat er geen ruimte meer zal zijn voor nieuwbouw. Dat betekent wel dat we altijd zullen streven naar het bewaken van een kwantitatieve balans in de bebouwde omgeving.

De woningvoorraad in Heerlen/Parkstad is in vele buurten sterk verouderd. Gelet op ons streven om Heerlen aantrekkelijk en leefbaar te houden, zal de woningvoorraad een forse kwaliteitsslag moeten maken. Deze kwaliteitsslag zal bovendien gerealiseerd moeten worden binnen de kwantitatieve kaders die hierover in regionaal verband zijn/worden opgesteld.

Heerlen wil in 2040 een 'klimaatneutrale stad' zijn. Dat is een stad waar processen rond wonen, werken en leven niet bijdragen aan klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het regionaal document PALET (Parkstad Limburg Energie Transitie). We zullen onze inspanningen richten op het integreren van duurzaamheidsuitdagingen in de overige transitieopgaven in de stad en de regio.

Gewenste ontwikkelingen
De gewenste ontwikkelrichting van Heerlen richting 2035 is opgeschreven in een viertal thema's: Vitale Stad, Centrale Stad, Innovatieve Stad en Verrassende Stad. In deze thema's worden diverse sectorale onderwerpen integraal benaderd. De bedoeling is dat er synergie gaat ontstaan tussen diverse beleidsthema's bij het beantwoorden van de ruimtelijke opgaven van de toekomst. Dat levert een aantal ruimtelijke ambities op waarvan de belangrijkste hieronder zijn weergegeven.

Eenzijdigheid woonbuurten doorbreken
Veel woonbuurten in Heerlen hebben een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad en een monofunctioneel karakter. Om deze woonbuurten in de toekomst weer aantrekkelijk te laten zijn, is het noodzakelijk dat de woningvoorraad een stevige kwaliteitsimpuls krijgt, waarbij rekening wordt gehouden met de gevolgen van demografische ontwikkelingen op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen. Concreet betekent dat, dat er niet alleen behoefte is aan minder woningen, maar ook aan meer duurzame en senioren- en zorgwoningen. Daarnaast is het van belang dat er meer dynamiek ontstaat in woonbuurten, bijvoorbeeld door aan huis gebonden bedrijvigheid te stimuleren onder voorwaarde dat deze geen overlast veroorzaakt.

Attractieve voorzieningenclusters realiseren
Een andere voorwaarde voor aantrekkelijke en vitale woonbuurten is, dat deze kunnen beschikken over basisvoorzieningen op het gebied van winkels, zorg, welzijn en sport. Gelet op demografische ontwikkelingen komen voorzieningen echter steeds meer onder druk te staan. Heerlen gaat daarom sturen op het ontwikkelen van sterke voorzieningenclusters die goed bereikbaar zijn vanuit de buurt. Dit zorgt er ook voor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en hun eigen boodschappen kunnen doen. Daarnaast is de detailhandel een van de drie grootste sectoren waar het werkgelegenheid betreft; behoud hiervan, tegen de achtergrond van de ontwikkelingen in de detailhandel, is daarom van groot belang.

Het kernwinkelgebied compacter maken
Heerlen wil, ondanks veranderende omgevingsfactoren, een aantrekkelijke stad blijven met een centrum waar mensen uit de hele regio en daarbuiten naar toe komen om te winkelen, uit te gaan of van cultuur te genieten. Daarom gaat Heerlen sturen op een sterk en attractief centrum voor de hele regio Parkstad. Een centrum met een compacter kernwinkelgebied, maar wel met een breed geassortimenteerd winkelaanbod en meer dynamiek en levendigheid in de aanloopstraatjes en een divers en hoogwaardig aanbod aan cultuurvoorzieningen. Het centrum is de enige plek in de stad waar nog extra woningen kunnen worden toegevoegd, zowel voor permanente bewoning als voor short- en longstay bewoning. Dat doen we bij voorkeur door leegstaande panden her te gebruiken en bij voorkeur gericht op de creatieve klasse, jongeren, studenten en jonge gezinnen, omdat deze doelgroepen nu sterk ondervertegenwoordigd zijn in het centrum, terwijl deze juist bijdragen aan de gewenste dynamiek en "reuring".

Smart services campus ontwikkelen
Naast een krachtig centrum en vitale woonbuurten is het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid een zeer belangrijk speerpunt. Een van de grootste kansen op het ontwikkelen van hoogwaardige werkgelegenheid ontstaat door een goede afstemming tussen het onderwijs en het bedrijfsleven. De in Heerlen aanwezige concentratie van bedrijven in de financiële, economische en administratieve dienstverlening heeft zich verenigd in het samenwerkingsverband 'Smart Services Hub'. Hierin werken onderwijsinstellingen, overheden en bedrijfsleven samen bij het ontwikkelen van slimme digitale diensten. Doel is het creëren van nieuwe economische dynamiek, het beter op elkaar laten aansluiten van arbeidsmarkt en opleidingsaanbod en het innoveren van "smart services". Daartoe zal de huidige Smart Services Hub uiteindelijk opgaan in de Smart Services Campus.

Zelf voedsel en energie produceren
De ruimtelijke opgaven van de toekomst tegen de context van sociale, economische en demografische veranderingen, vergen dat op andere wijze wordt omgegaan met transitieopgaven. Er moet worden geacteerd vanuit andere ontwikkelperspectieven en met andere kernwaarden. Het hergebruiken en nieuwe betekenis toekennen aan lege ruimtes en leegstaande gebouwen is daarbij cruciaal. “Flexibiliteit” en “tijdelijkheid” zijn hierbij twee kernbegrippen.

Daarnaast ziet Heerlen kansen bij het integreren van mondiale vraagstukken op het gebied van voedselproductie en energietransitie in lokale ruimtelijke transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn. Samen met de overige regiogemeenten wordt een actieprogramma uitgevouwen gericht op het beperken van de energievraag en het stimuleren van lokale energieproductie. Er ontstaan dan win-win situaties die leiden tot het verbeteren van werkgelegenheid, sociale betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt en zorg voor de leefomgeving.

Experimenteergebieden aanwijzen
De context van economische, sociale en demografische veranderingen maakt dat gebiedsontwikkelingen niet meer, zoals in het verleden, met een concreet eindbeeld en van te voren vastgestelde uitvoeringsprogramma’s zullen worden ontwikkeld. Daarom schakelt Heerlen over op een meer organische manier van stedelijke ontwikkeling, waarbij niet meer wordt toegewerkt naar een van te voren bepaald eindbeeld, maar waarbij wordt gewerkt aan de hand van kleinschalige ingrepen, met kansen voor flexibele en tijdelijke oplossingen, gefaseerd in de tijd en geïnitieerd vanuit de samenleving.

Heerlen wil hiertoe experimenteergebieden inrichten waar ervaring kan worden opgedaan met nieuwe vormen van ruimtegebruik, nieuwe vormen van samenwerking en nieuwe instrumenten. De IBA (Internationale Bau Ausstellung) wordt gezien als locomotief voor deze innovatie.

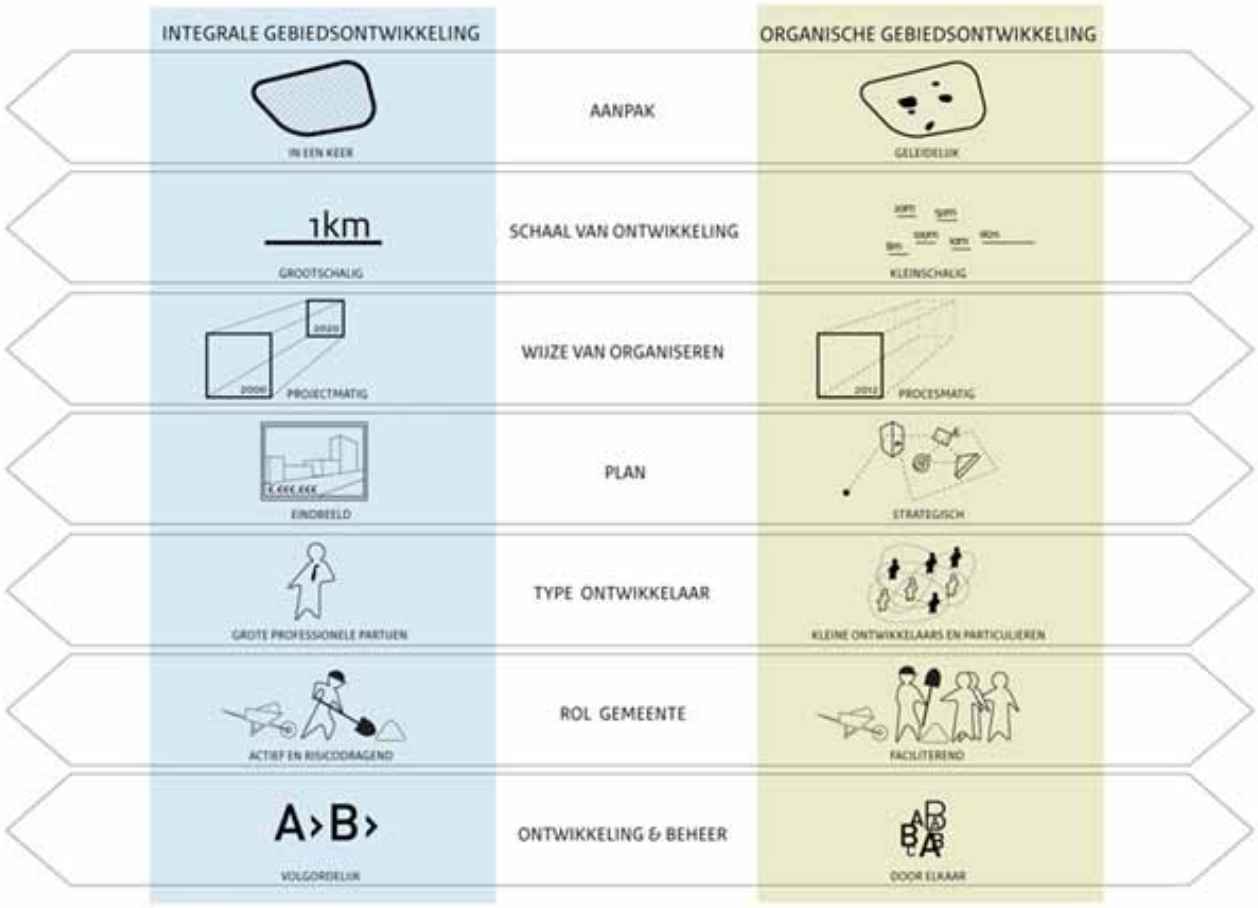
Samenwerken vanuit gedeelde visie
Deze nieuwe vorm van ruimtelijke sturing vereist een andere rol van de gemeentelijke overheid. De gemeente zal processen vorm moeten geven waarbij instellingen, ondernemers en burgers worden verleid en in positie gebracht om initiatief te nemen. Dit vraagt om een gemeente die kansrijke initiatieven vanuit de samenleving signaleert en die externe partijen ondersteunt en faciliteert om die initiatieven verder uit te werken. Dat vergt een heel andere attitude van de gemeente en stelt randvoorwaarden aan de inrichting van de gemeentelijke organisatie. Maar dat betekent ook dat alle betrokken partijen vanuit de opgaven en de daarbij behorende kaders moeten gaan leren acteren.

Het verhaal van Heerlen vertellen
In het verleden hebben de mijnzetels met veel industrieel erfgoed, plaats moeten maken voor de ontwikkeling van nieuwe woonwijken en kantoorclusters. Daarmee zijn heel belangrijke sporen van het verleden uitgewist. Achteraf gezien doodzonde. Heerlen heeft daarvan geleerd en hecht nu veel waarde aan het op een respectvolle manier omgaan met cultuurhistorische en karakteristieke ruimtelijke structuren en elementen bij de transitieopgaven in de stad. Het verleden vertelt “het verhaal van Heerlen”. Door deze beeldbepalende bebouwing te behouden en her te gebruiken wordt nieuwe waarde toegekend aan de stad en kan “het verhaal van Heerlen” ook aan toekomstige generaties worden doorgegeven.

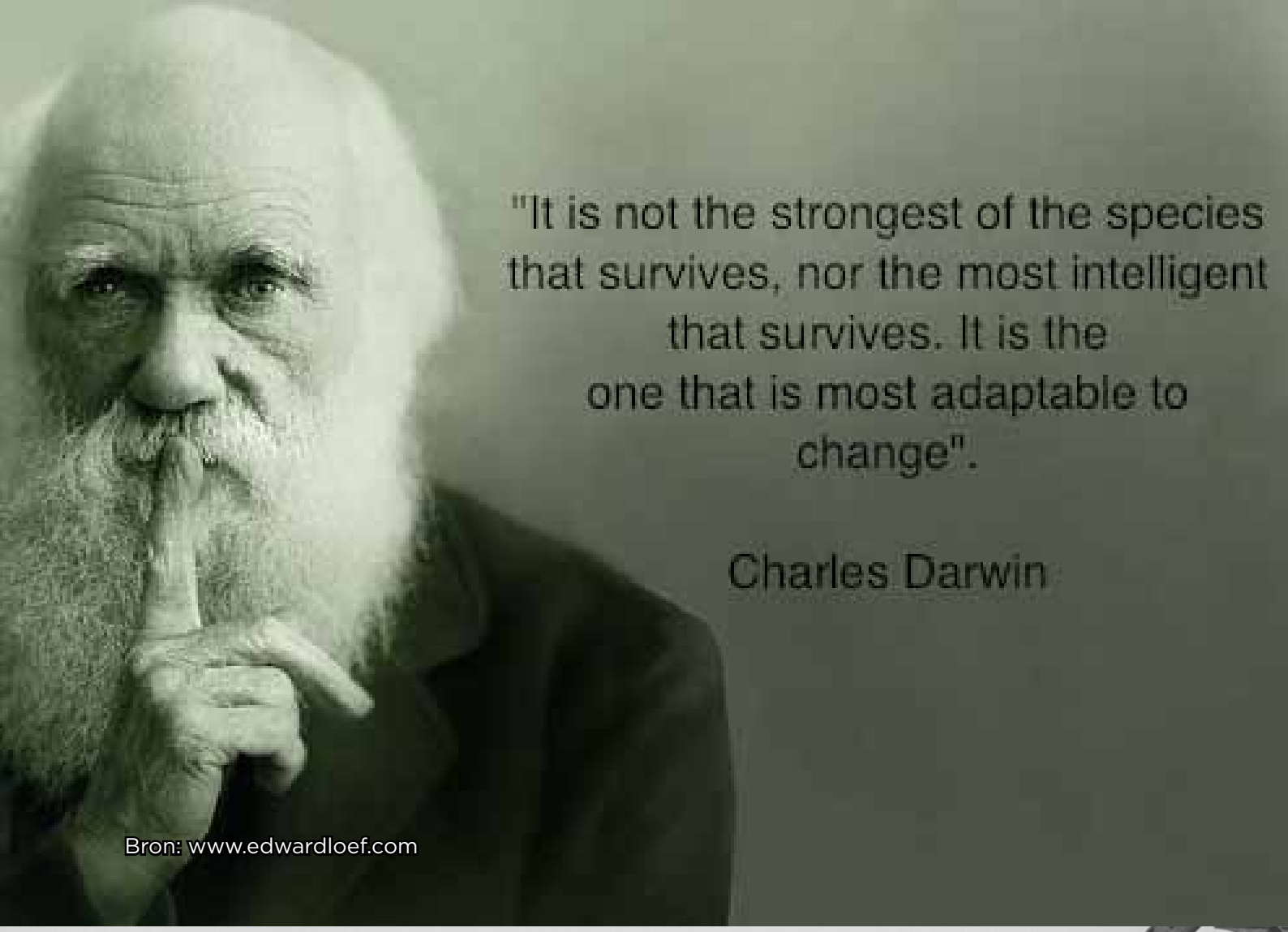
Maar ook groengebieden dragen bij aan die ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Verbindingen tussen de beekdalen en andere groengebieden kunnen worden benut voor het realiseren van een stevig groen netwerk. Hierdoor ontstaat balans tussen bebouwd en onbebouwd gebied, zodanig dat deze van elkaars nabijheid kunnen profiteren.

Uitvoering van de visie
Gelet op de demografische ontwikkelingen zijn er regionale kaders nodig voor de woningvoorraad en economisch vastgoed om de transitieopgaven in deze sectoren met succes op te kunnen pakken. Heerlen werkt samen met Parkstad aan de ontwikkeling van deze kaders.

Om de doelen van deze transitieopgaven te bereiken zijn structureel andere werkwijzen en processen nodig. De gemeente kan de transitieopgaven niet realiseren zonder intensieve samenwerking met burgers, ondernemers en organisaties. De gemeente zal moeten omschakelen van het denken in plannen en programma's naar het creëren van condities en mogelijkheden. De voornaamste opgave voor de eerstkomende jaren is het ontwikkelen van regie-instrumenten waarmee die andere wijze van denken en handelen vorm en inhoud kan worden gegeven.



Bron: www.gebiedsontwikkeling.nu



Bron: www.edwardloef.com

Bron: Nederlands fotomuseum

3. Vertrekpunt naar 2035

3.1 Transitieopgave

Bouwen aan een compactere stad
Heerlen staat voor een ingrijpende transitieopgave die zich uitstrekt over de hele stad en die betrekking heeft op alle ruimtelijke beleidsvelden en op alle soorten vastgoed. Er is nu reeds sprake van een overaanbod aan vastgoed. Dat leidt tot leegstand en waardedaling van vastgoed. Het gevolg hiervan is dat investeerders pas op de plaats maken en wenselijke ontwikkelingen worden afgeremd. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke stad te blijven wil Heerlen letterlijk bouwen aan een compactere, maar betere stad. Daarbij wordt ingezet op het vormen van een beperkt aantal sterke clusters waarbinnen diverse uiteenlopende functies kunnen profiteren van synergie-effecten. De transitieopgave loopt als een rode draad door deze structuurvisie.

Economische oorsprong
De stad Heerlen in zijn huidige opzet is niet ontstaan vanuit een centraal machtscentrum, maar is het resultaat van een economische bloeiperiode die de stad doormaakte tijdens de mijnbouwperiode tussen 1900 en 1970. Natuurlijk was er lang geleden ook al sprake van opeenvolgende periodes van bewoning. De Romeinse Thermen, de Pancratiuskerk, de molens langs de Caumerbeek en Kasteel Hoensbroek zijn daar stille getuigen van. Maar vanaf eind 19e eeuw, toen de mijnbouw zijn intrede deed, kwam de ontwikkeling van de stad in zijn huidige vorm pas echt op gang. Ten gevolge van de mijnbouwindustrie groeide Heerlen tussen 1900 en 1970 van een dorp met 6.600 inwoners uit tot een stad met ruim 75.000 inwoners in 1970. Tot 2000 groeide de stad nog gestaag door tot 95.000 inwoners. Daarna daalde de bevolking tot 89.000 inwoners in 2012 (bron: CBS). Deze periode heeft het zwaarste stempel gedrukt op de ruimtelijke structuur van Heerlen.

De explosieve bevolkingsgroei in het begin van vorige eeuw bracht ook ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee. Van heinde en verre kwamen mensen naar Heerlen om te werken in de mijnen. Deze mensen moesten gehuisvest worden en er moesten voorzieningen zoals winkels en scholen worden gerealiseerd. Daartoe werden in de buurt van de mijnzetels complete mijnwerkersdorpen, mijnkoloniën, gebouwd. In deze dorpen werden niet alleen woningen voor de arbeiders en de ‘beambten’ gerealiseerd, maar ook winkels en buurthuizen. Dit waren dorpen naar het tuindorpconcept. Met de term ‘tuindorp’ wordt in de stedenbouw een stadswijk met een dorps karakter (dus ruim van opzet en met voor- en achtertuin) bedoeld. Het tuindorpconcept was in het begin van de 20e eeuw, naar het gedachtengoed uit de Woningwet uit 1901, één van de antwoorden op de slechte leefbaarheid in de verpauperde arbeiderswijken in veel industriesteden.

De grootschalige uitbreidingen van de stad gingen in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog in versneld tempo door. Door de toepassing van beton konden in recordtempo en op grote schaal nieuwe woningen worden gebouwd. Hierdoor ontstond een stedelijk weefsel bestaand uit historische bebouwingsclusters en vooroorlogse mijnwerkerswijken die door grootschalige naoorlogse stadsuitbreidingen aan elkaar zijn gegroeid. Deze ontstaansgeschiedenis verklaart het bestaan van veel verspreid gelegen kleine wijk- en buurtcentra en de vele solitair gelegen voorzieningen buiten de binnenstad.

De mijnindustrie is ook de oorzaak van de sterke financieel-administratieve sector in Heerlen. De salarissen en pensioenen van de mijnwerkers werden hier voor het eerst centraal verwerkt. Deze administratieve tak van de mijnen bood, naast het werk in de mijnen zelf, aan veel mensen werkgelegenheid. De sector ontwikkelt zich nu door tot Heerlen Smart Services.

De mijnindustrie bracht ook rijkdom en welvaart naar Heerlen. Die welvaart werd belichaamd door de bouw van het Glaspaleis in 1935 door de Heerlense architect Peutz in opdracht van de lokale winkelier Peter Schunck. De expansiedrift zette door in de jaren na Tweede Wereldoorlog. Heerlen moest een moderne stad worden. Om een stadscentrum te krijgen dat de concurrentie met andere binnensteden in de omgeving kon aangaan werd de binnenstad naar Rotterdams voorbeeld (de Lijnbaan) ingrijpend op de schop genomen. Het resultaat was een modern stadshart bestaand uit een voetgangersgebied met een groot plein en een moderne stadsschouwburg, eveneens naar een ontwerp van Peutz. Grote gebouwen flankeerden de openbare ruimte. Ook deze ruimtelijke ingreep ging gepaard met de sloop van veel kleinschalige historische bebouwing in het stadscentrum.

Eind van het groeitijdperk
In diezelfde stadsschouwburg werd in 1965 de sluiting van de steenkoolmijnen aangekondigd door de toenmalig Minister van Economische Zaken Joop den Uyl. De mijnsluiting betekende het eind van een periode van economische groei voor Heerlen. Mensen verloren hun baan. Kansrijke mensen op de arbeidsmarkt trokken weg. Vervangende werkgelegenheid in de administratieve sector, de autoindustrie en de chemische industrie was niet op maat van de oudmijnwerkers en velen van hen raakten arbeidsongeschikt of bleven zonder werk.

Met het verdwijnen van de mijnbouw verdween ook de welvaart. Naast de sociale en economische problemen die dit opleverde, zorgden drugs en prostitutie voor overlast en gevoelens van onveiligheid. Met Operatie Hartslag werd in 2001 de overlast in het centrum sterk teruggedrongen. De innovatieve methode, die stoelde op een ketenaanpak en een combinatie van hard ingrijpen én zorg (met een accent op opvang en begeleiding van verslaafden), bleek zeer succesvol en kreeg nationaal en internationaal veel aandacht. Ze wordt nu ook in de Heerlense wijken toegepast.

Ook in de rest van Nederland staat de 20e eeuw model voor een enorme economische groei. De bevolking groeide van 5 miljoen inwoners in 1900 naar 16 miljoen inwoners in 2000. Er is in 100 jaar tijd een enorme technologische vooruitgang geboekt. Het gevolg van deze twee ontwikkelingen was een aanhoudende vraag naar ruimte en plekken om activiteiten te kunnen ondernemen. Daarvoor was vastgoed nodig: fabrieken, havens, wegen, winkelcentra, woonwijken en scholen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte de dienstensector een forse groei door, hetgeen leidde tot kantoorboulevards in binnensteden en langs snelwegen.

Om tijdig in die steeds groeiende behoefte naar ruimte te kunnen voorzien werden omvangrijke bouwvolumes gerealiseerd. Dat gebeurde aan de hand van zogeheten ‘blauwdrukplannen’. Dat zijn concrete plannen voor bijvoorbeeld een woonwijk, met een vastgesteld bouwprogramma, vertaald in een definitief ontwerp en voorzien van een uitvoeringsplanning. De bouwsector was tot voor kort een van de belangrijkste economische pijlers in Nederland.

Deze continue ruimtevraag werkte grondspeculatie in de hand. Projectontwikkelaars kochten op strategische plekken aan de rand van de stad goedkope landbouwgrond om daar vervolgens woningen of kantoren te realiseren, omdat daar grote vraag naar was. Met als gevolg een forse waardestijging van die grond. Ook de gemeente profiteerde mee: de winsten van gemeentelijke grondbedrijven konden worden geïnvesteerd in het realiseren van maatschappelijk vastgoed. En de financiële sector deed zijn uiterste best om zo veel mogelijk hypotheken te verstrekken, niet zelden op basis van hoge beleggingsrendementen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect gehad in de woningbouwsector.

In het nieuwe millennium is de bevolkingsgroei, en daarmee samenhangend de vraag naar ruimte en vastgoed, in grote delen van Nederland nagenoeg tot stilstand gekomen. In sommige delen, waaronder Heerlen en Parkstad, is zelfs sprake van bevolkingsdaling. Samen met de economische crisis zorgde dit voor vraaguitval. Het verdienmodel verdween, waardoor de uitvoering van oude ‘blauwdrukplannen’ is gestagneerd. Was in het begin van de economische crisis de verwachting dat er sprake was van een uitgestelde vraag, inmiddels ontstaat een steeds breder besef, dat de groei waaraan onze maatschappij zo gewend is geraakt in deze vorm niet meer terugkomt.

Vastgoed en grondposities
De demografische transitie, de veranderde economische werkelijkheid en de veranderingen in het sociale domein waar wij voor staan, hebben grote invloed op de vraag naar ruimte en vastgoed in de stad. In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat er in Heerlen te veel vastgoed is en dat de kwaliteit van het bestaande vastgoed vaak niet meer voldoet aan de eisen die de maatschappij daar vandaag aan stelt.

Dat leidt met name binnen het domein van 'wonen' tot een afname van de vraag naar woningen en een verandering in de gevraagde kwaliteit. Echter ook het maatschappelijk en economisch vastgoed staat onder druk. De economische crisis en de afgenomen vraag die daar het gevolg van is, heeft grote invloed op de waarde van vastgoed. Daarnaast is niet alle vastgoed courant te noemen: voor niet-courant vastgoed (zeker als dat op een minder gunstige plek ligt) dreigt leegstand. Het gros van het bestaande vastgoed is bovendien onvoldoende duurzaam.

Ook bestaande grondposities van marktpartijen, zijn niet altijd gelegen op aantrekkelijke of kansrijke plekken voor (vervangende) nieuwbouw. De veranderingen in het sociale domein hebben met name invloed op de eisen die worden gesteld aan de ruimtelijke inrichting in de wijk. Die moet met name ondersteunend zijn aan een aantrekkelijke sociale structuur in de wijk.

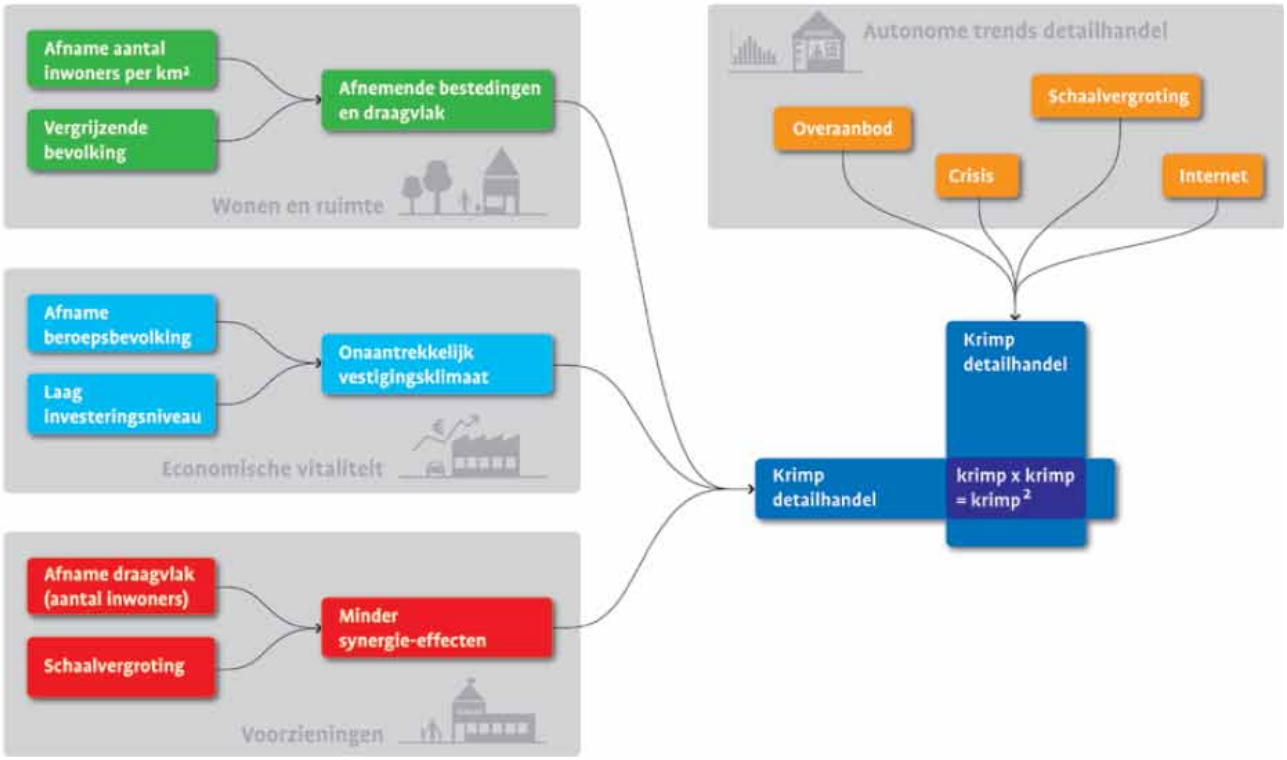
De transitieopgave heeft betrekking op alle typen vastgoed. De transitie richt zich met name op herbestemming en hergebruik en daar waar sprake is van incourant vastgoed op een niet-kansrijke plek ook op sloop. Er worden drie typen vastgoed onderscheiden: woningen (huur en koop), commercieel vastgoed (winkels, bedrijven en kantoren) en maatschappelijk vastgoed (onderwijs, zorg, sport, cultuur en welzijn).

Ruimtelijke sturing
De transitieopgave en de context waarbinnen deze dient te worden gerealiseerd, vraagt om een andere wijze van ruimtelijke sturing. Waar in het verleden de ruimtelijke sturing in hoofdzaak gericht was op het realiseren van bouwprogramma's, dient deze nu veel meer te worden gericht op het toekennen van nieuwe waarde en betekenis aan bestaande gebouwen. En waar in het verleden lege ruimtes aan de rand van de stad werden benut voor een volgende stadsuitbreiding dient de ruimtelijke sturing nu meer te worden gericht op het realiseren van een compacte stad. Deze wijze van ruimtelijke sturing staat beschreven in de Ladder voor duurzame verstedelijking, welke juridisch is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen verplicht te worden getoetst aan de Ladder.

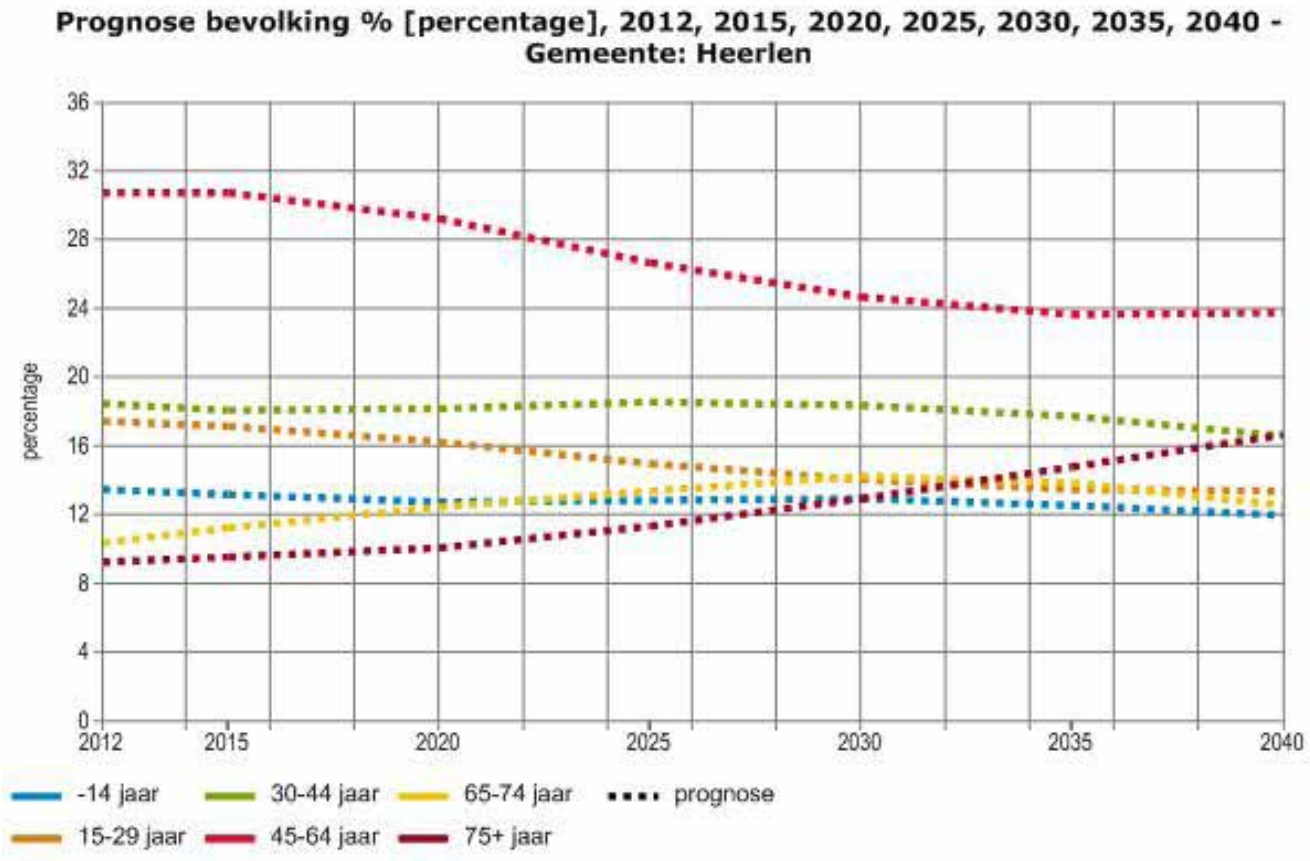
De ruimtelijke opgaven van de toekomst vragen veel meer dan nu om maatwerk binnen een ruim opgezet en flexibel kader. Het is niet ondenkbaar dat bestaand sectoraal beleid, op onderdelen strijdig kan zijn met de gewenste ruimtelijke sturing die in deze structuurvisie wordt geschetst. In voorkomende gevallen is een herijking van het bestaand beleid gewenst.

Dat betekent ook dat de gemeente haar beleid niet richt op het 'blind' uitvoeren van plannen waarover in het verleden afspraken zijn gemaakt. Deze plannen passen in veel gevallen niet binnen het ruimtelijk beeld dat in deze structuurvisie wordt geschetst. Het gaat dan veelal om plannen die voorziet in aanbod waaraan geen regionale behoefte meer is, of aanbod dat wordt gerealiseerd op plekken die minder kansrijk zijn. Insteek is dat plannen die indruisen tegen de lijn in deze visie niet meer worden gerealiseerd.

Een maatwerkaanpak dient in overeenstemming te zijn met de aard van de ruimtelijke opgave die in deze structuurvisie wordt geschetst. Maatwerkoplossingen op 'gebouwniveau' mogen de balans van het geheel niet onevenredig verstoren. Dat zou kunnen gebeuren indien een aantal leegstaande panden in eenzelfde gebied, worden herbestemd met bijvoorbeeld een woonfunctie. De combinatie van herbestemmingen verstoort dan al gauw de balans van het geheel. Een maatwerkaanpak ten behoeve van het herbestemmen van een gebouw of plek, moet altijd dienend zijn aan de transitieopgave voor het grotere geheel.



Bron: rapport Detailhandel en leefbaarheid van dtnp



Bron: www.heerlen.incijfers.nl

3.2 Trends en ontwikkelingen

Een aantal trends en ontwikkelingen is van invloed op de aard en omvang van de transitieopgave en de te maken keuzes daarin. Het gaat om economische, technologische, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, om de veranderende rol van de overheid en om energietransitie. Hieronder zijn deze trends op hoofdlijnen beschreven, zonder daar een waardeoordeel over te vellen. In hoofdstuk 4 zijn deze doorvertaald in een integrale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Heerlen.

Economische ontwikkelingen
Het mondiale economische systeem is de afgelopen decennia gedomineerd door “groei” als leidend principe. Groei maakt financiering van vastgoed via krediet aantrekkelijk. De mondiale financiële crisis van 2008 heeft de kwetsbaarheid van dit model laten zien. En daarmee ook de afhankelijkheid van regionale economische ontwikkelingen van macro-economische processen. Het stagneren van diverse stedelijke ontwikkelingen, is mede het gevolg van dit mechanisme.

De afgelopen decennia hebben ruimtelijke ontwikkelingen sterk in het teken gestaan van het creëren van vastgoedwaarde en processen op de realisatie van bouwproductie. Hierbij waren voor alle partijen, grondeigenaar, ontwikkelaar, bouwer, belegger en gemeente, interessante opbrengsten te realiseren. Ondersteund door soepele kredietverlening heeft dit geleid tot een zeer sterke stijging van vastgoedprijzen in Nederland. De internationale kredietcrisis heeft dit proces niet alleen tot stilstand gebracht, maar ook de “overwaardering” van vastgoed blootgelegd.

Anderzijds ontstaat er langzaam een tegenbeweging, de zogenoemde deeleconomie. Om redenen van kostenreductie, duurzaamheid en “consuminderen” gaan burgers bepaalde zaken delen of in gezamenlijkheid aankopen. Het bekendste voorbeeld hiervan zien we al in de Randstad: het gezamenlijk aanschaffen en gebruiken van een auto.

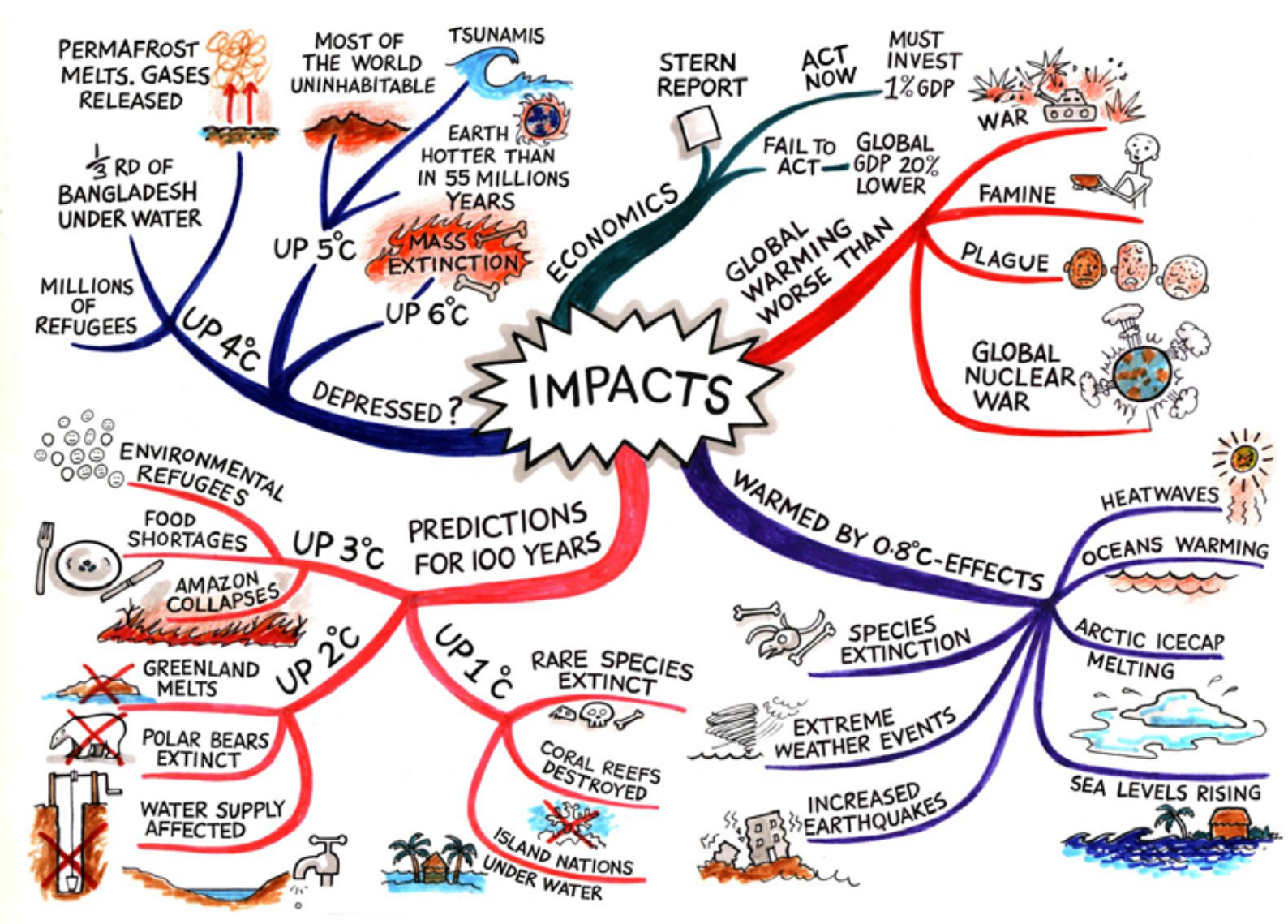
Technologische ontwikkelingen
Voor de regionale economische processen vormt de snel toenemende automatisering een belangrijke trend. De nieuwe automatiseringsgolf heeft grote effecten voor die beroepen waar handelingen van mensen kunnen worden overgenomen door geavanceerde automatisering. Dat zal met name gevolgen hebben voor banen met een sterk administratieve inslag, die in Heerlen een belangrijk deel van de werkgelegenheid vormen. Ook voor de maakindustrie zijn de gevolgen groot.

De afgelopen jaren heeft ook het winkelen via internet een enorme vlucht genomen en is het einde nog niet in zicht. Dit heeft gevolgen voor de fysieke winkels, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Het aantal benodigde vierkante meters winkelvloeroppervlakte zal afnemen. Daarnaast zullen winkels, meer dan nu, beleving moeten bieden om aantrekkelijk te blijven voor de consument. De winkel wordt de showroom waar de consument proeft, voelt, ruikt en beleeft, waarna de aankoop wordt gedaan, eventueel via internet.

Van alle technologische ontwikkelingen wordt de zorginnovatie hier apart aangestipt. Het veranderen en verbeteren van het zorgaanbod is van groot belang bij het uit kunnen voeren van het gewijzigde rijksbeleid waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen.

Demografische veranderingen
Zuid-Limburg is een van de regio’s in Nederland waar de komende decennia de afname van de bevolking een belangrijke rol zal spelen. De afname van de omvang van de bevolking leidt ook tot een andere samenstelling van de bevolking. Meer concreet neemt het percentage 65-plussers toe (van 20% nu tot 32% in 2035) en het percentage jongeren tot 20 jaar af (van 18% nu tot 17% in 2035). Het vertrek van hoog opgeleide jongeren en jonge gezinnen uit de regio versterkt dit effect nog. De beroepsbevolking neemt af van 61% nu tot 51 % in 2035. De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft ook effecten op de omvang van de beroepsbevolking. Deze teruggang zal eerder manifest worden dan de krimp van de gehele bevolkingsomvang.

Bron: www.dezijlen.nl


IMPACTS
ECONOMICS
STERN REPORT
ACT NOW
MUST INVEST 1% GDP
FAIL TO ACT
GLOBAL GDP 20% LOWER
GLOBAL WARMING WORSE THAN
WAR
FAMINE
PLAGUE
GLOBAL NUCLEAR WAR
PERMAFROST MELTS. GASES RELEASED
MOST OF THE WORLD UNINHABITABLE
TSUNAMIS
EARTH HOTTER THAN IN 55 MILLIONS YEARS
MASS EXTINCTION
1/3 RD OF BANGLADESH UNDER WATER
MILLIONS OF REFUGEES
UP 4°C
UP 5°C
UP 6°C
DEPRESSED?
ENVIRONMENTAL REFUGEES
FOOD SHORTAGES
AMAZON COLLAPSES
UP 3°C
PREDICTIONS FOR 100 YEARS
GREENLAND MELTS
POLAR BEARS EXTINCT
WATER SUPPLY AFFECTED
UP 2°C
UP 1°C
RARE SPECIES EXTINCT
CORAL REEFS DESTROYED
ISLAND NATIONS UNDER WATER
WARMED BY 0.8°C-EFFECTS
HEATWAVES
OCEANS WARMING
SPECIES EXTINCTION
ARCTIC ICECAP MELTING
EXTREME WEATHER EVENTS
INCREASED EARTHQUAKES
SEA LEVELS RISING

Maatschappelijke ontwikkelingen
De bewoners van Zuid-Limburg hebben in historisch opzicht altijd een sterke onderlinge sociale band gehad, met een actief verenigingsleven. Een dominante werkgever (de mijnbouw) en een dominant geloof vormden daarvoor een stabiele basis. Na wegvallen van de pijler mijnbouw is, door de ontkerkelijking, ook de tweede sociale pijler stevig afgenomen. Andere vormen van vrijetijdbesteding, met een veel sterker individueel en consumptief gerichte invulling versterken dit. Iedereen heeft alle keuzevrijheid en de sociale media bieden iedereen de mogelijkheid zich te uiten.

Deze sterke individualisering heeft ook zijn schaduwkanten. Voor de mensen die hier minder in mee kunnen, dreigt vereenzaming en verschraling. Voor mensen die minder goed in staat zijn hun eigen grenzen te stellen dreigt excessief gedrag. In dingen doen, maar ook in hun communicatie naar anderen.

Een van de belangrijkste maatschappelijke veranderingen van de afgelopen decennia betreft de transitie van het zorgstelsel. Het rijksbeleid is gericht op het afbouwen van de bijzondere zorg waarbij het wonen wordt gecombineerd met “all-inclusive” zorgpakketten. Het gevolg van dit beleid is dat mensen met een zorgvraag, langer zelfstandig moeten blijven wonen en zelf verantwoordelijk worden voor het inkopen van zorg aan huis. Het rijksbeleid leidt op de korte termijn tot een additionele vraag naar zorggeschikte woningen. Het merendeel van deze vraag zal moeten worden ingevuld door het zorggeschikt maken van bestaande woningen.

Veranderende rol hogere overheden
De veranderingen in sociale organisatie van de maatschappij zijn ook terug te zien in de veranderende rol van overheden. Het principe van meer keuzevrijheid en meer eigen verantwoordelijkheid voor het individu heeft er toe geleid dat het rijk zich op tal van velden heeft teruggetrokken. Door de economische ontwikkelingen zijn marktwerking en efficiency daarbij ingeruild voor kostenbesparing en zijn daarbij horende verantwoordelijkheden overgedragen naar lagere overheden. De verzorgingsstaat is recent in rap tempo afgebouwd, maar er is (nog) geen alternatief voor de wegvallende collectieve verantwoordelijkheden van de terugtredende overheid.

Dat heeft ook grote gevolgen voor de “klassieke” uitvoerende intermediairs tussen overheid en burger, zoals woningcorporaties en zorginstellingen. De totale verschuiving van de rol van de hogere overheid leidt tot een rem op overheidsinvesteringen in fysiek-ruimtelijke projecten en daarmee tot een herprioritering binnen de bestedingsmogelijkheden van de lokale overheid. Die andere rol van de overheid, alsmede recentelijk aangescherpte Europese regelgeving, leiden tevens tot een veranderde rol van corporaties op de woningmarkt. Tenslotte heeft een ingrijpende wijziging van het zorgstelsel forse gevolgen voor de woningmarkt, omdat mensen nu langer thuis zullen moeten wonen.

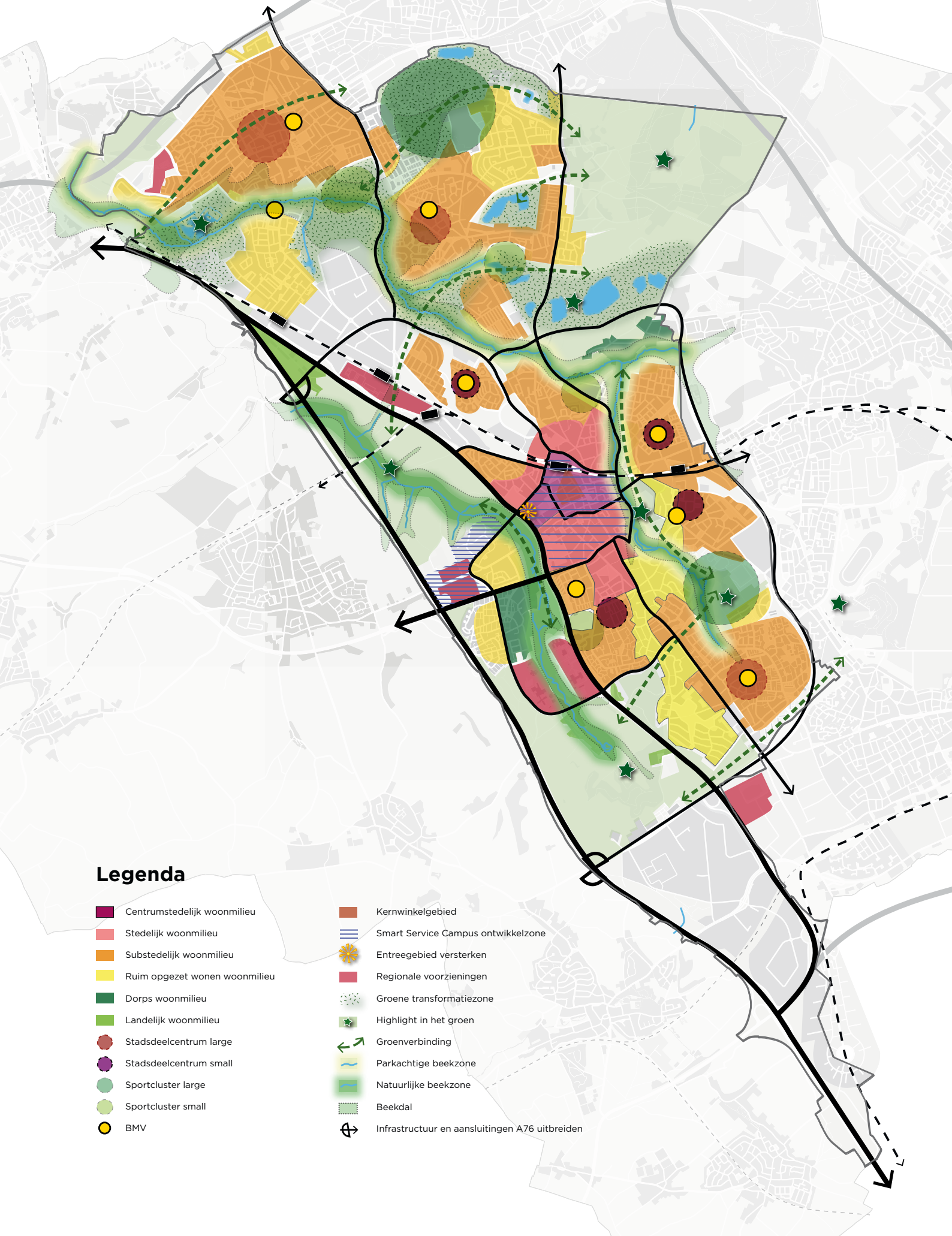
Energietransitie
Mondiale economische, technologische en demografische ontwikkelingen (de wereldbevolking groeit nog wel) leiden tot een toename van de vraag naar energie en water. Het energiezuiniger worden van huizen, auto’s, apparaten en het op alle fronten effectiever en zuiniger maken van productieprocessen compenseert de toenemende vraag voorlopig nog onvoldoende. De voorraad winbare fossiele brandstoffen is daarentegen eindig. Dit gegeven maakt dat de prijs van energie, bij ongewijzigd beleid, in de toekomst steeds meer zal gaan stijgen. Forse prijsstijgingen van energie kunnen grote gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van onze samenleving in algemene zin.

Onderzoek heeft bovendien uitgewezen dat energieproductie uit fossiele brandstoffen in sterke mate bijdraagt aan CO2-productie, hetgeen weer klimaatveranderingen veroorzaakt. Deze ‘Global Warming’ kan verstrekkende gevolgen hebben en leiden tot natuurrampen en extreme weersomstandigheden met alle gevolgen van dien.

De energietransitie die nodig is om deze nadelige gevolgen het hoofd te kunnen bieden, is ook een aanjager van innovatie.

Structuurvisie Heerlen

Visie: Bouwen aan een compactere stad



4. Heerlen in 2035

4.1 Stip op de horizon

Welke stad willen we zijn?
Aken, Heerlen en Maastricht zijn alle drie steden met een Romeinse oorsprong. Toch is Heerlen een stad met een geheel ander karakter dan Aken en Maastricht. Dat komt omdat Heerlen pas sinds begin 20e eeuw rondom de diverse mijnzetels verder is gegroeid, terwijl Aken en Maastricht in de middeleeuwen rondom een centraal machtscentrum zijn verder gegroeid. Ondanks dat de mijnzetels, op de schacht van de ON I na, allemaal zijn gesloopt, zit het mijnverleden in het DNA van Heerlen en in het karakter van de mensen. Steeds meer groeit het besef dat het mijnverleden, meer nog dan het Romeins verleden, het belangrijkste 'unique sellingpoint' van Heerlen is. In die zin dat Heerlen geen historische binnenstad met een beschermde status heeft.

Als gevolg van deze verschillen in ontstaan, hebben Aken en Maastricht een historische binnenstad met veel monumenten en karakteristieke panden uit die ontstaansperiode. Heerlen daarentegen heeft een binnenstad met een pluriform karakter. Enerzijds is er nog het restant van een middeleeuws hart rondom het Pancratiusplein met de Pancratiuskerk en de Schelmentoren als belangrijkste gebouwen. Anderzijds is er een modernistisch (maar verouderd) stadscentrum met een promenade, naar het concept van de Rotterdamse Lijnbaan, tussen de Schouwburg en het Schunck Glaspaleis die zich dwars door het bestaande stedelijk weefsel heen heeft gebroken. En dan is er nog dat belangrijke monument uit het Romeins verleden: de Thermen. Dat levert een centrum op met een enorme ontwikkelpotentie, in die zin dat diverse ontwikkelstrategieën variërend van sloop, nieuwbouw, behoud, renovatie, herbestemming, herwaardering en hergebruik naast elkaar kunnen worden toegepast.

Dat gaat ons helpen om de stad te worden die we willen zijn, namelijk een stad die in alle omstandigheden in staat is zich aan te passen aan en in te spelen op veranderende behoeften in de samenleving. Of het nu gaat om het in goede banen leiden van de gevolgen van demografische processen of de decentralisaties in de zorg, het aanpassen van de verouderde woningvoorraad of de economische potentie van een Smart Services Campus. Heerlen wil voldoende flexibel zijn om op die veranderende vragen en behoeften uit de samenleving in te kunnen spelen. Heerlen is nooit 'af', ook niet in 2035.

Strategische doelen
Demografie
Uit de trends die zijn beschreven in hoofdstuk 3.2. blijkt dat de demografische ontwikkelingen in de regio Parkstad van grote invloed zullen zijn op de transitieopgaven. Heerlen accepteert deze demografische veranderingen als een gegeven waar we geen invloed op kunnen uitoefenen. Waar we wel invloed op kunnen uitoefenen is op het begeleiden van de gevolgen van de demografische veranderingen. We zullen alles doen binnen onze mogelijkheden om de stad aantrekkelijk en leefbaar te houden. Dat heeft alles te maken met de stad die we willen zijn: een stad die flexibel in kan spelen op veranderende behoeften uit de samenleving. Concreet betekent dat, dat we daar waar nodig ons ruimtelijk juridisch instrumentarium zullen inzetten om ruimtelijke doelen op het gebied van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Heerlen te kunnen realiseren.

Transitie zorgstelsel
Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor taken op het gebied van zorg, jeugd en werk. Op de korte termijn is onze aandacht primair gericht op het implementeren en operationaliseren van het gemeentelijk beleid. Kort gezegd mag de overheveling van rijkstaken naar gemeenten niet tot schrijnende individuele situaties leiden. Op de (middel)lange termijn zal onze aandacht zich meer gaan richten op het op peil brengen en houden van de kwaliteit van het voorzieningenaanbod in de breedst denkbare zin.

Daarvoor kunnen diverse ruimtelijke strategieën worden ingezet afhankelijk van de woonomgeving, de aard van de voorziening en de beoogde doelgroep.

Nieuwe economische dynamiek
Een van de voorwaarden om Heerlen aantrekkelijk te houden is het creëren van nieuwe werkgelegenheid. In dat opzicht zorgt de komst van de Smart Services Campus voor nieuw economisch perspectief. Met de campus halen we hoogwaardig onderwijs en hoogwaardige werkgelegenheid naar de stad. Dat biedt tevens kansen voor nieuwe hoogwaardige woonmilieus in en rond het centrum. Het zorgt samen met de culturele lente bovendien voor nieuw elan: Heerlen leeft weer!

We zullen alles ondernemen binnen onze mogelijkheden, om Heerlen optimaal te laten profiteren van die nieuwe economische dynamiek.

Behoud bestaande werkgelegenheid
Naast het creëren van nieuwe werkgelegenheid is er minstens zoveel aandacht nodig voor het behoud van bestaande werkgelegenheid. Heerlen heeft veel werkgelegenheid in de zorgsector, de MKB/detailhandel en de financieel-administratieve sector. Het behoud van werkgelegenheid in deze sectoren draagt bij aan het behoud van de koopkracht van de huidige inwoners. De werkgelegenheid in deze sectoren is daarnaast van groot belang voor de slagingskans van de Smart Services Campus. Het vestigingsklimaat van een stad of regio is immers groter naarmate ook de partner daar een baan kan vinden.

Hergebruik bestaand vastgoed
Het besef en de acceptatie dat de grenzen van de groei zijn bereikt, heeft tot gevolg dat we ons bij de verdere ontwikkeling van de stad in hoofdzaak zullen moeten richten op de transformatie van bestaand vastgoed. Dat betekent niet dat er geen ruimte meer zal zijn voor nieuwbouw. Nieuwbouw is een prima strategie om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving ingrijpend te verbeteren. Dat betekent wel dat we altijd zullen streven naar het bewaken van een kwantitatieve balans in de bebouwde omgeving. Kortom, als we op de ene plek iets toevoegen dan zullen we per saldo op een andere plek iets weg moeten halen. Dat heeft alles te maken met het aantrekkelijk en leefbaar houden van de stad. Leegstand is een bedreiging voor de leefbaarheid. Met het accent op het hergebruik van bestaand vastgoed sluiten we ook aan op de sturingsprincipes die zijn vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

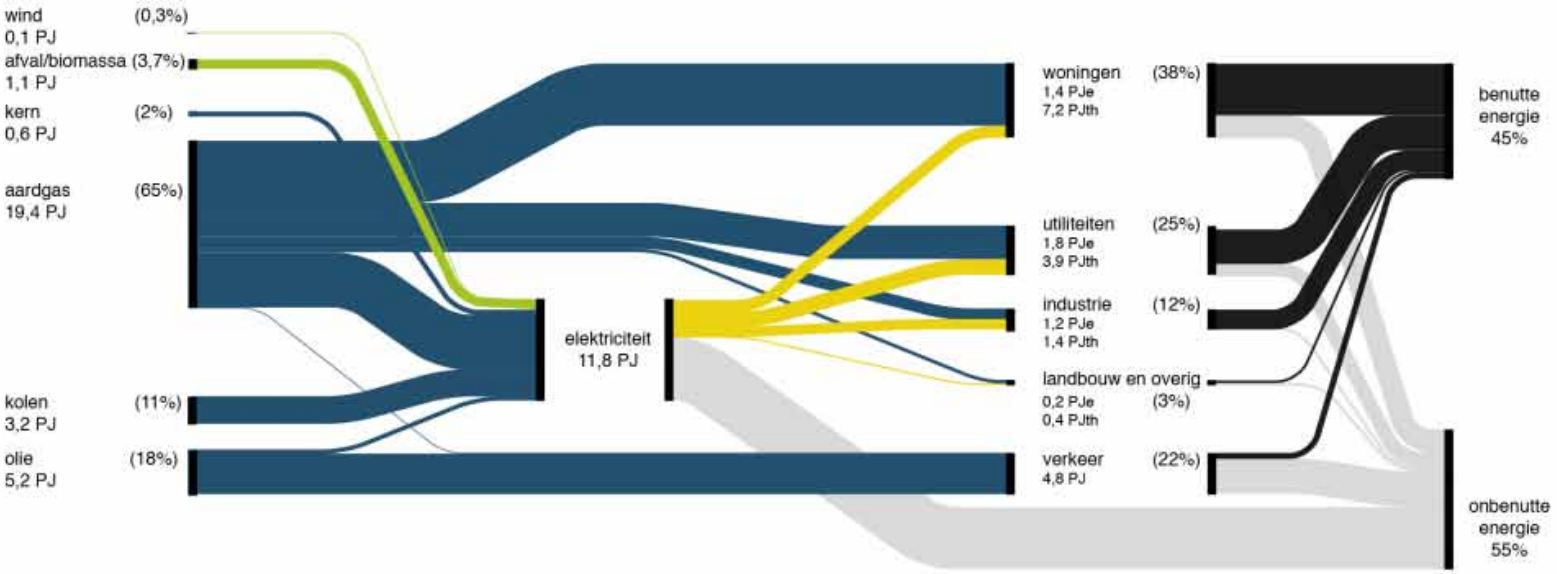
Transitie woningvoorraad
De woningvoorraad in Heerlen/Parkstad is in vele buurten sterk verouderd. Gelet op ons streven om Heerlen aantrekkelijk en leefbaar te houden, zal de woningvoorraad een forse kwaliteitsslag moeten maken. Het gaat daarbij in hoofdzaak om drie zaken: het verduurzamen van de bestaande voorraad, het zorgbestendig maken van de bestaande voorraad en het binden van kansrijke doelgroepen aan de stad door middel van het aanbieden van hoogwaardige woonmilieus op aantrekkelijke plekken. Deze kwaliteitsslag zal bovendien gerealiseerd moeten worden binnen de kwantitatieve kaders die hierover in regionaal verband zijn/worden opgesteld.

Daarnaast zal de omvang van de woningvoorraad beter moeten worden afgestemd op de bevolkingsontwikkeling in Parkstad. Er is nu sprake van een aanbodoverschot aan woningen hetgeen leidt tot een hogere leegstand (Heerlen 4,5%, 2035 woningen, peildatum 31-12-2013, Parkstad 4,3%) dan de 2% frictieleegstand die nodig is voor een soepel functionerende woningmarkt. Dit leidt derhalve per saldo tot een verdunningsopgave in de woningvoorraad. De omvang van die verdunningsopgave wordt door stadsregio Parkstad bepaald in “De Envelop” en is gebaseerd op actuele leegstands- en bevolkingsgegevens. Deze envelop wordt tweejaarlijks geactualiseerd. Binnen die verdunningsopgave stuurt Heerlen op het versterken van de woonfunctie (ook kwantitatief) in de (stadsdeel)centra en op verdunning daarbuiten.

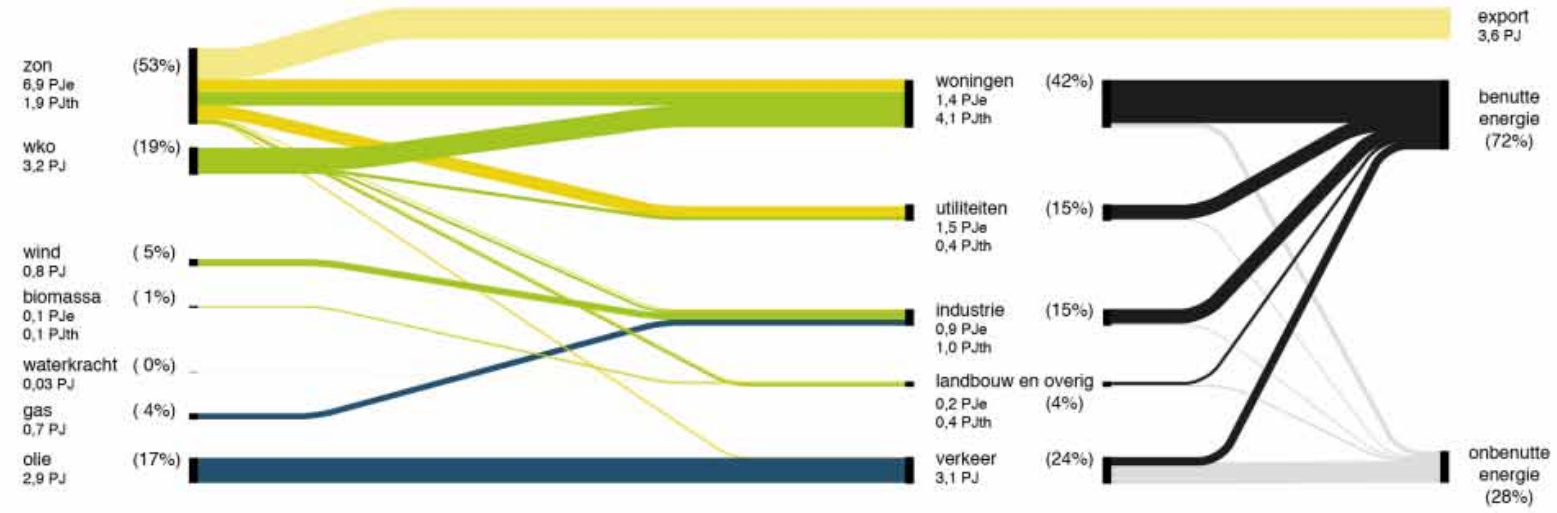
Energietransitie

Heerlen wil in 2040 een 'klimaatneutrale stad' zijn. Dat is een stad waar processen rond wonen, werken en leven niet bijdragen aan klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het regionaal document PALET (Parkstad Limburg Energie Transitie). We zullen onze inspanningen richten op het integreren van duurzaamheidsuitdagingen in de overige transitieopgaven in de stad en de regio. Hierdoor ontstaan win-win situaties waardoor de benodigde kwaliteitsimpulsen in de stad, vanuit diverse invalshoeken worden opgepakt.

2011 Parkstad *Huidige energiemix (29,6 PJ)*



2040 Parkstad *Voorbeeld van een mogelijke energiemix (13 PJ)*



Bron: www.parkstad-limburg.nl, ambitiedocument PALET

4.2 Vier thema's

Samenhang
De wijze waarop Heerlen sturing wil geven aan de transitieopgave, is opgeschreven in vier hoofdthema's. Deze thema's vertonen een sterke onderlinge samenhang en overlappen elkaar hier en daar zelfs. Tezamen vormen deze thema's het ruimtelijk sturingskader. De sturing wordt opgepakt vanuit de transitieopgaven die in de vier thema's worden geschetst.

In het thema **Vitale Stad** zijn de opgaven uitgewerkt die zich richten op het verbeteren van het woon-, werk- en leefklimaat in de buurten en wijken van Heerlen. Het thema staat daarmee heel dicht bij de inwoners van Heerlen en de mensen die er werken. Maar ook bij projectontwikkelaars, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties die actief zijn in buurten en wijken. In dit thema gaan we in op de opgaven waar we voor staan om woonbuurten ook in de toekomst aantrekkelijk te laten zijn.

In het thema **Centrale Stad** gaan we in op de rol die Heerlen vervult in de regio wat betreft het bieden van ruimte voor regionale voorzieningen zoals detailhandel, kunst en cultuur, onderwijs, zorg en dienstverlening. Het thema staat dicht op de ondernemers die in Heerlen willen investeren, maar ook op de inwoners van Parkstad en daarbuiten die gebruik maken van onze voorzieningen en die daar ook kwalitatieve eisen aan stellen.

Het thema **Innovatieve Stad** weerspiegelt de verandering van 'mindset' die nodig is om bovenstaande opgaven op te pakken en uit te werken in plannen en processen. Dit thema staat dicht bij de gemeente onder meer wat betreft het anders omgaan met leegstaande gebouwen en braakliggende ruimtes. Flexibiliteit en tijdelijkheid zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden. Maar in dit thema gaat het ook over het creëren van win-win situaties door duurzame oplossingen te koppelen aan de transitieopgaven in de stad.

Het thema **Verrassende Stad** tenslotte, is de resultante van de eerste drie thema's. Het gaat letterlijk om het toekennen van nieuwe waarde en betekenis aan bestaande delen van de stad. Het gaat dan niet louter om waarde die is uit te drukken in euro's, maar veel meer dan dat nog om emotionele waarde. Waarde die zorgt voor een goed imago, waarde die bijdraagt aan het DNA van de stad. Daarmee staat dit thema dicht bij een ieder die Heerlen een warm hart toedraagt.

Ordeningsprincipes
Om de opgaven in de vier thema's te kunnen schetsen wordt een aantal ordeningsprincipes toegepast waarvan wij samen met onze stakeholders hebben geconcludeerd, dat deze bijdragen aan het beter en aantrekkelijker maken van de stad. Deze ordeningsprincipes geven richting aan de opgaven en dus ook aan de wijze waarop de gemeente in de toekomst om zou moeten gaan met ruimtelijke vraagstukken.

1. Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij de uitvoering van de nieuwe wijze van ruimtelijke sturing staan drie uitgangspunten centraal:
1. Primair is het aantonen van een regionale behoefte in geval van nieuwe verstedelijkings-opgaven. Kan die behoefte niet worden aangetoond, dan kunnen plannen niet in die vorm doorgaan.

2. Is die behoefte er wel, dan moet worden gestuurd op het verbeteren, verbreden en veranderen van de gebruiksmogelijkheden van bestaand vastgoed. Flexibiliteit is daarbij een kernbegrip. Pas indien de gevraagde kwaliteitsverbetering niet binnen de bestaande voorraad kan worden gerealiseerd komt nieuwbouw als optie in beeld. Dat betekent tevens dat er moet worden gestuurd op het anders omgaan met bestaande grondposities en vrijkomende grond. Wil Heerlen een compactere stad worden dan betekent dat, dat de (vervangende) nieuwbouwbehoefte niet meer altijd op bestaande grondposities kan worden gerealiseerd. En dus dat vrijkomende ruimte ten gevolge van sloop niet altijd opnieuw wordt bebouwd.

3. Het accommoderen van resterende regionale behoefte gebeurt op multimodaal ontsloten plekken aan de rand van het bestaand stedelijk gebied.

2. Compacte clusters en gemengde gebieden
Als antwoord op de afnemende vraag naar vastgoed wil de gemeente waar nodig kunnen sturen op het vitaal houden van die gebieden. Daarvoor zijn twee strategieën denkbaar: clusteren of mengen. Bij meer thematische groepen van functies (zoals winkels, buurtfuncties, sport) biedt het vormen van compacte clusters binnen bestaande ruimtelijke structuren in de stad een kans. Dat betekent dat nieuwe ruimtevraag binnen die thema's niet meer wordt geaccommodeerd op locaties verspreid over de stad, maar dat deze worden geconcentreerd in compacte clusters binnen het bestaand stedelijk gebied. Dat biedt zowel kansen voor die clusters, die door verdichting en intensivering van de ruimtelijke structuur levensvatbaar blijven. Maar ook voor de stadsranden die door verdunning ruimer opgezet kunnen worden en daardoor aan kwaliteit kunnen winnen.

Aan de andere kant kennen we ook monofunctionele gebieden die juist meer gebaat zijn bij functiemenging. Hierdoor kunnen deze gebieden juist profiteren van synergie-effecten door de aanwezigheid van andere typen functies. De gemeente wil, afhankelijk van locatie en type opgave, inzetten op het versterken en vitaliseren van bestaande stedelijke gebieden door clustering van functies of door functiemenging.

3. Flexibiliteit en tijdelijkheid
De ruimtelijke opgaven van de toekomst vragen meer dan ooit om een maatwerkaanpak binnen een ruim opgezet kader. Om als lokale overheid adequaat in te kunnen spelen op de gevolgen van de transitieopgaven is ruimtelijke flexibiliteit een vereiste. Het gaat daarbij niet meer zo zeer om de vraag wat er op een bepaalde plek in ruimtelijk opzicht mogelijk is, maar veel meer om de vraag wat ongewenst, of niet mogelijk is. Een van de aspecten van flexibiliteit is het denken in en werken met tijdelijke oplossingen.

4. Versterken identiteitsdragers
Het behoud en versterken van historische kernen en linten, mijnwerkerswijken, mijnsporen, kerkgebouwen en andere historisch of architectonisch waardevolle gebouwen en/of landschappen, draagt in hoge mate bij aan de identiteit van de stad en de herkenbaarheid bij inwoners en bezoekers. Zij vormen bovendien een raamwerk waaraan het ruimtelijk weefsel van de stad kan worden 'opgehangen'.

5. Stad en park
Het principe van Stad en Park komt voort uit de ligging van Heerlen tussen het Heuvelland aan de westzijde en de Brunssummerheide aan de oostzijde enerzijds en de twee noord-zuid-georiënteerde beekdalen anderzijds. Het versterken van de groenstructuur van de beekdalen en het creëren van dwarsverbindingen tussen Heuvelland en heidegebied levert een groen-blauwe dooradering van het stedelijk weefsel op dat in hoge mate bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en leefbaarheid in de stad.

6. Ringradiale structuur
De woon- en werkgebieden in Heerlen en Parkstad worden ontsloten door middel van een "ring-radiale" verkeersstructuur, waarbij radiaalwegen vanuit diverse richtingen naar het centrum leiden. Deze radiaalwegen worden onderling verbonden door twee ringwegen: de Binnenring en de Buitenring. Voor de bereikbaarheid van Heerlen Centrum is in eerste instantie een goede doorstroming van het verkeer op de radiaalwegen van belang. Het completeren van de ringwegenstructuur dient met name de bereikbaarheid van de overige stadsdelen. Belangrijke nieuwe functies en voorzieningen dienen langs of nabij deze ring-radiale structuur te worden gepositioneerd, waarmee eveneens wordt aangehaakt aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vrieheide - de Stack

Energiezuinige woningen Carisven

4.3 Vitale stad

Kerndoel
Het kerndoel van dit thema is om, samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen, Heerlen vitaal te maken en te houden, ongeacht trends en ontwikkelingen die deze vitaliteit beïnvloeden. Het continu blijven opzoeken van die samenwerking en het prikkelen van mensen om met eigen initiatieven te komen, maakt van Heerlen ook een sociale stad.

Met een 'vitale stad' wordt een stad bedoeld met aantrekkelijke woonbuurten waar mensen voor een aantrekkelijke prijs een woning kunnen vinden die aan hun wensen en eisen voldoet. Een woning ook in een overzichtelijke en veilig ingerichte omgeving. Een omgeving met goed bereikbare voorzieningen waar mensen allerlei soorten activiteiten kunnen ondernemen die betrekking hebben op "wonen" en "leven". Een omgeving ook met sterke centrumclusters met de nodige dynamiek die uitnodigen tot "ondernemerschap".

Het thema Vitale Stad beschrijft de transitieopgave die noodzakelijk is om in de wijken in Heerlen op een prettige manier te kunnen wonen, leven en werken.

Voor het thema Vitale Stad zijn demografische veranderingen, sociaal-maatschappelijke veranderingen en economische ontwikkelingen de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Transitieopgaven
Woningvoorraad
Om een vitale stad te blijven zijn zoals gezegd "aantrekkelijke woonbuurten" nodig. Met "aantrekkelijke woonbuurten" worden buurten bedoeld met een goed imago, waar het prettig is om te wonen. In deze buurten staat een gevarieerd aanbod aan goed onderhouden woningen, is er geen sprake van bovenmatige leegstand, is voldoende gebruiksgroen aanwezig, is de openbare ruimte goed onderhouden (schoon, heel en veilig) en zijn voldoende parkeerplekken beschikbaar. Veel woonbuurten in Heerlen hebben nu te weinig onderscheidend vermogen om op de langere termijn nog voldoende aantrekkelijk te blijven. In deze buurten is vaak sprake van een combinatie van een substantieel aantal woningen dat niet aan de gevraagde kwaliteit voldoet en sociaal-maatschappelijke problematiek. Bovendien is er leegstand.

De woningvoorraad in Heerlen heeft behoefte aan een nieuwe balans tussen vraag en aanbod, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. De bevolking neemt in aantal af en verandert qua samenstelling. Daaruit kan worden opgemaakt dat de vraag naar woningen in de toekomst zal gaan veranderen. Er is niet alleen behoefte aan minder woningen maar vooral ook aan andere, betere woningen: levensloopbestendige woningen waar mensen oud in kunnen worden en ook duurzame nulenergie-woningen.

Een ingrijpende transitie van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk om minder aantrekkelijke woonbuurten op termijn weer attractief te maken. Die transitie zal met name moeten worden gericht op het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energieprestatie) van bestaande woningen. Daarnaast kan er sprake zijn van een verdunning van de voorraad. Dat kan gebeuren door sloop, het samenvoegen van woningen of door herbestemming van de woonfunctie. Het is ondoenlijk en ook onwenselijk om nu in deze structuurvisie vast te leggen welke vorm van transitie voor welk gebied noodzakelijk is. Tenslotte zal er op kleine schaal behoefte blijven aan nieuwbouw. Uitgangspunt daarbij is dat kansrijke plekken in het bestaand stedelijk weefsel worden benut om op kleine schaal kwalitatief goede woningen te bouwen. Woningen op plekken die iets toevoegen aan de kwaliteit van de totale voorraad. Woningen die we nog niet hebben en die jongere of hogere inkomens aan de stad kunnen binden. De gemeente streeft ernaar om in de toekomst bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie in deelvisies, transitieopgaves te baseren op de kansen en uitdagingen van dat specifieke deelgebied op dat specifieke moment.

Nieuwbouwplannen
Binnen de regio Parkstad maken gemeenten sinds 2006 afspraken over woningvoorraad-ontwikkelingen. De focus daarbij is de laatste jaren verschoven van een meer kwantitatieve naar een meer kwalitatieve insteek, zonder dat de kwantitatieve afspraken daarbij uit het oog worden verloren. "De juiste plek verdient de juiste woning" is nu het credo. In de regionale Woningmarktprogrammering Parkstad 2014-2018 zijn regionale afspraken vastgelegd over kansrijke en minder kansrijke productmarktcombinaties en gewenste en

REGIONALE WONINGMARKT PROGRAMMERING 2013-2016

Bron: www.parkstad-limburg.nl

Zvw	AWBZ	Wmo
revalidatiezorg	alle overige langdurige zorg	hulp bij het huishouden

Zvw	Wlz	Wmo 2015
revalidatiezorg langdurige GGZ (B) * extramurale verpleging persoonlijke verzorging (-15%)	zware zorg ouderen en gehandicapten	hulp bij het huishouden (-40%) langdurige GGZ (C) ** extramurale begeleiding (-25%) Wet jeugdzorg

Bron: www.parkstad-limburg.nl, herverkaveling zorgstelsel

minder gewenste plekken om te wonen. De woningmarktprogrammering is richtinggevend bij de uitvoering van woningvoorraadontwikkelingen.

De gemeente heeft bij nieuwbouwplannen voor nieuwe woningen onder meer te maken met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De provincie hanteert bij nieuwbouwontwikkelingen heel nadrukkelijk het principe van “dynamisch voorraadbeheer”. Dat houdt onder meer in, dat gemeenten niet-vrijblijvende afspraken maken over woningbouwopgaven, gezamenlijke principes en werkwijze, en deze vastleggen in een gezamenlijke visie met bijbehorende programmering.

De gemeente werkt samen met corporaties en ontwikkelaars aan nieuwe woningbouwplannen ter aanvulling dan wel vervanging en verbetering van het bestaande woningaanbod. Vanwege de voorspelde daling van het aantal huishoudens in Parkstad, is het regionaal volkshuisvestingsbeleid gericht op het niet verder in omvang laten toenemen van de voorraad. Het aantal in ontwikkeling zijnde nieuwbouwplannen is daarom vrij drastisch teruggebracht. Toch zijn er nog steeds bestaande plannen op minder aantrekkelijke plekken. Deze leiden tot ongewenste concurrentie met andere in ontwikkeling zijnde plannen én met bestaande woningen. Insteek is om zo veel mogelijk van deze plannen uiteindelijk niet te realiseren.

Toch zien we ook kansen voor nieuwbouwplannen, met name indien deze op kansrijke plekken binnen het bestaand stedelijk weefsel kunnen worden gerealiseerd én op het moment dat daarbij verbindingen kunnen worden gelegd met transitieopgaven in de stad. In de praktijk komt dat vaak neer op compenserende sloop. Van belang daarbij is dat bij de planontwikkeling rekening wordt gehouden met gewijzigde marktomstandigheden. Dat vraagt om een meer organische manier van ontwikkelen van nieuwe woongebieden alsmede het gepast afronden van bestaande woongebieden, waarbij na iedere fase een afgerond stedenbouwkundig geheel ontstaat. Voor nieuwbouw “in de wei” is ingevolge het provinciaal beleid in principe geen ruimte meer.

Plancapaciteit
Een ander belangrijk aspect binnen het beleidsveld Wonen betreft de overmaat aan harde plancapaciteit. Het gaat vaak om bouwmogelijkheden op minder kansrijke plekken, voor ongewenste productmarktcombinaties of voor een combinatie van beide. Het beleid van de gemeente Heerlen en Parkstad is gericht op het schrappen van onbenutte plancapaciteit. Dat is nodig om de omvang van de woningvoorraad in Parkstad niet verder te laten groeien, zeker indien dat op minder kansrijke locaties is gepland. Dit beleid is vastgelegd in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (Parkstadraad, oktober 2011) en blijft onverminderd van toepassing.

Smart Services Campus
Eén van de belangrijkste stedelijke ontwikkelingen van de komende jaren is de realisatie van de Smart Services Campus in en rond het centrum van Heerlen. Met de komst van deze campus is tevens de vraag aan de orde, welke woonmilieus Heerlen in en rond het centrum zou kunnen en moeten aanbieden, om het centrum optimaal te laten profiteren van de te verwachten dynamiek die door de komst van deze campus wordt gegenereerd. Het beleid wordt gericht op het creëren van voldoende ontwikkelruimte voor woningen in en rond het centrum. Die ontwikkelruimte wordt bij voorkeur gezocht in het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Indien dat onvoldoende resultaat heeft, is nieuwbouw op kleine schaal een optie. De ontwikkeling van de Smart Services Campus wordt verder beschreven in het thema Centrale Stad.

Scheiden wonen en zorg
Eén van de belangrijkste aandachtspunten bij de transitieopgave van de woningvoorraad zijn de gevolgen van de hervorming van de zorgsector. In de toekomst wordt alleen nog een vangnet geboden voor diegenen, die ondanks de steun van de eigen omgeving en/of de gemeente, niet zelfredzaam kunnen zijn. Dat leidt ertoe dat meer mensen met een zorgvraag langer thuis zullen moeten blijven wonen. De zorg die in het verleden in intramurale instellingen 24 uur per dag beschikbaar was, dient nu “aan huis” te worden geleverd. Dat betekent in eerste instantie in de eigen woning. In sommige gevallen zijn daarvoor woningaanpassingen noodzakelijk. Maar als dat niet mogelijk is, dan is verhuizen naar een meer geschikte woonomgeving noodzakelijk.

Centrumstedelijk wonen

Substedelijk wonen

Als mensen langer thuis moeten blijven wonen, dan dient de transitieopgave van de woning-voorraad te worden gericht op het aanbieden van voldoende zorggeschikte woningen op daarvoor geschikte locaties. Afhankelijk van de mate waarin zorg gevraagd wordt, zal er vraag zijn naar “verspreid verzorgd wonen” en “geclusterd verzorgd wonen”. Clusters voor “verzorgd wonen” dienen zodanig te worden gesitueerd, dat zorg binnen 5 à 15 minuten op afroep beschikbaar kan zijn. “Verspreid verzorgd wonen” kan volledig worden gerealiseerd door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. “Geclusterd verzorgd wonen” zal deels ook door nieuwbouw moeten worden gerealiseerd.

Het scheiden van wonen en zorg stelt ook hoge eisen aan de kwaliteit van de woonbuurt. Ten einde de nadelige gevolgen van de scheiding binnen de perken te houden, dient te worden gewerkt met buurtgerichte concepten waarbij alle belanghebbenden met elkaar samenwerken. Praktisch gezien is er behoefte aan een verkeersveilige omgeving voor mensen met een beperking en dienen belangrijke voorzieningen (1e lijnszorg, winkels, buurthuis, OV) in de buurt aanwezig te zijn.

Wijkenaanpak
De transitieopgave van de woningvoorraad is niet nieuw. Sinds jaar en dag is de gemeente samen met burgers, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties actief in een aantal buurten en wijken met als doel de leefbaarheid in deze buurten en wijken structureel te verbeteren. We noemen Hoensbroek, Passart, Vrieheide en MSP. In de buurten Heerlerheide-Centrum en Molenberg zijn de herstructureringsplannen nagenoeg afgerond.

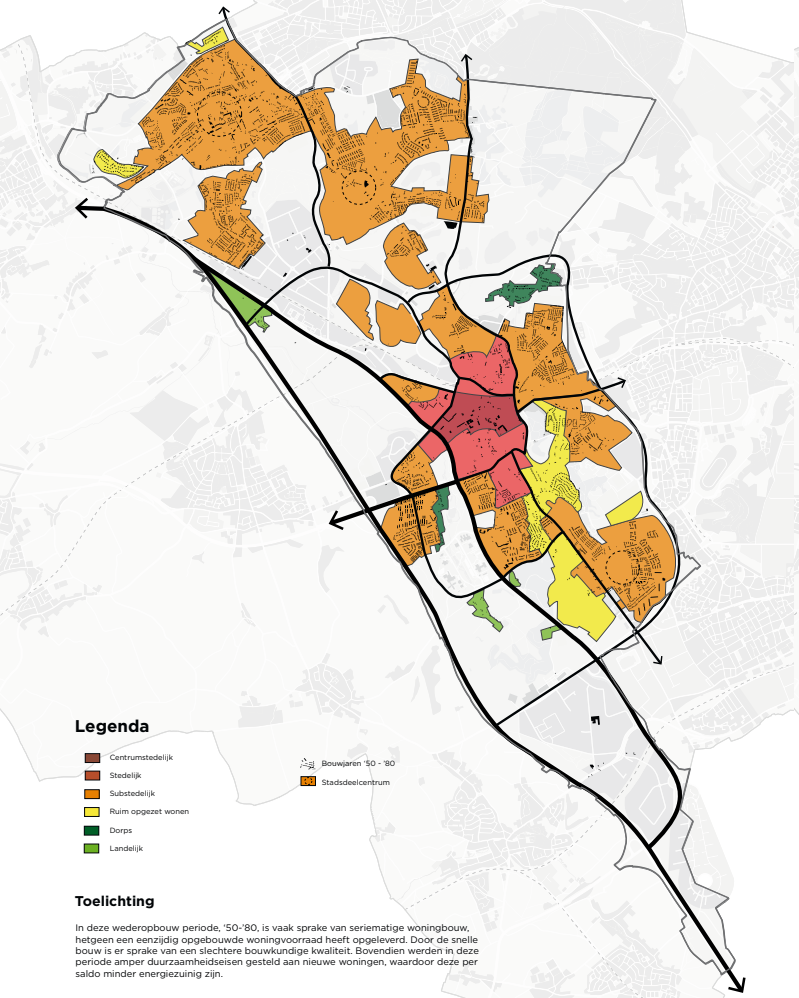
Dat doen we aan de hand van een wijkenaanpak waarbij sociale en fysieke maatregelen elkaar onderling versterken. In veel gevallen vormt een wijkontwikkelplan of een masterplan de basis voor bepaalde ingrepen. De afgelopen jaren hebben we sterk ingezet op bewonersparticipatie. Die lijn houden we zonder meer vast. De gemeente hecht veel waarde aan een sterke samenwerking. Dat leidt tot saamhorigheid in buurten en het versterkt het onderling vertrouwen. De structuurvisie kan worden benut als inspiratiebron of kader voor het opstellen van deelvisies samen met bewoners en overige partijen.

Woonmilieus
Gelet op de verwachte trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en in het sociale domein, zal in de toekomst naar verwachting ook in andere buurten en wijken sprake zijn van een transitieopgave. Aan de hand van een woonmilieubenadering is in kaart gebracht waar die transitieopgaves kunnen gaan ontstaan. Daartoe is Heerlen ingedeeld in verschillende woonmilieus. Om te kunnen bepalen in welke categorie woonmilieu een bepaalde buurt of wijk kan worden ingedeeld, is onder meer gekeken naar de afstand tot het stadscentrum, de globale woningdichtheid, de verhouding koop - en huurwoningen en de verhouding gestapelde en grondgebonden woningen. We onderscheiden de volgende woonmilieus:

CENTRUM STEDELIJK WONEN betreft wonen in Heerlen Centrum waarbij “wonen” niet de hoofdfunctie is maar deel uitmaakt van een gemêleerde mix aan functies, die samen het karakter van Heerlen Centrum bepalen. Het betreft overwegend gestapeld wonen in hoge dichtheden met een mix tussen koop en huur. Kansen op versterking zijn er voor wonen boven winkels en wonen in aanloopstraten. Heerlen Centrum is tevens geschikt voor nieuwe hoogbouwlocaties. Alhoewel hiermee voor wat betreft nieuwe toevoegingen, gelet op reeds aanwezige aanbod in het centrum, enigszins terughoudend dient te worden omgegaan. De ligging van een locatie in combinatie met de omliggende bebouwing is eveneens van belang voor het bepalen van de gewenste ontwikkelrichting van een plek. Kansrijke doelgroepen zijn met name jongeren en studenten alsmede senioren met een hoog inkomen.

STEDELIJK WONEN betreft wonen aangrenzend aan Heerlen Centrum waarbij wonen wel de hoofdfunctie is, maar waarbij de aanwezigheid van kleinschalige detailhandel, kantoren en bedrijvigheid duiden op de nabijheid van het stadscentrum. Het betreft buurten met overwegend grondgebonden woningen en incidenteel gestapeld wonen in hoge woningdichtheden met een mix tussen koop en huur. Kansen op versterking zijn er voor het herbestemmen van leegstaande winkels en/of kantoren, het afronden van straatwanden en het vervangen van bestaande incourante woningen. Grootschalige particuliere kamerverhuur willen we daarentegen voorkomen omdat de ervaring leert dat dit vaak samengaat met sociale problemen en overlast. In dit woonmilieu zijn er beperkt kansen voor gestapeld bouwen op daartoe geschikte locaties. Kansrijke doelgroepen zijn jongeren, studenten, jonge gezinnen en senioren.

Vitale stad
Analyse: Woongebieden bouwjaren 1950-1980



Legenda

- Centrumstedelijk
- Stedelijk
- Substedelijk
- Ruim opgezet wonen
- Dorps
- Landelijk
- Bouwjaren '50 - '80
- Stadsdeelcentrum

Toelichting

In deze wederopbouw periode, '50-'80, is vaak sprake van seriematige woningbouw, hetgeen een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad heeft opgeleverd. Door de snelle bouw is er sprake van een slechtere bouwkundige kwaliteit. Bovendien werden in deze periode amper duurzaamheidseisen gesteld aan nieuwe woningen, waardoor deze per saldo minder energiezuinig zijn.

Vitale stad
Analyse: Lage WOZ waarden in woongebieden

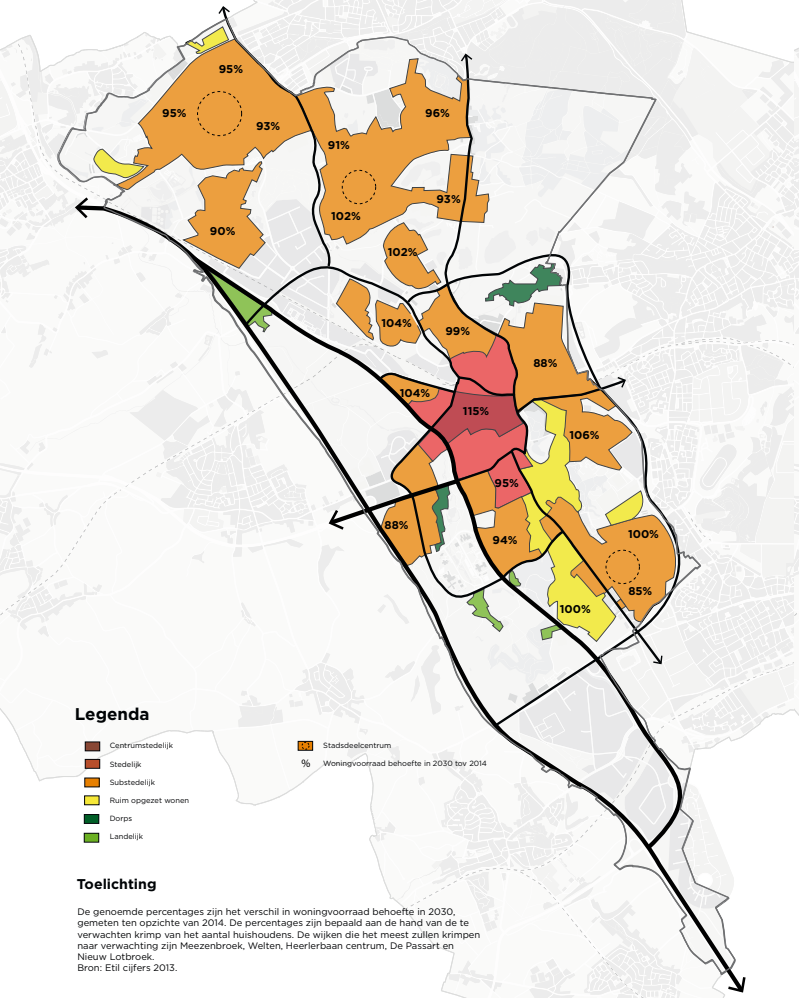
Legenda

- Centrumstedelijk
- Stedelijk
- Substedelijk
- Ruim opgezet wonen
- Dorps
- Landelijk
- WOZ-waarde tot € 120.000
- Stadsdeelcentrum

Toelichting

Een WOZ-waarde, tot € 120.000,-, duidt vaak op kleinere grondgebonden of gestapelde woningen zonder lift. De verwachting is dat naar deze woningen in de toekomst minder vraag zal zijn.

Vitale stad
Analyse: Prognose krimp woningvoorraad



Legenda

- Centrumstedelijk
- Stedelijk
- Substedelijk
- Ruim opgezet wonen
- Dorps
- Landelijk
- Stadsdeelcentrum
- % Woningvoorraad behoefte in 2030 tov 2014

Toelichting

De genoemde percentages zijn het verschil in woningvoorraad behoefte in 2030, gemeten ten opzichte van 2014. De percentages zijn bepaald aan de hand van de te verwachten krimp van het aantal huishoudens. De wijken die het meest zullen krimpen naar verwachting zijn Meezenbroek, Welten, Heerlerbaan centrum, De Passart en Nieuw Lottbroek.
Bron: Etil cijfers 2013.

Vitale stad
Analyse: Versterken groenstructuur

Legenda

- Centrumstedelijk
- Stedelijk
- Substedelijk
- Ruim opgezet wonen
- Dorps
- Landelijk
- Groenverbindingen
- Beekdal
- Stadsdeelcentrum

Toelichting

In de loop der jaren zijn de woongebieden steeds verder naar elkaar toegegroeid. Het gevolg hiervan is dat de beekdalen niet voldoende herkenbaar en zichtbaar meer zijn. De transitie van woongebieden biedt kansen om de groene zones, en met name de beekdalen weer ruimer en beter zichtbaar te maken.

SUBSTEDELIJK WONEN betreft veelal wonen in buurten en wijken die dateren uit de wederopbouwperiode. Het gaat vaak om monofunctionele buurten met een grotere afstand tot het centrum en een mix tussen grondgebonden en gestapeld wonen in een gemiddelde woningdichtheid met overwegend huurwoningen. Kansen op versterking zijn er voor het vervangen van incourante woningen, het realiseren van grondgebonden woningen in de goedkope en middeldure huursegment en het goedkope koopsegment. In dit woonmilieu worden bij voorkeur geen nieuwe gestapelde woningen meer gerealiseerd, tenzij dat voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld mensen met een zorgvraag) wel gewenst is. Kansrijke doelgroepen zijn gezinnen en senioren met een modaal inkomen.

RUIM OPGEZET WONEN betreft wonen in een villawijk met veelal vrijstaande woningen op ruime kavels en incidenteel twee-onder-een kapwoningen in lage woningdichtheden in de koopsector. Deze wijken liggen doorgaans aan de rand van de stad en in het groen. Het betreft doorgaans sterke, kansrijke woonwijken waarbij de opgave veel meer is gericht op het buiten de deur houden van bedreigingen, bijvoorbeeld het aanbrengen van meer differentiatie in deze buurten door het realiseren van een beduidend mindere kwaliteit woningen. Het realiseren van gestapelde woningen doet afbreuk aan de kwaliteit van dit woonmilieu en is daarom ongewenst. Kansrijke doelgroepen zijn gezinnen en senioren met een hoog inkomen.

DORPS WONEN betreft wonen in een woonkern gegroeid rondom een historische dorpsstructuur. Karakteristiek voor deze buurten zijn de overwegend grondgebonden koopwoningen in lage woningdichtheden in historische lintstructuren en met een sterke relatie met het omliggende landschap. Kansen op versterking zijn er met name door het herstel van de oude dorpsstructuur die door diverse latere ontwikkelingen is verstoord. Het realiseren van gestapelde woningen doet afbreuk aan de kwaliteit van dit woonmilieu en is daarom ongewenst. Kansrijke doelgroepen zijn gezinnen en senioren met een (boven)modaal inkomen.

LANDELIJK WONEN betreft wonen in buurtschappen met van oorsprong agrarische bebouwing. Deze buurtschappen zijn veelal solitair gelegen in het landschap. Het gaat om boerderijen en grondgebonden koopwoningen in zeer lage woningdichtheden. Kansen zijn er voor het behoud van het vaak historische karakter van de bebouwing, bijvoorbeeld door het op beperkte schaal toestaan van woningbouw in karakteristieke boerderijen. Het realiseren van gestapelde woningen doet afbreuk aan de kwaliteit van dit woonmilieu en is daarom ongewenst. Kansrijke doelgroepen zijn gezinnen en senioren met een bovenmodaal inkomen.

Op de kaart is te zien dat Heerlen een overaanbod heeft aan woonmilieus in de categorie “substedelijk wonen”. Daaruit kan worden geconcludeerd dat veel buurten in Heerlen een eenzijdig woningaanbod en een monofunctioneel karakter hebben. De transitieopgave biedt kansen om hier meer variatie in aan te brengen en hierdoor andere doelgroepen aan deze buurten te binden.

Door diverse trends en ontwikkelingen zal de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen veranderen. In deze structuurvisie wordt bij benadering een inschatting gemaakt welke buurten een verhoogd risico lopen om “door het ijs te zakken”. Het betreft met name buurten waar forse demografische veranderingen worden verwacht en buurten met een woningvoorraad die niet meer voldoet aan de kwalitatieve eisen van deze tijd. Om in te kunnen schatten waar transitie kan bijdragen aan een sterkere buurt of wijk wordt gebruik gemaakt van een analyse op basis van objectieve en meetbare criteria. Transitie biedt kansen op een sterkere buurt indien twee of meer van de volgende criteria van toepassing zijn:

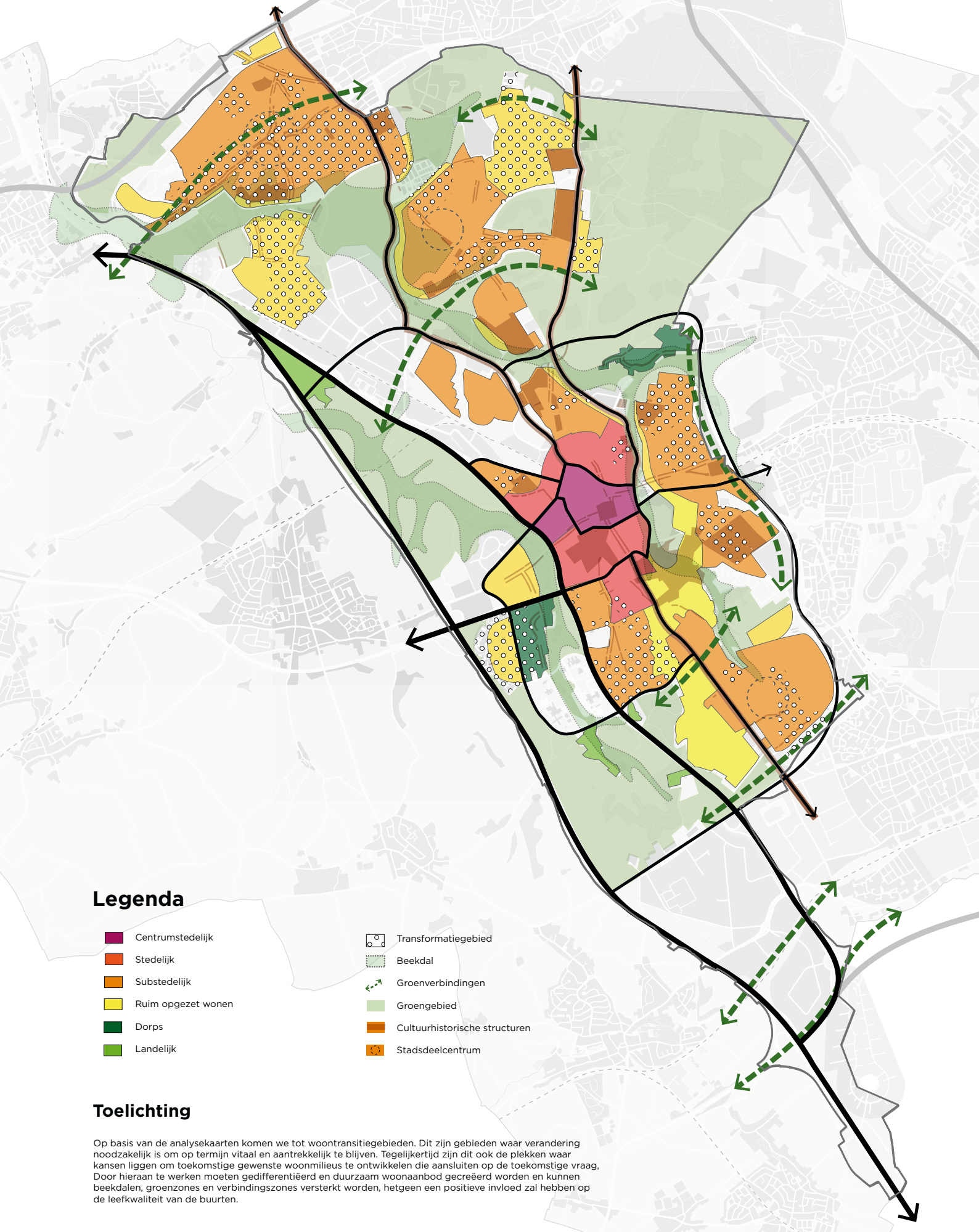
Kwalitatief: Een buurt bevat een substantieel aandeel woningen uit de periode ’50-’80. In deze wederopbouw periode is vaak sprake van massaproductie, hetgeen een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad heeft opgeleverd. Door de snelle bouw is er bovendien sprake van een slechtere bouwkundige kwaliteit. Bovendien werden in deze periode amper duurzaamheidseisen gesteld aan nieuwe woningen, waardoor deze per saldo minder energiezuinig zijn.

Een buurt bevat een hoog aandeel goedkope woningen met een WOZ-waarde tot € 120.000,- . Deze WOZ waarde duidt vaak op kleinere grondgebonden of gestapelde woningen zonder lift. De verwachting is dat deze naar deze woningen in de toekomst minder vraag zal zijn.

Kwantitatief: In een buurt is sprake van een forse afname van het aantal huishoudens tot 2035, waardoor de vraag naar woningen in deze buurt afneemt.

Vitale stad

Visie: Aandachtsgebieden en kansen zones wonen



Legenda

- Centrumstedelijk
- Stedelijk
- Substedelijk
- Ruim opgezet wonen
- Dorps
- Landelijk
- Transformatiegebied
- Beekdal
- Groenverbindingen
- Groengebied
- Cultuurhistorische structuren
- Stadsdeelcentrum

Toelichting

Op basis van de analysekaarten komen we tot woontransitiegebieden. Dit zijn gebieden waar verandering noodzakelijk is om op termijn vitaal en aantrekkelijk te blijven. Tegelijkertijd zijn dit ook de plekken waar kansen liggen om toekomstige gewenste woonmilieus te ontwikkelen die aansluiten op de toekomstige vraag, Door hieraan te werken moeten gedifferentiëerd en duurzaam woonaanbod gecreëerd worden en kunnen beekdalen, groenzones en verbindingszones versterkt worden, hetgeen een positieve invloed zal hebben op de leefkwaliteit van de buurten.

Ruimtelijk: Transitieopgaven dragen bij aan het behouden en versterken van buurten met belangrijke cultuurhistorische structuren of elementen, zoals een beschermd stadsgezicht, een mijnwerkerswijk of een historisch lint.

Transitieopgaven dragen bij aan het verbinden van bestaande groen- en natuurgebieden, bijvoorbeeld door slopen van woningen en verstorende bebouwing in of aan de rand van die groengebieden.

Kansen: Voorgaande analyse is vertaald in een kaart met een visie transitiekansen voor bestaande woonmilieus. Dat levert kansen op voor het aantrekkelijker maken van bestaande buurten, bijvoorbeeld door transformatie van de meer monotone woongebieden met weinig gedifferentieerd aanbod, naar andere, kansrijke woonmilieus met een meer gedifferentieerd aanbod en met meer dynamiek. Woonbuurten worden nog aantrekkelijker indien bestaande groenstructuren in en om die buurten met elkaar worden verbonden, bijvoorbeeld door het amoveren van woningen die zijn gelegen in groene verbindingszones of door het laten “binnendringen” van groengebieden in de buurt. Naast het doorbreken van de eenzijdige woningvoorraad in deze buurten, kunnen door transitie ook nieuwe doelgroepen aan die buurt worden verbonden.

De kansenkaart mag niet worden geïnterpreteerd als een vastomlijnd eindbeeld. Indien er kansen zijn om een buurt of wijk “van kleur te laten verschieten”, betekent dat niet dat die hele buurt opnieuw ontworpen wordt op de tekentafel. Dat past ook niet meer bij de nieuwe rol en taak van de gemeente. Het betekent wel dat we kansen zien voor kleinschalige ingrepen gericht op het verbeteren van de kwaliteit en het doen veranderen van het karakter van de buurt. De gemeente wil burgers en ondernemers graag uitdagen om mee te denken en concrete plannen te ontwikkelen.

Attractieve voorzieningenclusters
Heerlen beschikt over vele soorten voorzieningen, groot en klein en vaak verspreid gelegen. Een voorziening is een plek waar mensen specifieke activiteiten kunnen verrichten die ze niet in hun eigen woning kunnen doen, terwijl die activiteiten wel horen bij het (dagelijkse) leven. Die plek is van oudsher vaak een gebouw dat speciaal ontworpen was voor het bieden van onderdak aan één specifieke functie. Denk aan een school of een winkel. Veel van deze voorzieningen zijn gebouwd tijdens de mijnbouwperiode in buurten en wijken die toen een sterke ontwikkeling doormaakten. Vanwege onder andere demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing en ontgroening) staan veel van die voorzieningen nu “onder druk”. Deze voorzieningen hebben een groter verzorgingsgebied en in sommige gevallen ook een betere plek nodig voor een verantwoorde exploitatie. Die huidige situatie, waarbij alle basisvoorzieningen in de buurt aanwezig zijn, is uit kostenoverwegingen in de toekomst niet meer te handhaven.

En verdere clustering en modernisering van voorzieningen die onder druk komen te staan kan bijdragen, of soms zelfs noodzakelijk zijn, om attractief te blijven. Met “attractief” wordt bedoeld een voorziening die in kwalitatieve zin beantwoordt aan de eisen die de huidige maatschappij daaraan stelt. Een van die moderne eisen betreft flexibiliteit. Waar in het verleden een gebouw werd ontworpen voor één specifieke functie, worden tegenwoordig vrij indeelbare gebouwen die onderdak kunnen bieden aan diverse functies gewenst. Niet alleen functies die naast elkaar in dat gebouw kunnen bestaan, maar ook functies die elkaar kunnen opvolgen in de tijd.

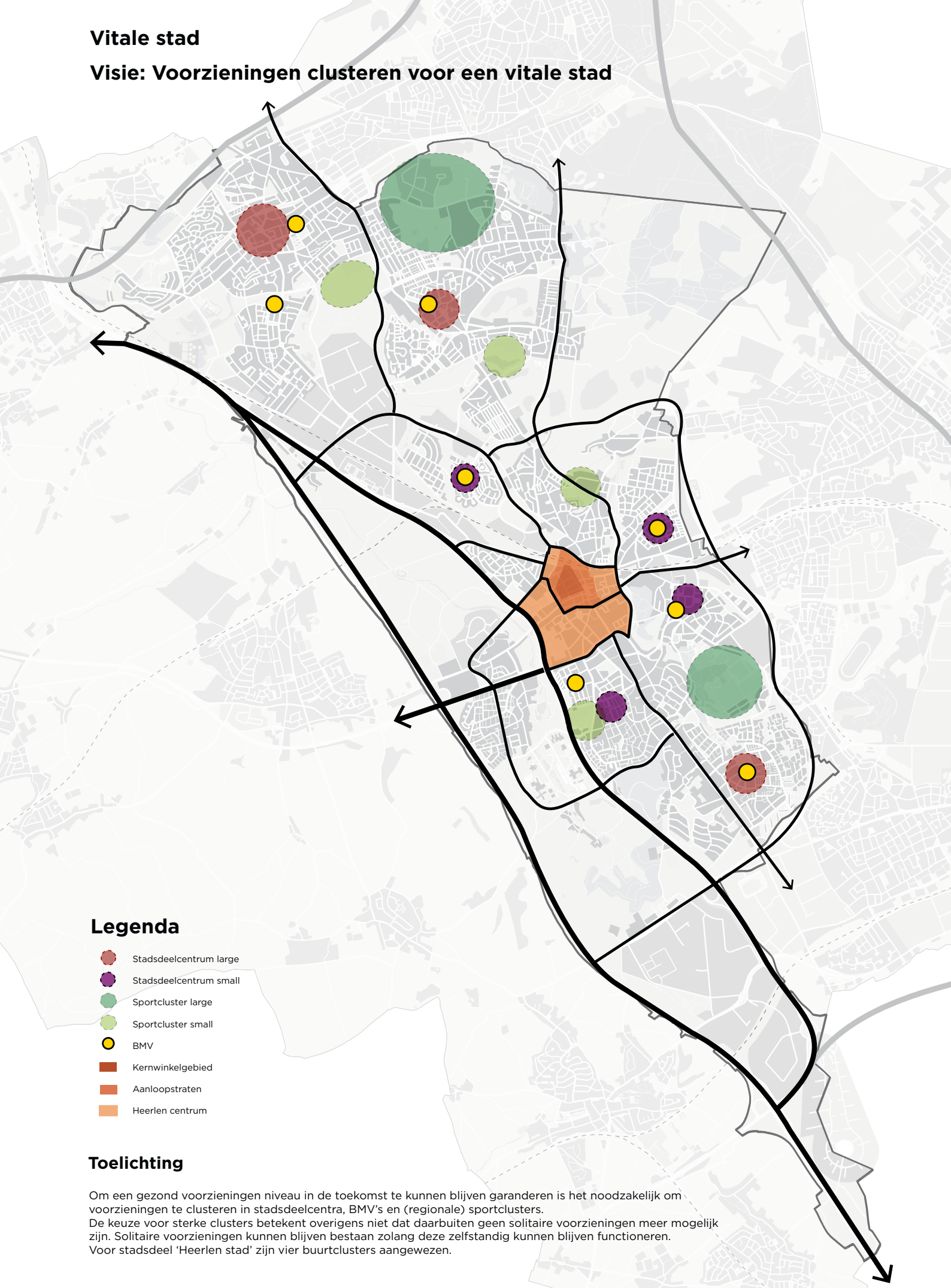
Het clusteren van voorzieningen houdt in, dat meerdere functies op één plek worden geconcentreerd. Het clusteren van diverse functies op één plek zorgt voor synergie tussen die functies en draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een buurt, wijk of stadsdeel. De gemeente zal in de toekomst haar ruimtelijk instrumentarium richten op het realiseren van sterke voorzieningenclusters op of nabij plekken die op de kaart zijn aangeduid.

Het centrum van Heerlen is een voorbeeld van zo’n voorzieningencluster in het groot. Hier zijn voorzieningen gehuisvest waar alle inwoners van Heerlen en Parkstad gebruik van kunnen maken. De transitieopgaven voor Heerlen Centrum worden beschreven in het thema Centrale Stad.

Plekken
Gelet op de diversiteit en veelheid aan voorzieningen kunnen deze niet allemaal op dezelfde plek worden geconcentreerd. Het streven is om voorzieningen zodanig te clusteren dat ze optimaal van elkaars nabijheid kunnen profiteren. Er worden daarom 3 typen voorzieningenclusters (plekken) onderscheiden:

Vitale stad

Visie: Voorzieningen clusteren voor een vitale stad



Legenda

- Stadsdeelcentrum large
- Stadsdeelcentrum small
- Sportcluster large
- Sportcluster small
- BMV
- Kernwinkelgebied
- Aanloopstraten
- Heerlen centrum

Toelichting

Om een gezond voorzieningen niveau in de toekomst te kunnen blijven garanderen is het noodzakelijk om voorzieningen te clusteren in stadsdeelcentra, BMV's en (regionale) sportclusters.
De keuze voor sterke clusters betekent overigens niet dat daarbuiten geen solitaire voorzieningen meer mogelijk zijn. Solitaire voorzieningen kunnen blijven bestaan zolang deze zelfstandig kunnen blijven functioneren.
Voor stadsdeel 'Heerlen stad' zijn vier buurtclusters aangewezen.

Stadsdeelcentra (Large/Small)
De gemeente heeft de wens om in alle vier de stadsdelen over een stadsdeelcentrum met een voorzieningencluster te beschikken. In zo'n stadsdeelcentrum dient ten minste ruimte te zijn voor een boodschappencluster met een bij het eigen verzorgingsgebied passend aantal winkels voor dagelijkse artikelen (boodschappen), eerstelijns zorgvoorzieningen, 'verzorgd wonen', basisonderwijs en buurtvoorzieningen. Voor de stadsdelen Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan zijn op de kaart drie stadsdeelcentra (L) aangewezen.

Stadsdeel Heerlen Stad neemt in dit verhaal echter een bijzondere positie in. Het stadsdeel is opgebouwd uit een aantal buurten en wijken die samen een ring rondom Heerlen Centrum vormen. Heerlen Centrum vervult van oudsher de rol van boodschappencentrum voor deze buurten en wijken. Maar Heerlen Centrum vervult feitelijk een dubbelrol in die zin dat het ook het voorzieningencentrum voor niet-dagelijkse artikelen (funshoppen) is voor de inwoners van heel Parkstad. De boodschappenfunctie kan daarom prima aan de randen van Heerlen Centrum worden gesitueerd, op plekken waar clustering van supermarkten met speciaalzaken mogelijk is. Winkelcentrum 't Loon heeft tot op heden die rol vervuld. De noordzijde van het Maankwartier gaat daar eveneens een belangrijke rol in spelen.

Het verplaatsen van buurtgeoriënteerde maatschappelijke voorzieningen naar Heerlen Centrum, met zijn eigen karakter en dynamiek, draagt daarentegen niet bij aan een sterke binding vanuit de buurten met die voorzieningen. Daarom zet de gemeente voor stadsdeel Heerlen Stad in op het vormen van een beperkt aantal stadsdeelcentra (S) met sociaal-maatschappelijke voorzieningen, gericht op het schaalniveau van de buurt.

BMV's
In het Meerjaren Beleidsplan 2011-2014 (MBP) heeft de gemeente reeds de ambitie uitgesproken om in ieder stadsdeel een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) te realiseren. Een BMV is een voorziening waar in één gebouw of een combinatie van bij elkaar horende gebouwen, onderdak wordt geboden aan diverse functies waaronder ten minste basisonderwijs, kindfuncties, culturele en maatschappelijke functies. Door clustering van deze functies ontstaat een basis voor synergie tussen diverse functies die in wezen autonoom zijn. Hierdoor ontstaat niet alleen een optimaler gebruik van het gebouw, maar de verschillende gebruikers van dat gebouw kunnen elkaar hierdoor ook makkelijker ontmoeten. Het streven is om waar mogelijk een BMV te koppelen aan een stadsdeelcentrum.

Een BMV kan worden gerealiseerd in een bestaand gebouw, maar ook nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden. De keuze hiervoor hangt onder meer af van bouwkundige aanpasbaarheid/uitbreidbaarheid van het bestaande gebouw, de geschiktheid van de bestaande locatie, de beschikbaarheid over een alternatieve locatie en de wensen van toekomstige gebruikers.

Sportclusters (Large/Small)
In de toekomst stimuleert de gemeente verdere clustering van sportvoorzieningen in daartoe aangewezen sportclusters. Er worden zowel voor de stadsdelen Hoensbroek/Heerlerheide als Heerlen Stad/Heerlerbaan drie clusters aangewezen. Een sportcluster (L) en twee ondersteunende sportclusters (S). Voor Hoensbroek/Heerlerheide gaat het om de bestaande locaties aan de Varenbeuk (L), de Dem (S) en Pronsebroek (S). Voor Heerlen Stad/Heerlerbaan gaat het om de bestaande locaties Kaldeborn (L), Bekkerveld (S) en Palemigerboord (S). Bij de positionering van deze laatste cluster wordt gewezen op de kansen voor herstructurering van enkele (leegstaande) onderwijsgebouwen gelegen tussen de Palemigerboord en de Heldevierlaan.

In deze clusters wordt ruimte geboden voor accommodaties voor buiten- en binnensport, zowel commercieel als niet-commercieel. Daarnaast wordt ruimte geboden voor aan sport verwante accommodaties zoals scouting, een skatebaan of een speeltuin.

Sportclusters ontstaan uit de doorontwikkeling van bestaande sportaccommodaties. Het verschil tussen sportclusters (L) en (S) is dat op de sportclusters (L) meer ruimte aanwezig is zodat daar in de toekomst een ruimer aanbod aan verschillende accommodaties, alsmede aan sport gelieerde functies kunnen worden gerealiseerd. Sportclusters (L) hebben daardoor een ook regionale functie omdat hier ook sporten kunnen worden beoefend waarvoor in andere regiogemeenten geen ruimte is.

Stadsdeelcentrum Heerlerheide

Sportcluster Kaldeborn

Bereikbaarheid
Voorzieningenclusters, BMV's en sportclusters dienen goed en veilig bereikbaar te zijn, zowel per auto, per fiets als per openbaar vervoer, ook voor mindervalide personen. Dat betekent dat er onder meer goede parkeervoorzieningen aanwezig zijn voor zowel auto's als fietsen. Dat betekent ook dat nieuw te realiseren voorzieningen bij voorkeur gesitueerd zijn langs of nabij (wijk)ontsluitingswegen.

Bestaande voorzieningen buiten de clusters
De voorgenomen clustering is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Het is een langdurig proces dat van vele factoren afhankelijk is. Het betekent dan ook zeker niet dat in de toekomst, buiten de aangewezen clusters, geen enkele voorziening meer te vinden zal zijn. Het betekent ook niet dat de gemeente er naar streeft om voorzieningen buiten de clusters te sluiten. Sterker nog, sommige typen voorzieningen zullen omwille van de leefbaarheid in de buurt, op buurtniveau beschikbaar moeten blijven.

De clustering betekent wel dat de gemeente haar instrumenten en investeringsprogramma gaat richten op het tot stand brengen (en houden) van de aangewezen clusters. Zodat in ieder stadsdeel voor alle vier de typen ten minste een cluster met belangrijke basisvoorzieningen beschikbaar blijft. Concreet komt het erop neer, dat zodra er bij een bepaalde voorziening sprake is van een ontwikkel- of investeringsvraagstuk, clustering als ambitie om de hoek komt kijken.

Functies
Naast de drie typen clusters onderscheiden we vijf soorten functies: Maatschappelijk (onderwijs, buurt), Zorg, Economie, Sport en Spel en Cultuur. Bij ieder van deze functies heeft de gemeente andere rollen en verantwoordelijkheden wat betreft het aanbieden van een geschikte plek. Bij het aanbieden van plekken voor economische en zorgfuncties heeft de gemeente een faciliterende rol, door voldoende planologische ruimte te bieden op daarvoor geëigende plekken. Bij het aanbieden van plekken of accommodaties voor sport en spel, cultuur en maatschappelijke functies heeft de gemeente in beginsel een meer stimulerende en soms zelfs een initiërende rol. Naast het bieden van planologische ruimte richt de gemeente waar nodig ook haar investeringsprogramma's op het aanbieden van deze accommodaties.

Revitaliseren werklocaties
Een vitale stad heeft vitale werklocaties nodig die aantrekkelijk zijn om te kunnen ondernemen. Een werklocatie in de zin van deze paragraaf wordt gedefinieerd als een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel (geen detailhandel), nijverheid, dienstverlening en industrie.

Reguliere werklocaties zijn bedrijventerreinen en kantoor- en dienstenlocaties. Dit zijn (vaak grootschalige) concentratiegebieden waar bedrijven of kantoren de hoofdfunctie vormen en waar eventuele andere functies ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Daarnaast zijn er locaties met een grotere diversiteit aan functies, waar bedrijven of kantoren niet de hoofdfunctie vormen. Dat zijn vaak gemengde gebieden die van oudsher een uiteenlopend scala aan functies herbergen, zoals een historisch lint, een stadsdeelcentrum en zelfs in woonwijken Beide typen, de klassieke werklocaties alsook bedrijfslocaties in gemengde gebieden, zijn van belang voor de gemeente. De gemeente heeft nu ruim voldoende aanbod van de hier genoemde typen werklocaties.

Op grond van de huidige economische groeiprognoses is de verwachting dat het aanbod van reguliere werklocaties in kwantitatieve zin niet hoeft te worden uitgebreid. Het bestaande aanbod biedt tot 2035 voldoende mogelijkheden. Trends en ontwikkelingen zoals de terugkeer van hoogwaardige productie uit lagelonenlanden ('reshoring') zullen leiden tot nieuwe vraag naar bedrijfsruimte, maar die kan naar verwachting binnen de bestaande bedrijventerreinen worden opgevangen. Ook is er ruimte voor kleine bedrijven om vanuit de gemengde gebieden door te groeien naar een plek op een klassiek bedrijventerrein. Verder is er ook ruimte voor kwalitatieve versterking, met name op de bedrijventerreinen Avantis, Trilandis en Coriopolis. Hier kunnen zich bedrijven vestigen die op zoek zijn naar een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Als gevolg van onder meer de snelle ontwikkeling van de technologische mogelijkheden, waardoor er steeds meer tijd- en plaatsonafhankelijk, maar ook op heel andere manieren gewerkt kan worden, zou in de toekomst de vraag naar bedrijfslocaties in gemixte gebieden kunnen toenemen. De gemeente wil dat proces, mits dat geen overlast veroorzaakt, graag faciliteren, omdat dit met name beginnend en kleinschalig

De Koumen

De wijk van morgen

ondernemerschap stimuleert. Daarnaast kan het bijdragen aan de attractiviteit van gemengde gebieden in de stad. Om de toekomstige vraagverschuivingen zo veel mogelijk binnen de bestaande bebouwing te kunnen accommoderen is in kwalitatieve zin wel flexibiliteit gewenst in die zin dat we nieuwe, of veranderende vraag kunnen koppelen aan kansrijke plekken.

Daarom zet de gemeente in voorkomende gevallen in op revitalisering van bestaande kansrijke werklocaties. Revitalisering kan betrekking hebben op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, verduurzamen en het verruimen van het planologisch regime waaronder inbegrepen het bieden van ruimte voor functiemenging, herbestemming of herverkaveling. Met deze insteek onderschrijft Heerlen de principes van de SER-ladder voor duurzame stedenbouw.

Functiemenging
In het verleden was de ruimtelijke inrichting in Nederland vaak gericht op functiescheiding. Dat had te maken met het feit dat veel werk 'vuil' was en daarom beter kon worden gescheiden van woon- en groengebieden. In het algemeen gesproken is de Europese productie-economie van vroeger echter grotendeels getransformeerd in een diensteneconomie. Daarnaast zijn productieprocessen tegenwoordig veel schoner dan vroeger. Uitzonderingen daargelaten is strikte functiescheiding vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt daarom niet altijd meer per se noodzakelijk. Sterker nog: de heersende opvattingen bij zowel de gemeente als bij ondernemers is, dat functiemenging en het doorbreken van een te strakke segmentering voor de nodige synergie kan zorgen en bij kan dragen aan het aantrekkelijk houden van werklocaties in de toekomst. Te lang vasthouden aan een bestaande segmentering zou bovendien kunnen leiden tot inflexibiliteit. Dat laatste komt de aantrekkingskracht van een werklocatie niet ten goede omdat het leegstand bevordert en de ruimte om te kunnen ondernemen beperkt. Een goed voorbeeld van functiemenging die meerwaarde oplevert, is het bij elkaar brengen van het bedrijfsleven en de onderwijssector, bijvoorbeeld in zogeheten Living Labs zoals "De Wijk van Morgen".

Heerlen kan functiemenging als strategie inzetten om klassieke werklocaties die attractiever moeten worden, van nieuwe impulsen te voorzien. Voorwaarde hierbij is dat bestaande bedrijven met een milieuvergunning op reguliere werklocaties niet in hun activiteiten worden belemmerd en dat er geen hinder ontstaat voor reeds bestaande andere functies op verspreide werklocaties. De bedrijventerreinen De Beitel en De Koumen blijven ook in de toekomst ruimte bieden voor bedrijven die in de hoogste milieucategorie zijn ingedeeld. Tenslotte dient functiemenging niet strijdig te zijn met andere doelen in deze structuurvisie, maar is een strategie gericht op het attractiever maken van werklocaties en voorzieningenclusters, geen doel op zich.

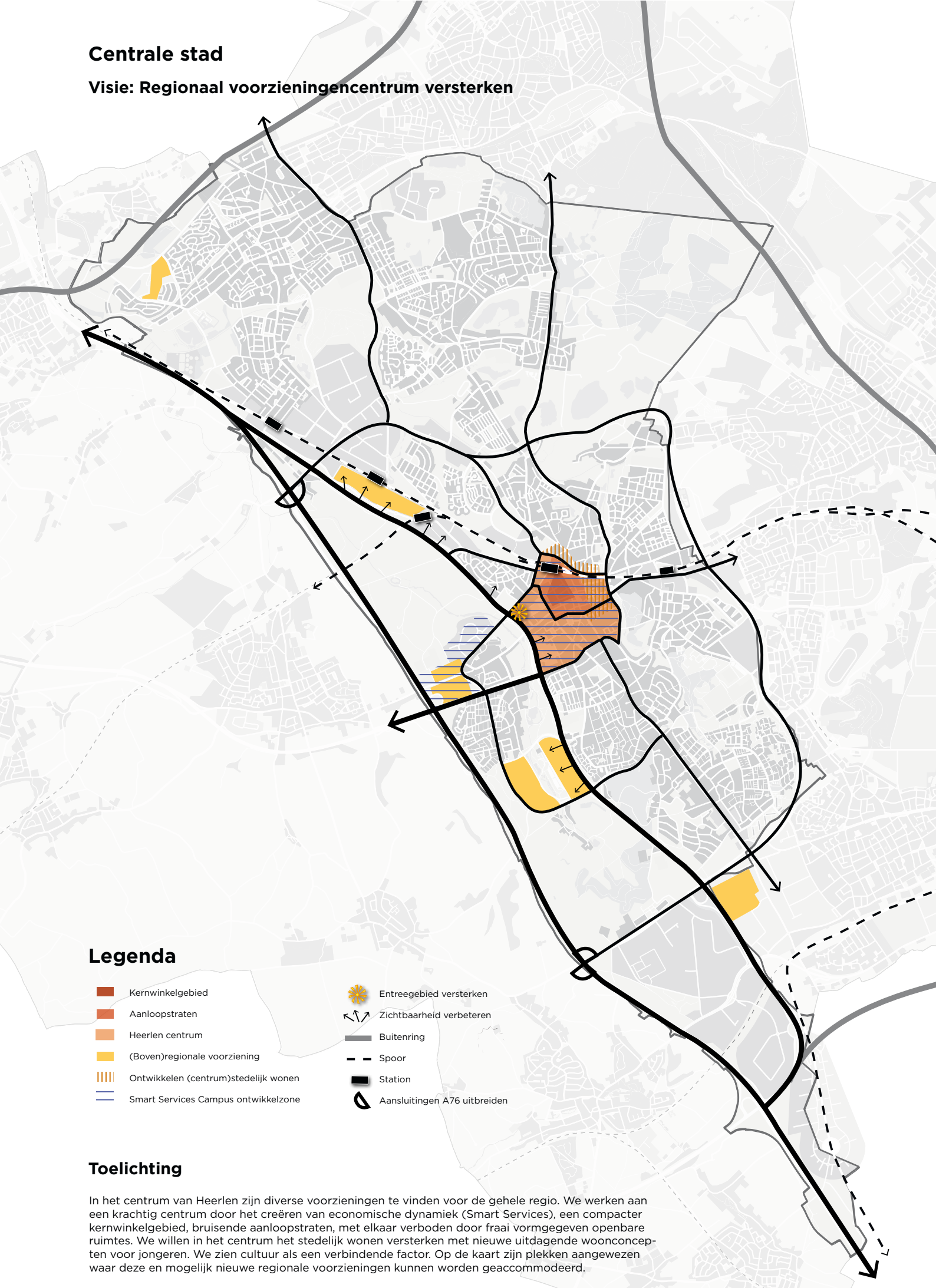
Herbestemming
Op verspreide werklocaties is adequaat omgaan met structurele leegstand van kantoren en winkels één van de belangrijkste transitieopgaven voor de toekomst. Herbestemming van kantoor- en winkelpanden in gemengde gebieden en woonwijken kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid. Er is echter terughoudendheid geboden met het herbestemmen van incourante panden op minder kansrijke locaties. Gelet op het overaanbod aan vastgoed en het tekort aan vraag, heeft het herbestemmen van courante panden op kansrijke plekken absolute prioriteit. Herbestemmen van panden is echter geen doel op zich, maar moet passen in de programmatische doelen en voldoen aan een actuele regionale behoefte, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt.

Herverkaveling
Op reguliere werklocaties kan herverkaveling bijdragen aan een grotere flexibiliteit van zo'n locatie bijvoorbeeld door het samenvoegen of juist het splitsen van kavels. Herverkaveling is een vorm van ruimtelijk maatwerk dat wordt gericht op het aantrekken van nieuwe of het binden van bestaande ondernemers of investeerders. Bij herverkaveling wordt rekening gehouden met de maat en schaal van reeds gerealiseerde bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling
Een hoge ruimtelijke kwaliteit en vitale uitstraling dragen bij aan de attractiviteit van werklocaties, zeker indien het een reguliere locatie met een thematische segmentering betreft. Een overzichtelijke en prettig ingerichte omgeving zijn een prima visitekaartje voor een bedrijf of onderneming. Om deze gebieden ook in de toekomst aantrekkelijk te houden kan het in voorkomende gevallen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Centrale stad

Visie: Regionaal voorzieningencentrum versterken



Legenda

- Kernwinkelgebied
- Aanloopstraten
- Heerlen centrum
- (Boven)regionale voorziening
- Ontwikkelen (centrum)stedelijk wonen
- Smart Services Campus ontwikkelzone
- Entreegebied versterken
- Zichtbaarheid verbeteren
- Buitenring
- Spoor
- Station
- Aansluitingen A76 uitbreiden

Toelichting

In het centrum van Heerlen zijn diverse voorzieningen te vinden voor de gehele regio. We werken aan een krachtig centrum door het creëren van economische dynamiek (Smart Services), een compacter kernwinkelgebied, bruisende aanloopstraten, met elkaar verboden door fraai vormgegeven openbare ruimtes. We willen in het centrum het stedelijk wonen versterken met nieuwe uitdagende woonconcepten voor jongeren. We zien cultuur als een verbindende factor. Op de kaart zijn plekken aangewezen waar deze en mogelijk nieuwe regionale voorzieningen kunnen worden geaccommodeerd.

4.4 Centrale stad

Kerndoel
Het kerndoel van dit thema is om, samen met ondernemers, inwoners en andere direct betrokkenen, de concentratieplekken voor regionale voorzieningen in Heerlen sterker te maken en te houden.

Met 'Centrale Stad' wordt een stad bedoeld waar de belangrijkste regionale voorzieningen zijn gehuisvest met een verzorgingsgebied dat de hele regio en zelfs daarbuiten bestrijkt. Voorzieningen waar mensen uit de hele regio trots op kunnen zijn, waarmee mensen zich willen identificeren. Voorzieningen die vanuit de hele regio goed bereikbaar zijn. Voorzieningen die bijdragen aan een positief imago van Heerlen en de regio Parkstad.

Het thema Centrale Stad beschrijft de transitieopgave die nodig is om de rol van Heerlen als regionaal voorzieningencentrum voor de regio Parkstad ook in de toekomst waar te kunnen maken.

Voor het thema Centrale Stad zijn autonome krimp van de detailhandel en innovaties de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Transitieopgaven
Heerlen Centrum
Heerlen Centrum is het gebied dat grofweg is gelegen binnen de vijfhoek Spoorsingel, Looierstraat, N281, Welterlaan en Groene Boord. Heerlen Centrum is daarmee veel ruimer dan alleen de binnenstad met het kernwinkelgebied. Heerlen Centrum is dé concentratieplek voor regionale voorzieningen voor de inwoners van Parkstad. In Heerlen Centrum kunnen mensen ook terecht om te ontspannen, een terrasje te pikken of om van cultuur te genieten. Belangrijke instanties voor maatschappelijke dienstverlening zijn eveneens gehuisvest in (of nabij) Heerlen Centrum, zoals de gemeente, de belastingdienst, de GGD, enkele woningcorporaties en diverse banken.

De gemeente wil haar rol in Parkstad als concentratieplek voor belangrijke regionale voorzieningen ook in de toekomst waarmaken en waar nodig uitbreiden. De ambitie om Heerlen Centrum qua voorzieningenaanbod en qua sfeer en beleving te versterken wordt in de regio breed gedragen. Daarom is en blijft Heerlen Centrum dé concentratieplek van regionale voorzieningen op het gebied van winkelen, horeca, cultuur en dienstverlening. De uitstraling van Heerlen Centrum is rechtstreeks van invloed op het imago van Heerlen en daarmee op het vestigingsklimaat in de stad.

De regionale voorzieningen in Heerlen Centrum bepalen, samen met de kwaliteit van de openbare ruimte en het cultuur- en evenementenaanbod, de mate van attractiviteit. Samen vormen zij het gezicht van Heerlen. De voorzieningen in Heerlen Centrum zijn in feite op zichzelf staand, maar ze kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Zij hebben een sterke onderlinge synergie.

De belangrijkste transitieopgave binnen het thema Centrale Stad is gericht op het aantrekkelijk houden van Heerlen Centrum als winkel- en cultuurcentrum, als ontmoetingsplek, als plek om te ondernemen en als plek om te wonen. Een attractief centrum met synergie tussen diverse functies verleidt mensen om combinaties te maken. De transitieopgave voor Heerlen Centrum staat dus ook in het teken van het verbinden en het aanwakkeren van die verleiding.

Dat betekent concreet, dat de herkenbaarheid van Heerlen Centrum, de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en een compleet aanbod van voorzieningen op het gebied van winkels, horeca, cultuur en dienstverlening mensen moet uitnodigen langer in het centrum te verblijven. Ontmoeting, interactie, beleving en verrassing zijn daarbij sleutelbegrippen. Hieronder worden de diverse transitieopgaven van individuele voorzieningen in Heerlen Centrum kort toegelicht. Ook een goede bereikbaarheid per auto (incl. parkeren), fiets en openbaar vervoer draagt bij aan de attractiviteit van Heerlen Centrum.

Maar we moeten ons ook bewust zijn van één van de grootste bedreigingen van de aantrekkelijkheid van Heerlen Centrum: langdurige, structurele leegstand. Dat scenario is nu een reëel beeld in veel binnensteden in Nederland. Met name in aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en straten die niet echt in een looproute zijn opgenomen is er sprake van veel (winkel)leegstand. Leegstand kan ontstaan door een mismatch

tussen vraag en aanbod aan winkels en/of kantoren (te ruim aanbod, prijs-kwaliteitverhouding niet in orde etc.), door geringe kwaliteit van dat aanbod of door een ongunstige ligging of door het toestaan van nieuwe retail op (goedkope) locaties buiten het centrum. Daarom volgt Heerlen een meersporenbeleid gericht op het creëren van een krachtig centrum met nieuwe kansen voor leegstaande panden in Heerlen Centrum te weten:

- Een compacter kernwinkelgebied met een completer winkelaanbod;
- 'Couleur Locale' in de aanloopstraten;
- Smart Services;
- Ontmoeten en beleven;
- Versterken creatieve sector;
- Stedelijk Wonen op de kaart;
- Geen concurrerende retail meer buiten het kernwinkelgebied.

Een compacter kernwinkelgebied met een completer winkelaanbod
Heerlen streeft naar een completer winkelaanbod gericht op funshoppen, runshoppen, ontmoeten en beleven. De winkels in Heerlen Centrum zijn nu nogal verspreid gelegen in het kernwinkelgebied, de aanloopstraten, 't Loon en enkele historische linten zoals de Akerstraat en de Willemstraat.

In de toekomst willen we de retail zo veel als mogelijk concentreren in het kernwinkelgebied. Dat is voor Heerlen en Parkstad het belangrijkste gebied met de hoogste economische potentie en de meeste werkgelegenheid. Dit is hét koopcentrum van Heerlen en Parkstad. Heerlen wil in het kernwinkelgebied ook in de toekomst ruimte kunnen bieden aan nieuwe formules die om vastgoed vragen dat er nu nog niet is. Het kernwinkelgebied is bij uitstek de plek voor het vestigen van de wat grotere landelijke retailformules. In het kernwinkelgebied kan planologische ruimte worden geboden voor het verbreden en verbeteren van het bestaande retailaanbod. Verbreden en verbeteren betekent dus niet dat er extra vierkantemeters retail worden toegevoegd. De gemeente richt haar beleid veel meer op het aanpassen en verbeteren van het huidige retailaanbod en slechts incidenteel op het toevoegen van nieuw aanbod mits dat past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uitgangspunt bij de transitieopgave is en blijft dat de retailstructuur binnen de gehele regio Parkstad niet mag worden ontwricht door het op te ruime schaal toevoegen van extra vierkante meters retail.

In het kernwinkelgebied zelf is slechts beperkt sprake van leegstand. Toch willen we ook hier de leegstand die er is, zo veel mogelijk tegen gaan. Leegstand wordt als negatief ervaren voor de sfeer en belevingswaarde en dat is funest voor het kernwinkelgebied.

Het compacter maken van het kernwinkelgebied zorgt er voor dat Heerlen ook in de toekomst, wanneer een verdere daling van de vraag naar winkelvierkantemeters wordt verwacht, blijft beschikken over een koopcentrum dat niet wordt ontsierd door vele leegstaande winkelpanden. Door het compacter maken van het kernwinkelgebied worden de mogelijkheden voor retail buiten het kernwinkelgebied in de toekomst drastisch beperkt (met uitzondering van de aanloopstraten).

In de Integrale Centrumvisie Heerlen (2005) is de "binnenstad" gedefinieerd als het gebied dat grofweg is gelegen tussen de brandpunten Van Grunsvenplein, Stationsomgeving en Pancratiusplein, ook wel de "Peutzdriehoek" genoemd. Om te voorkomen dat de termen "Heerlen Centrum", "binnenstad" en "kernwinkelgebied" door elkaar heen worden gebruikt en zodoende verwarring veroorzaken over de wenselijkheid van ontwikkelingen op bepaalde plekken, is het noodzakelijk om het kernwinkelgebied duidelijk te definiëren en begrenzen.
Definitie kernwinkelgebied:
Het kernwinkelgebied is een aaneengesloten gebied in het centrum met een brede mix aan functies op het gebied van retail, horeca en commerciële dienstverlening (primair) alsmede cultuur en wonen (secundair).

In deze structuurvisie wordt de contour van het kernwinkelgebied verder beperkt tot het gebied dat grofweg is gelegen tussen de Saroleastraat, de Honigmannstraat (tot aan de entree Coriocenter) en Promenade 1 + 2. Het in aanbouw zijnde Maankwartier aan de noordzijde zal straks ook deel uitmaken van het kernwinkelgebied. Datzelfde geldt voor het gebied Schinkel Zuid, omdat de geplande herontwikkeling van dit gebied zorgt voor het afronden van een "winkelrondje".

‘Couleur Locale’ in de aanloopstraten
Naast het kernwinkelgebied zijn er ook diverse aanloopstraten met een mix aan functies waaronder retailfuncties. Deze aanloopstraten zijn in feite de wandelroutes van de parkeervoorzieningen naar het kernwinkelgebied. De aantrekkelijkheid van de aanloopstraten is daardoor mede van invloed op het imago van het kernwinkelgebied.

Definitie aanloopstraat:
Een aanloopstraat vormt een verbinding van een bronpunt van verkeer (parkeergarage, openbaar vervoersknoop) naar het kernwinkelgebied. Ook in aanloopstraten is een mix van functies aanwezig, maar er is meer kleinschaligheid en retail is minder dominant aanwezig.

De aanloopstraten hebben een ander karakter en profiel dan het kernwinkelgebied. In de aanloopstraten is retail minder dominant, maar wel belangrijk. In aanloopstraten is bovendien de bebouwing kleinschaliger. Dat maakt aanloopstraten bij uitstek geschikt voor kleinschalige lokale ondernemers met nieuwe concepten, ofwel ‘couleur locale’. Het (beperkt) toelaten van gemotoriseerd verkeer kan mogelijk bijdragen aan een betere bereikbaarheid van lokale ondernemers. Dat dient echter altijd te worden bezien in relatie tot het grotere geheel en mag zeker niet tot extra overlast leiden voor bijvoorbeeld reeds aanwezige horeca.

De kwaliteiten van beide gebieden komen het best tot hun recht indien deze identiteitsverschillen worden uitvergroot. De transitieopgave in de aanloopstraten is daarom ook anders. Het gaat hier in algemene zin om het aantrekkelijk maken van de looproute en meer in het bijzonder om het bevorderen van hergebruik en herbestemming van bestaande panden met respect voor de aanwezige kleinschalige bebouwing. De potentie van een aanloopstraat zit dus in het bieden van planologische ruimte voor een variatie aan kleinschalige lokale winkeltjes, bedrijfjes en horeca. Het retailaanbod in aanloopstraten wordt per saldo niet uitgebreid. Deze winkeltjes en bedrijfjes hebben baat bij diverse soorten verkeer door de straat. Het versterken van de woonfunctie, met name ook op de begane grond, en het toestaan van autoverkeer in aanloopstraten draagt dan ook in hoge mate bij aan het vergroten van de hier gewenste dynamiek. Ook de aanwezigheid van de creatieve sector kan bijdragen aan een typische ontspannen en streekeigen sfeer en cultuur die past bij een aanloopstraat.

Het sturen op retailontwikkelingen in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten (en de aangewezen stadsdeelcentra) betekent impliciet het tegenovergestelde voor gebieden daarbuiten. Buiten deze gebieden zorgt de aanwezigheid van retail al snel voor ongewenste concurrentie. Om dat te voorkomen worden bestaande gebruiksmogelijkheden voor deze gebieden bevroren en waar mogelijk gesaneerd. In voorkomende gevallen kan de gemeente planologische medewerking verlenen aan het verplaatsen van retailfuncties naar de daartoe aangewezen gebieden mits dat past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Smart Services
“Smart services” zijn slimme product- en diensteninnovaties die als gevolg van het effectief en innovatief gebruik van informatie/data een bron zijn van economische meerwaarde voor organisaties en hun klanten. Deze slimme diensten spelen een belangrijke rol bij het vergroten van de synergie tussen bestaande bedrijven en het verbeteren van het vestigingsklimaat in Heerlen.

Binnen de in Heerlen geconcentreerde Smart Services Hub werken overheden, onderwijs-instellingen en bedrijfsleven samen om de financiële, economische en administratieve dienstverlening in de regio naar een hoger niveau te tillen. Doel is het creëren van nieuwe economische dynamiek, het beter op elkaar laten aansluiten van werkgeversvraag en opleidingsaanbod en het innoveren van slimme diensten.

Heerlen is door de provincie binnen het traject Brightlands-Limburg aangewezen als de locatie voor het ontwikkelen van de Smart Services Campus, waarin het samenwerkingsverband Smart Services Hub uiteindelijk zal opgaan. Met de ontwikkeling van de Smart Services Campus zullen ook nieuwe bedrijvigheid, onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten, living labs, ondersteunende dienstverlening en andere aan Smart Services gerelateerde activiteiten ontstaan. In welke mate die ontwikkelingen een ruimtevraag zullen genereren, is op dit moment nog de vraag.

Booch Festival

Parkstad Limburg Theater

Heerlen Centrum is uitermate geschikt als locatie voor verdere concentratie en uitbouw van deze sector. Gezien het uitgebreide diensten-apparaat dat aan de mijnindustrie gekoppeld was, is Heerlen al van oudsher bekend met smart services. Met dienstverlenende instellingen die ook na de mijnsluiting nog naar Heerlen kwamen, beschikt de stad over een grote dienstverlenende sector. Daarnaast kent de regio een hoge dichtheid van onderwijsinstellingen, waaronder twee universiteiten, waarmee de stad over de benodigde ingrediënten beschikt, die nodig zijn voor de ontwikkeling van de campus.

De te ontwikkelen campus is dus geen modelcampus met een strak afgebakend ruimtelijk gebied, maar zal worden ontwikkeld volgens de principes van een grid dat zowel Heerlen Centrum, de Onderwijsboulevard als Coriopolis bestrijkt. De campusontwikkeling zal zoveel mogelijk worden geïntegreerd met toekomstige transitieopgaven. Coriopolis wordt gezien als locatie waar crossovers met de aangrenzende Onderwijsboulevard kunnen worden gerealiseerd.

Parkeren
Het beschikbaar zijn van voldoende parkeerplaatsen voor auto's in en rond het centrum is een complexe opgave in die zin, dat diverse bezoekmotieven vragen om diverse soorten parkeerplekken met diverse tarieven. We maken daarbij onderscheid tussen bezoekers die komen vanwege het winkel-, horeca- of cultuuraanbod, bezoekers die komen vanwege werk en bezoekers die komen vanwege het opzoeken van familie of vrienden die in de binnenstad wonen. Met name voor die laatste twee groepen ontbreekt nu in kwalitatief opzicht voldoende maatwerkaanbod, aangenomen dat (dag)parkeren in een van de parkeergarages geen aantrekkelijke optie is gelet op het bezoekmotief.

Voor wat betreft nieuwe grootschalige ontwikkelingen in het centrum is het daarom van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeerplekken op eigen terrein. De parkeertarieven kunnen dan beter op de functie worden afgestemd en zijn niet afhankelijk van de tarieven in de commerciële parkeergarages.
De gemeente werkt thans aan een nieuwe Parkeernota waarin de parkeerproblematiek nader wordt geanalyseerd en waarin ook in brede zin oplossingsrichtingen worden aangedragen. De Parkeernota zal naar verwachting eind 2015 gereed zijn.

Ook voor het stallen van fietsen dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn in het centrum. De bestaande voorziening in de Akerstraat wordt straks uitgebreid met een nieuwe voorziening in het Maankwartier.

Ontmoeten en beleven
Een hoogwaardige, eigentijdse inrichting van de openbare ruimte, kan de aantrekkelijkheid van Heerlen Centrum als verblijfsgebied voor al zijn bezoekers aanzienlijk vergroten. Er is behoefte aan aantrekkelijke verblijfsgebieden waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook is er behoefte aan diversiteit en identiteit. Denk aan pleintjes met horeca en terrassen die voor veel dynamiek en levendigheid in het centrum zorgen. Maar ook aan rustplekken of pleisterplaatsen. De openbare ruimte van de toekomst beschikt bovendien over een permanente Wifi-verbinding. Hierdoor staan mensen niet alleen in verbinding met elkaar, maar ook met de stad. Tenslotte is er behoefte aan koeltegebieden tegen zomerse hitte, bijvoorbeeld door het aanplanten van groen of het realiseren van waterelementen. Deze diversiteit aan openbare ruimten en plekken die uitnodigen voor verschillende soorten van ontmoeting, draagt bij aan hogere belevingswaarde door bezoekers en interactie tussen bezoekers van Heerlen Centrum.

Het Romeins verleden van Heerlen zou ook onderdeel uit moeten maken van de beleving van het centrum van Heerlen, maar doet dat nu niet. In het thema Verrassende Stad is uitgewerkt hoe de gemeente met het "Romeins Kwartier" de beleving van de Romeinse vestingstad Coriovallum in het huidige stadsbeeld zichtbaar wil maken.

Versterken creatieve sector
De gemeente Heerlen heeft zich de afgelopen jaren sterk geprofileerd met cultuur als verbindende factor en aanjager van dynamiek in de binnenstad. Die aanpak heeft zich inmiddels bewezen gelet op de talrijke cultuurvoorzieningen en evenementen. Maar er is meer aan de hand. In Heerlen is een creatieve sector actief die zich sterk profileert met allerlei uiteenlopende initiatieven, zowel op cultureel als maatschappelijk vlak. Initiatieven die Heerlen positief "op de kaart" hebben gezet en die samen met de uitbreiding van het cultuuraanbod hebben geleid tot het begrip "culturele lente". De aanwezigheid van de creatieve sector en kunst en cultuur, zowel wat betreft fysieke kunstuitingen, evenementen maar ook succesvolle formules om leegstand aan te pakken, dragen dus in hoge mate bij aan de verleiding.

Winkelcentrum ‘t Loon

Woonboulevard Heerlen

Heerlen wil de creatieve sector nog meer in zijn kracht laten komen. Deze sector is bij uitstek in staat om plekken te programmeren en in te richten naar de behoefte van gebruikers. Zij kan waarde toevoegen aan de stad, de stad is nooit af.

Stedelijk Wonen op de kaart
Het versterken van de woonfunctie in Heerlen Centrum is een belangrijk onderdeel van een aantrekkelijk centrum. Stedelijk wonen draagt positief bij aan de onderlinge samenhang en synergie tussen functies in het centrum en zorgt ervoor dat er ook na winkelsluiting nog mensen in het centrum verblijven.

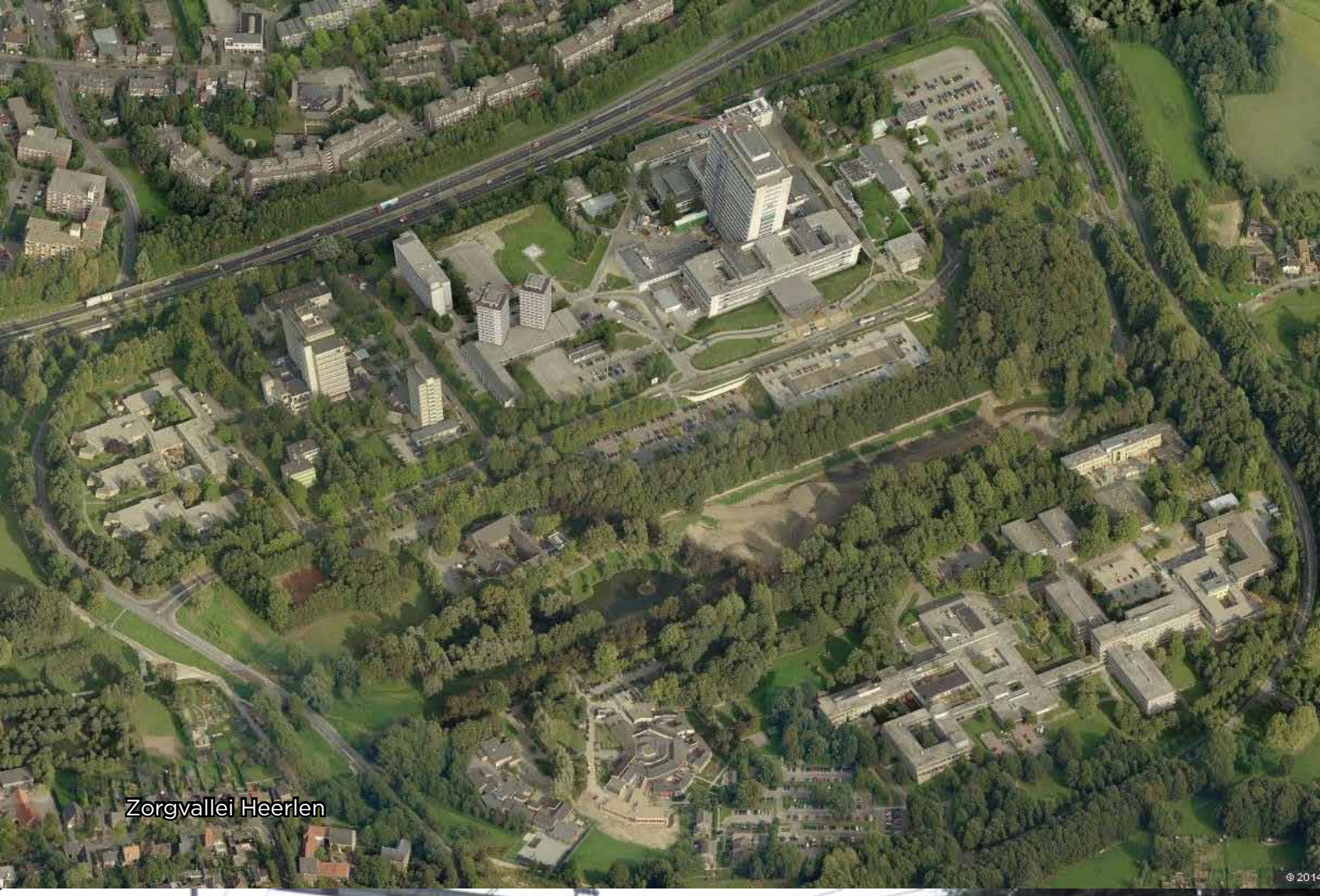
Het is dan wel van belang de goede dingen te doen. Op dit moment wonen er vooral senioren in Heerlen Centrum. Bij het versterken van het stedelijk wonen in en om Heerlen Centrum richt de gemeente zich vooral op het binden van de doelgroepen 'jongeren', 'kenniswerkers', 'studenten' en 'jonge gezinnen'. Deze doelgroepen zijn ondervertegenwoordigd in en rond het centrum, maar zorgen wel voor de gewenste dynamiek en reuring.

Het versterken van de woonfunctie houdt dus meer concreet in, dat we verrassende combinaties tussen wonen, werken en studeren willen ontwikkelen. Maar dan moeten we wel op een andere manier gaan ontwikkelen: geen grootschalige nieuwbouw meer, maar transformatie van leegstaande kantoor- en/of winkelpanden. En bij voorkeur geen "turn key" opgeleverde woonruimten. We willen de toekomstige bewoners juist uitdagen om zelf met woonideeën te komen. Daarom wordt de zone ten oosten van het kernwinkelgebied aangewezen als experimenteergebied voor vernieuwende stedelijke woonconcepten. Aanvullend hierop willen we kansen creëren voor jonge gezinnen door middel van herstructurering van stedelijke woonmilieus direct aansluitend ten noorden en ten zuiden van Heerlen Centrum.

Voorzieningen langs de N281
Maar er zijn ook belangrijke regionale voorzieningen buiten Heerlen Centrum gelegen. Deze zijn veelal gelegen langs de N281. De belangrijkste transitieopgaven voor deze voorzieningen worden hieronder uiteengezet.

Stadspoort 't Loon
Winkelcentrum 't Loon markeert de entree van Parkstad Centrum vanaf de N281. In 1965 wordt 't Loon gebouwd en is daarmee het eerste winkelcentrum in Nederland dat op Amerikaanse leest is geschoeid. 't Loon bevindt zich dan midden in de hoogtijdagen en bloeitijd van de Heerlense mijnbouwperiode. Echter ook na de sluiting van de mijnen bewijst 't Loon haar bestaansrecht. Gelegen naast het (kern)winkelgebied van de binnenstad van Heerlen, ontwikkelt 't Loon zich steeds meer tot een boodschappencluster waar snel en doelgericht gewinkeld kan worden c.q. boodschappen kunnen worden gedaan. Juist in deze "sterke troef", zien wij potentie voor de toekomst van 't Loon (naast het bestaan van het kernwinkelgebied in de binnenstad voor meer het funshoppen). De locatie van 't Loon heeft vanwege zijn strategische ligging als knooppunt tussen Heerlen Centrum en de Onderwijsboulevard/Coriopolis, de potentie om uit te groeien tot een moderne stadspoort. Zo'n ontwikkeling draagt in hoge mate bij aan het imago en de herkenbaarheid en bereikbaarheid van Heerlen Centrum. Voor de precieze toekomstige invulling van 't Loon zijn wij voornemens, samen met de eigenaar van 't Loon, een aanvullende visie te ontwikkelen. Deze aanvullende visie vormt een nadere uitwerking van de in onderhavige structuurvisie beschreven en wenselijk geachte profilering van stadsdeelcentrum 't Loon.

Woonboulevard
De Woonboulevard In de Cramer vormt een icoon met alles op het gebied van wonen. De Woonboulevard draagt deze icoonfunctie reeds met verve uit en kan rekenen op een groot verzorgingsgebied (landelijk) Om de concurrentieslag met andere meubelboulevards te kunnen doorstaan, dient de Woonboulevard in functioneel opzicht 'in de pas' te kunnen blijven lopen en mee te kunnen blijven bewegen met nieuwe trends en ontwikkelingen. Dat kan door binnen de huidige branchering ruimte te bieden voor innovatieve en trendmatige ontwikkelingen op het gebied van interieur en wonen. Het ligt niet voor de hand de branchering uit te breiden, dit kan negatieve effecten hebben voor de aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied. Daarnaast kan de potentie en aantrekkingskracht van de Woonboulevard verder worden vergroot door in te zetten op het verbeteren van zowel de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting als de beeldkwaliteit van de Woonboulevard én het aangrenzende bedrijventerrein In de Cramer. Functiemenging, mits niet concurrerend met het kernwinkelgebied, kan ook hier een gewenste kwaliteitsimpuls opleveren voor de ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit.



ICE Internationaal

Zorgvallei
Heerlen maakt onderdeel uit van een van de sterkst vergrijzende regio's in Nederland. Samen met onze zorgpartners werken we aan de gebiedsontwikkeling 'Zorgvallei'. Concentratie van zorggerelateerde instellingen en bedrijven in de Zorgvallei wordt gestimuleerd. In een gebied met grote vergrijzing is het noodzakelijk ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor innovatieve aanpassingen in de zorg. De betaalbaarheid van de zorg staat onder druk. Mensen met beperkingen en zorgaanvragen zullen langer thuis blijven wonen met ondersteuning van specialistische zorg. Door ruimtelijke concentratie van zorg ontstaan kansen op samenwerking welke nieuwe ontwikkelingen stimuleert. Voor de (boven)regionale , specialistische- en basiszorgvoorzieningen, wordt in de Zorgvallei blijvend ruimte geboden.

Positie in de Euregio
Vanuit de rol als Centrale Stad voor de regio Parkstad, neemt Heerlen ook een belangrijke positie in, in de Euregio Maas-Rijn. Deze Euregio is een internationaal samenwerkingsverband op het gebied van economische ontwikkeling, kennisinstituten, arbeidsmarkt & opleiding, cultuur & toerisme, gezondheid, veiligheid, mobiliteit & infrastructuur, klimaat & energie. De steden Aken, Genk, Hasselt, Heerlen, Luik en Maastricht zijn zeer actief in dit samenwerkingsverband.

Voor Zuid-Limburg is agglomeratievorming op basis van het "daily urban system" binnen de Euregio van groot belang. Heerlen dient daarin een belangrijke positie in te nemen. Voor zowel de arbeidsmarkt als voor samenwerking en uitwisseling van kennis, is de regio Aken op middellange termijn het meest kansrijke gebied. Zowel vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Kennisregio Aken, als vanwege de aanwezigheid van voorzieningen gericht op kennisontwikkeling, heeft het gebied waarbinnen Heerlen Centrum, de Smart Services Campus en de zone 't Loon zijn gelegen, de potentie om uit te groeien tot zo'n economisch kansrijke agglomeratie.

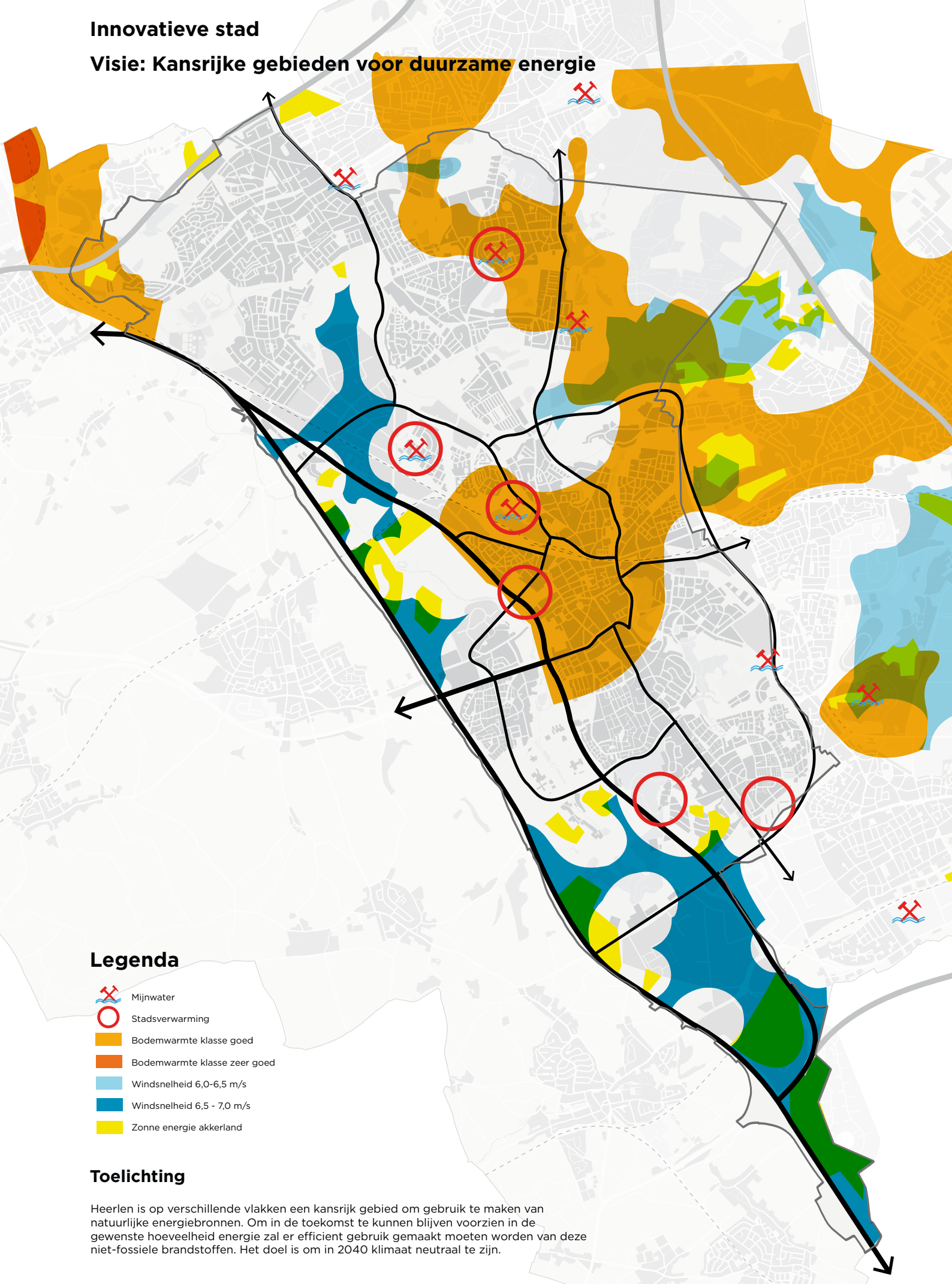
Deze kansrijke agglomeratie wordt nu ontsloten door een wegennetwerk bestaande uit de N281, de Binnen- en Buitenring en enkele radiaalwegen. De aanleg van de Buitenring is inmiddels gestart. Doel van de Buitenring is het verbeteren van de bereikbaarheid en het vestigingsklimaat van werklocaties in Brunssum, Landgraaf, Kerkrade en Heerlen-Oost. Door het realiseren van twee knooppunten met de A76 zal bovendien de N281 verder worden ontlast. Daarnaast is er een treinstation met een regionaal openbaar vervoersknooppunt aan de noordzijde van Heerlen Centrum. De busverbinding tussen het station en de Onderwijsboulevard zit, capacitair gezien, aan zijn limiet. Dat kan problemen opleveren bij verdere ontwikkeling van de Smart Services Campus richting Onderwijsboulevard/Coriopolis.

Wat betreft Euregionaal openbaar vervoer zijn Heerlen Centrum/Smart Services Campus en de omgeving van Klinikum/Melaten aan de rand van Aken slecht met elkaar verbonden. Wil Heerlen een sterke positie innemen in het ontwikkelen van een economisch kansrijke agglomeratie, dan is een nieuwe Euregionale openbaar vervoersverbinding noodzakelijk. De Avantislijn kan daarin voorzien, mits ook de openbaar vervoer verbinding tussen station Heerlen en de Onderwijsboulevard/Coriopolis wordt verbeterd en de capaciteit wordt verruimd. Daarnaast zorgt de Avantislijn voor een ontlasting van het beoogde intercitytraject Heerlen-Herzogenrath-Aachen. Een volwaardige intercityverbinding met tussen Heerlen en Aken is een topprioriteit, vanwege het aanhaken aan de Duitse ICE.

De voornaamste transitieopgave in Euregionaal opzicht richt zich dus op het ontwikkelen van een knooppunt dat de verschillende Euregionale kennisbronnen met elkaar verbindt. Een knooppunt dat in staat is bruggen te slaan en dat bijdraagt aan het versterken van de onderlinge samenhang en synergie tussen deze Euregionale kennisbronnen. Deze ontwikkeling kan bovendien worden geïntegreerd met de noodzakelijke nieuwe openbaar vervoersverbinding tussen Aken Klinikum/Melaten, Heerlen Centrum/Smart Services Campus en Maastricht Health Campus, als ontbrekend deel van het Euregionaal OV-netwerk.

Overige regionale voorzieningen
Ook de Binnenring en Buitenring zijn bijzonder geschikt voor het bereikbaar maken van diverse bestaande regionale voorzieningen binnen en buiten Heerlen. We noemen in dit verband het Gaia park, Mondo Verde, de Rodaboulevard en Snowworld. Ook nieuwe regionale voorzieningen kunnen door deze wegen alsmede de N281 ontsloten worden.

Visie: Kansrijke gebieden voor duurzame energie



Legenda

- Mijnwater
- Stadsverwarming
- Bodemwarmte klasse goed
- Bodemwarmte klasse zeer goed
- Windsnelheid 6,0-6,5 m/s
- Windsnelheid 6,5 - 7,0 m/s
- Zonne energie akkerland

Toelichting

Heerlen is op verschillende vlakken een kansrijk gebied om gebruik te maken van natuurlijke energiebronnen. Om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de gewenste hoeveelheid energie zal er efficient gebruik gemaakt moeten worden van deze niet-fossiele brandstoffen. Het doel is om in 2040 klimaat neutraal te zijn.

4.5 Innovatieve stad

Kerndoel
Het kerndoel van dit thema is om te leren om anders om te gaan met nieuwe transitieopgaven, vanuit nieuwe ontwikkelperspectieven en met andere kernwaarden.

Een 'Innovatieve Stad' is dus een stad die continu leert en continu nieuwe oplossingen ontwikkelt voor nieuwe ontwikkelvraagstukken tegen de achtergrond van veranderende omstandigheden. Nieuwe experimenten leveren ideeën en concepten op voor het kunnen uitvoeren van de transitieopgaven in de stad.

Het thema Innovatieve Stad beschrijft nieuwe ontwikkelperspectieven en kernwaarden die Heerlen toe kan passen in de transitieopgaven, waardoor de stad zich aan kan passen aan veranderende omstandigheden. "Anders denken en doen" is het credo. Het gaat om het ontwikkelen van nieuwe producten, diensten, processen en vormen van samenwerking. De uitdaging daarbij is om nieuwe waarde te genereren. Niet alleen financiële maar vooral ook maatschappelijke. "Verduurzamen", in de meest brede zin van het woord, gaat daarbij een bepalende rol spelen. Het gaat daarbij om alle denkbare vormen van duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het thema Innovatieve Stad zijn energietransitie, klimaatverandering, ontwikkelingen in vastgoed en de veranderende rol van de overheid de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Transitieopgaven
Vernieuwende stad
Heerlen is sinds het begin van de 20e eeuw een stad geweest die zichzelf constant opnieuw uitvond en vernieuwde. Eerst vanuit de noodzaak van de stormachtige groei. Later vanuit het besef dat we moesten moderniseren om onze concurrentiepositie ten opzichte van andere steden te versterken. Die moderniseringsoperatie in de jaren '60 heeft ons een centrum opgeleverd met een modernistische uitstraling.

Vandaag staan we opnieuw voor de uitdaging om de concurrentiepositie van Heerlen in de Euregio te behouden en te versterken. En vandaag vragen de externe omstandigheden opnieuw om vernieuwing, maar nu met andere methoden en instrumenten. Het gaat nu veel meer om de vraag hoe we met beperkte middelen de stad compacter en beter kunnen maken.

Dat vraagt om een andere insteek dan voorheen toen er nog sprake was van groei en vraag naar ruimte en vastgoed. Dat laatste ontbreekt nu. Er is onvoldoende programma om alle leegstaande gebouwen mee te kunnen vullen. In de transitieopgaven van de toekomst zullen we zorgvuldig moeten beoordelen aan welke panden wel nog programma kan worden gekoppeld en aan welke niet. Ook zullen we slimme ideeën moeten ontwikkelen voor vrijkomende ruimte na slopen. We zullen anders moeten denken en doen, de mindset moet om.

Duurzaam ruimtegebruik
Eén van de belangrijkste doelen van deze structuurvisie is dat het beleid van de gemeente meer wordt gericht op het toekennen van nieuwe waarde aan leegstaand vastgoed en aan vrijkomende ruimte ten gevolge van sloop. Het gaat daarbij niet enkel om waarde uitgedrukt in euro's, maar ook om maatschappelijke waarde. Het geven van nieuwe waarde en betekenis aan het bestaande is niet alleen duurzaam, maar draagt ook bij aan het versterken van de leefbaarheid.

Hergebruik en herbestemming bestaand vastgoed
Hergebruik van een bestaand gebouw is in beginsel een van de meest duurzame vormen van stedelijke transformatie: er zijn geen nieuwe stenen nodig en er is geen sloopafval. Zeker als het gaat om gebouwen die vanwege hun historie, uitstraling en betekenis een grote bijdrage leveren aan "het verhaal van de stad", heeft hergebruik een maatschappelijke meerwaarde. Denk daarbij aan beeldbepalende bouwwerken.
Dat houdt concreet in dat in geval van nieuwe ruimtevraag, eerst onderzocht zal worden of deze in leegstaande panden kan worden geaccommodeerd. Gebouwen zijn geschikt voor hergebruik indien ze aanpasbaar (flexibel, vrij indeelbaar) zijn en zodoende geschikt te maken voor het accommoderen van een nieuwe functie en indien ze op een voor die functie geschikte plek liggen. Gebouwen die op een ongeschikte plek liggen komen niet voor hergebruik in aanmerking.

Bron: Solland Solar, Avantis Heerlen

Mijnwaterproject ‘Gen Coel’ Heerlerheide

Het werken met maatwerkoplossingen voor hergebruik vergt continu zoeken naar balans tussen gewenste kwalitatieve impulsen en “top-down” opgelegde kwantitatieve taakstellingen. Maar ook balans tussen het consequent toepassen van (sectoraal) beleid of juist afwijken van dat beleid. Tijdelijkheid en flexibiliteit zijn daarbij belangrijke sleutelwoorden. Cruciaal is bovendien leren denken en handelen vanuit de doelen van de transitieopgave en niet vanuit (sectoraal) beleid of instrumenten.

Vrijkomende ruimte na sloop
Als gevolg van de transitieopgave zal in de toekomst regelmatig ruimte vrijkomen na sloop van overbodig vastgoed. In deze structuurvisie komt de vraag aan de orde, hoe nieuwe ruimte die vrij is gekomen na sloop, duurzaam kan worden ingericht. Uitgangspunt hierbij is, dat op vrijgekomen gronden na sloop geen nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd.

In de visie van de gemeente kan een duurzame inrichting van vrijgekomen ruimte enkel tot stand worden gebracht, indien samen met de inwoners van de betreffende buurt of wijk wordt gezocht naar een alternatieve functie of gebruiksvorm. Betrokkenheid van bewoners is van doorslaggevend belang voor het draagvlak in de buurt voor een bepaalde inrichting: het is hún buurt en dus ook hún tuintje, parkje of pleintje. Betrokkenheid gaat verder dan inspraak. Het gaat veel meer om eigen burgerinitiatief, inzet vanuit de buurt en het opeisen van verantwoordelijkheid. De saamhorigheid en leefbaarheid in buurten wordt hierdoor structureel versterkt.

De gemeente speelt een faciliterende en adviserende rol in dit proces. De gemeente zal afstand moeten nemen van haar oude toetsende rol. De adviesrol van de gemeente richting bewoners richt zich met name op het signaleren van kansen voor de buurt, technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid. Bovendien zorgt de gemeente voor afstemming met andere transitieopgaven in de buurt. Kansen liggen er met name bij het realiseren van groen, het organiseren van “ontmoeting” en het toevoegen van waarde, bijvoorbeeld door in te zetten op lokale productie van voedsel of energie. Afhankelijk van de nieuwe functie, de betekenis van de plek van de vrijgekomen grond voor de buurt en de overige transitieopgaves in die buurt, kunnen kwaliteitseisen worden gesteld aan de aard en kwaliteit van de inrichting van de vrijgekomen ruimte. Insteek daarbij is, dat met gelijkblijvende middelen toch een acceptabel kwaliteitsniveau kan worden gegarandeerd.

Lokale voedselproductie
Met de voorgenomen herbestemming van het voormalig CBS-kantoor, heeft Heerlen voor het eerst de mogelijkheden voor stadslandbouw op grotere schaal verkend. Na een reeks van excessen heeft het vertrouwen van de consument in de productie van voedsel deuken opgelopen. Door de productie van voedsel te organiseren in en om de stad kan de fysieke en psychologische afstand tussen consument en product worden verkleind.

Stadslandbouw komt voor in vele vormen en op vele schaalniveaus. Mensen kunnen in hun eigen tuin voedsel produceren voor eigen gebruik. Buurtbewoners kunnen gezamenlijk in moestuintjes aan de rand van de buurt voedsel produceren en ondernemers kunnen op professionele wijze en op grotere schaal voedsel produceren. Dat laatste kan zowel op braakliggende grond als in leegstaande (kantoor)panden.

Door lokale voedselproductie kan nieuwe waarde en betekenis worden toegevoegd aan transitie-gebieden. Dat stimuleert de werkgelegenheid en koopkrachtverbetering in transitiegebieden en draagt dus bij aan economische groei. Door de productie van voedsel voor een deel in de eigen stad te organiseren worden tevens onnodige transportkosten en verbruik van fossiele brandstoffen voorkomen. Lokale voedselproductie kan bovendien worden gekoppeld aan maatschappelijke doelen, zoals zorg voor de omgeving, een schonere leefomgeving, educatiemogelijkheden en het bieden van ruimte voor rust en ontspanning. Dat draagt bij aan de sociale cohesie. Hierdoor ontstaat een bepaalde synergie tussen functies: lokale productie van voedsel gaat samen met het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het projectgebied “Gebrookerbos” en het voormalig kantoor van het CBS zijn dé aangewezen plekken waar met lokale voedselproductie wordt geëxperimenteerd. Maar dat neemt niet weg dat ook op andere plekken in buurten en wijken op kleinere schaal voedsel kan worden geproduceerd in bijvoorbeeld moestuintjes.

Moestuin MSP

Zonnepanelen stadhuis Heerlen

Heerlen wil daar waar mogelijk ruimte bieden voor en meewerken aan diverse vormen en diverse schaalniveaus van stadslandbouw, ook buiten de hiervoor genoemde experimenteergebieden. Voorwaarde daarbij is dat bestaande (milieu)wetgeving in acht moet worden genomen.

Energietransitie
De komende decennia staat een grootschalige energietransitie op het programma. Energie uit de verbranding van fossiele brandstoffen (steenkool, aardolie en aardgas) leidt tot CO2-uitstoot en dat heeft schadelijke gevolgen voor het milieu. Bovendien raken fossiele brandstoffen langzaam op. Een toenemende vraag naar brandstof bij een afnemend aanbod leidt tot forse prijsstijgingen. Dit zijn twee zwaarwegende argumenten om de komende decennia te werken aan een nieuwe duurzame balans tussen de vraag naar energie en het aanbod. Heerlen heeft daarbij de ambitie om in 2040 een 'klimaatneutrale stad' te zijn. Een 'klimaatneutrale stad' is een stad waarbij de processen (waaronder het bouwen) rond wonen, werken en leven, niet bijdragen aan de klimaatverandering.

Het streven naar een duurzamere energiehuishouding is echter een gemeentegrens overschrijdende ambitie. Gemeenten zullen moeten samenwerken om een noodzakelijk pakket aan maatregelen te implementeren. Sommige maatregelen zijn in de ene gemeente beter en eenvoudiger inpasbaar dan in de andere. Daarom hebben de gemeenten in de stadsregio Parkstad in 2014 het ambitiedocument PALET (Parkstad Limburg Energie Transitie) vastgesteld op het gebied van energietransitie.

De uitdaging voor energietransitie bestaat uit het koppelen van mondiale doelen aan lokale en regionale behoeften. Te lang is het accent gelegd op het streven naar lange termijn doelen zoals CO2-reductie en was er te weinig aandacht voor lokale behoeften. Thans groeit het besef, dat energietransitie ook positieve invloeden heeft op de kwaliteit van leven van vandaag.

De gemeenten in Parkstad gaan daarbij te werk volgens de beproefde methodiek Trias Energetica. In die methodiek begint energietransitie bij het beperken van het energieverbruik. Daarna wordt gekeken op welke wijze de resterende energievraag kan worden opgewekt met duurzame, hernieuwbare bronnen. Tenslotte komt pas het gebruik van fossiele brandstoffen in beeld.

De hieronder beschreven energietransitie is noodzakelijk om die ambitie waar te maken.
Beperken energieverbruik
Het streven naar beperking van de energievraag kan uitstekend worden geïntegreerd in de transitieopgaves van vastgoed in de stad. Renovatie, hergebruik en sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw zijn vormen van transitie waarbij energiebesparing (maar ook andere duurzaamheidsmaatregelen) standaard als doel zullen worden gesteld.

Opwekken hernieuwbare energie
Lokale energieproductie kan een kansrijke strategie zijn bij het realiseren van transitieopgaven. Mogelijke bronnen voor het opwekken van hernieuwbare energie zijn windenergie, waterkracht, biomassa, warmte-koudeopslag en zonne-energie. Mijnwater is in deze een vorm van warmte-koudeopslag. Bij iedere vorm van hernieuwbare energie hoort een verschillende technologie. Omdat het belangrijk is om niet van één enkele technologie afhankelijk te zijn, wordt in Parkstad-verband onderzocht, welke mix van technologieën het beste kan worden ingezet voor een schone en betrouwbare energievoorziening in Parkstad.

In ruimtelijk opzicht is de vraag relevant op welke plek welke vorm van hernieuwbare energie kan worden opgewekt. Lokale ambities, technische mogelijkheden en fysieke, geologische beperkingen zijn daarbij van belang.

1. Zonne-energie
Bestaande gebouwen zijn prima geschikt voor zonne-energie door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Deze ingreep kan prima worden geïntegreerd in de grootschalige transitieopgave voor de woningvoorraad. Maar ook kantoorgebouwen zijn vaak geschikt te maken voor het plaatsen van zonnepanelen.

Akkers zijn in technisch opzicht prima te benutten als zonneakkers. Omdat akkers echter ook nodig zijn voor voedselproductie zal niet iedere akker hiervoor geschikt kunnen worden gemaakt.

Beitel

Zonnepanelen Avantis

2. Warmte-koudeopslag
Bij warmte-koudeopslag wordt gebruik gemaakt van aardwarmte om gebouwen te verwarmen. Het centrum van Heerlen, de Groevegebieden, het centrum van Hoensbroek en (grote delen van) de wijken MSP, Heksenberg en Vrieheide zijn vanwege hun bodem-specifieke kenmerken mogelijk geschikt voor het toepassen van warmte-koudeopslag. Deze mogelijkheden worden bij het uitwerken van de transitieopgaves voor deze gebieden verder verkend en uitgewerkt.

Mijnwater is een specifieke vorm van warmte-koudeopslag. Mijnwater wordt in Heerlen reeds met succes toegepast bij het verwarmen van gebouwen. Het streven van de gemeente is om het toepassingsbereik voor Mijnwater in de toekomst verder uit te breiden.

3. Windenergie
Bij het bepalen van een geschikte plek voor windenergie speelt naast de mate waarin het waait, de publieke opinie een grote rol. Windturbines worden vaak gezien als 'horizonvervuiling'. Daarom worden deze in het Nationaal Landschap Zuid Limburg en in bosrijke gebieden niet geplaatst. In Heerlen zijn de bedrijventerreinen Avantis, De Beitel en De Koumen geschikte plekken voor windenergie.

4. Biomassa
Biomassa is biologisch afbreekbaar materiaal dat naast fossiele brandstoffen kan worden gebruikt als brandstof voor elektriciteitscentrales. Biomassa is bij uitstek geschikt voor productie op schaalniveau van de buurt, bijvoorbeeld in het geval van vrijkomende ruimte. Daarmee zijn er kansen om de productie van biomassa te integreren in de transitieopgaves in de stad.

Experimenteergebieden
In Heerlen zullen meerdere gebieden gedurende langere tijd in transitie zijn. Sommige van deze gebieden zijn nu al bekend, van andere weet de gemeente dat nu nog niet. Dat betekent dat er doorlopend wijzigingen te verwachten zijn in het gebruik van ruimte en/of vastgoed.

We krijgen te maken met braakliggende terreinen, langdurige leegstand, gebrek aan programma, terugtrekkende investeerders en initiatieven waarvan de effecten voor de lange termijn onbekend zijn. Maar ook met tijdelijke ruimtevraag, flexibele oplossingen, nieuwe concepten en onverwachte kwaliteitsimpulsen waar niemand ooit aan gedacht zou hebben. En we hebben al te maken met wetgeving, richtlijnen en instrumenten die (nog steeds) gericht zijn op het faciliteren van groei. En dus ook met het ontbreken van instrumenten gericht op het oplossen van krimpvraagstukken.

Het lijkt alleen al omwille van efficiency ondoenlijk om de transitieopgaven van de toekomst met de huidige instrumentenkist op te kunnen pakken. Om een goede regie op deze opgaven te kunnen houden zal de gemeente snel en accuraat moeten kunnen handelen. Het huidige instrumentarium mist hiertoe echter vaak de nodige flexibiliteit. Daarom acht Heerlen het wenselijk dat in zowel nieuwe als bestaande gebieden die gedurende langere tijd in transitie zullen zijn, volop kan worden geëxperimenteerd met vernieuwende vormen van ruimtegebruik, nieuwe vormen van samenwerking en het anders toepassen van instrumenten.

Stralend Heerlen - Glaspaleis

Caumerbeek

Bèta Festival

Kunst in de openbare ruimte

4.6 Verrassende stad

Kerndoel
Het kerndoel van dit thema is om de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, die al aanwezig zijn in de stad, beter zichtbaar en tastbaar te maken. Dat versterkt de identiteit van de stad, het vergroot de belevingswaarde van de stad en het zorgt bovendien voor eigenwaarde en trots.

Een verrassende stad is een stad waarin het beter zichtbaar en tastbaar maken van bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zo veel mogelijk wordt geïntegreerd in de transitieopgaven in de stad. Dat levert win-win situaties op. Plekken en panden waarmee mensen zich verbonden voelen krijgen nieuwe betekenis en nieuwe waarde door hergebruik of herbestemming.

In het thema Verrassende Stad komt op deze wijze “het verhaal van de stad” tot uiting. Wat maakt nu het DNA van Heerlen en wat maakt Heerlen, buiten vitale wijken met goede woningen en voorzieningen, nou een aantrekkelijke stad om te wonen, te werken en te leven.

Voor het thema Verrassende Stad zijn transitie van het sociale domein en de economische crisis met als gevolg een herwaardering van bestaand vastgoed de belangrijkste.

Transitieopgaven
Contrasten
De mijnbouwperiode heeft zonder twijfel een zwaar stempel gedrukt op de ruimtelijke structuur van de stad. De stad is niet ontstaan door een min of meer concentrische ontwikkeling rond één centrum, maar door de ontwikkeling rondom diverse mijnzetels. Door de explosieve groei van de stad was er geen tijd voor het aanbrengen van ruimtelijke samenhang tussen de vele grootschalige uitbreidingen. Deze explosieve groei van woonwijkjes en voorzieningen rondom de voormalige mijnzetels zonder onderlinge samenhang, geeft de stad een ietwat toevallig, ad hoc-achtig karakter. Dat blijkt onder meer uit de verrassende confrontaties tussen park en stad.

De belangrijkste identiteitsdragers die Heerlen in het mijnbouwtijdperk heeft voortgebracht, zijn, met uitzondering van enkele karakteristieke mijnwerkerswijken, echter verdwenen. Een doodzonde, kan nu wel worden gesteld. Ondanks het uitwissen van deze tastbare relicten is de cultuur van het mijnverleden voor altijd gebeiteld in het dna van Heerlen. Het bepaalt nog steeds in grote mate het karakter van de stad en haar inwoners. De experimenteerdrift is een van die karakterkenmerken. Maar dat betekent wel, dat Heerlen heel zuinig is op de weinige restanten uit de mijnbouwperiode die er wel nog zijn. In 2015 zal tijdens het Jaar van de Mijnen aandacht worden besteed aan het mijnverleden.

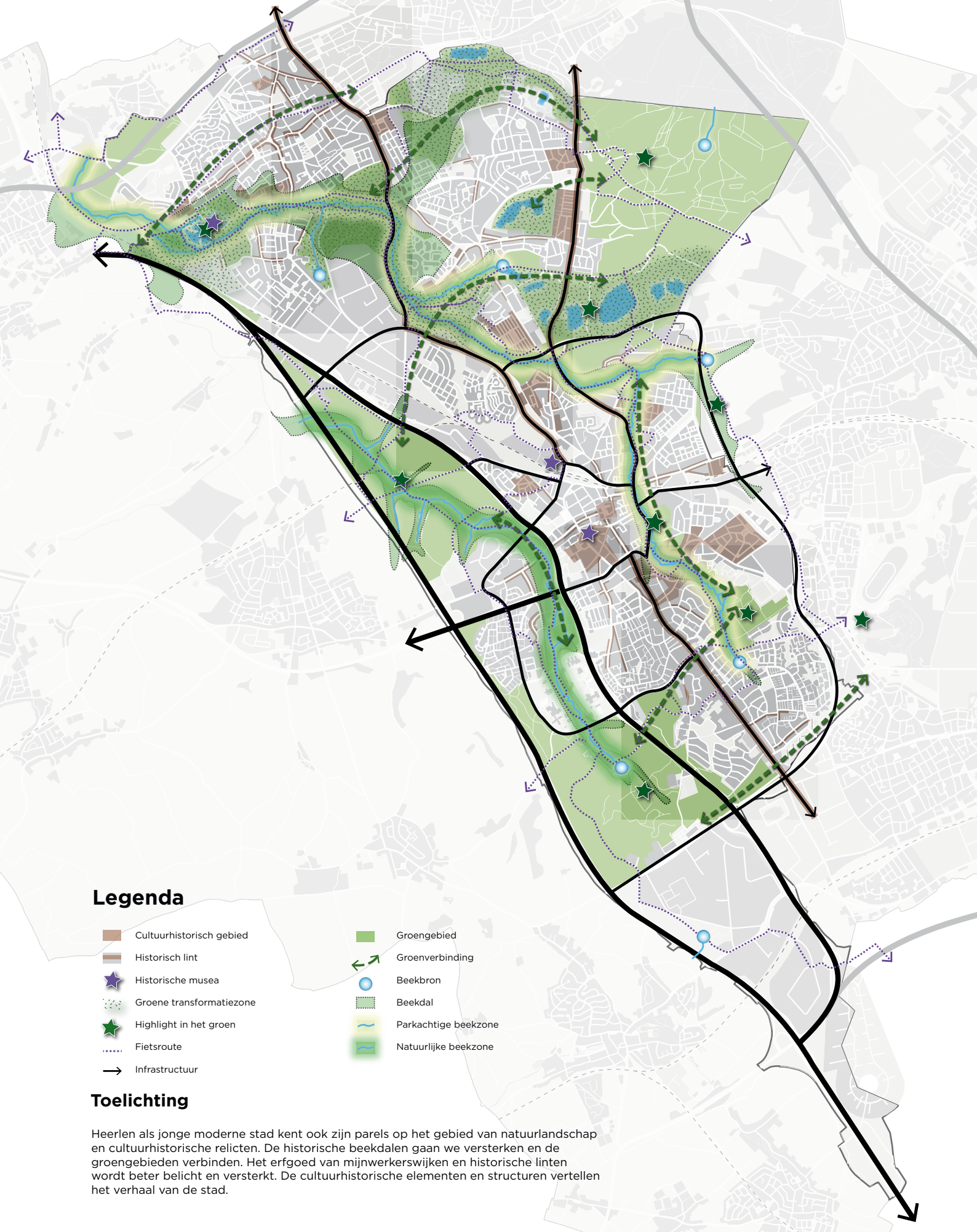
Ook in het centrum werden ongebruikelijke stedenbouwkundige ingrepen niet geschuwd. De bouw van het Schunck glaspaleis, topmonument en één van de drie belangrijkste exponenten van het ‘moderne bouwen’ uit de jaren ’30 van vorige eeuw in Nederland, pal naast de Pancratiuskerk, levert een contrast van formaat op en zorgt voor een boeiende ruimtelijke spanning in het gebied dat het middeleeuwse hart van de stad markeert. Dit vormt een belangrijke breuk met de klassieke stedenbouwkundige principes, waarbij gebouwen en ruimtes werden vormgegeven rondom de kerk als centrum van macht. Het was in die traditionele stedenbouw welhaast ondenkbaar dat andere bouwwerken de belangrijkste kerk in haar hiërarchie naar de kroon staken.

In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog, zijn in het centrum van Heerlen opnieuw grootschalige stedenbouwkundige ingrepen gepleegd. De welvaart was in de jaren ’60 van vorige eeuw naar een hoogtepunt gestegen en Heerlen wilde door het realiseren van een modern winkelcentrum met promenade en schouwburg de concurrentie aangaan met andere steden. Door die forse ingreep is de intimiteit en kleinschaligheid van de oude historische binnenstad grotendeels vervangen door grote open ruimtes, geflankeerd door grote gebouwen van beton, staal en glas.

Deze ingrepen leveren Heerlen een heel ander imago dan een stad als Maastricht met een historische binnenstad. De binnenstad van Heerlen daarentegen is nooit af. Er is altijd ruimte om gebouwen of ruimtes toe te voegen, te slopen, te veranderen en te experimenteren.

Verrassende stad

Visie: Cultuurhistorische structuren versterken



Legenda

- Cultuurhistorisch gebied
- Historisch lint
- Historische musea
- Groene transformatiezone
- Highlight in het groen
- Fietsroute
- Infrastructuur
- Groengebied
- Groenverbinding
- Beekbron
- Beekdal
- Parkachtige beekzone
- Natuurlijke beekzone

Toelichting

Heerlen als jonge moderne stad kent ook zijn parels op het gebied van natuurlandschap en cultuurhistorische relicten. De historische beekdalen gaan we versterken en de groengebieden verbinden. Het erfgoed van mijnwerkerswijken en historische linten wordt beter belicht en versterkt. De cultuurhistorische elementen en structuren vertellen het verhaal van de stad.

Die experimenteerdrift levert een stad op vol contrasten. Op grote blinde wanden die stedelijke restruimtes markeren verschijnen steeds vaker prachtige wandschilderingen (murals). Leegstaande winkels worden gevuld met pop up stores met nieuwe lokale formules. En het voormalig CBS-gebouw blijkt ook geschikt om tomaten te telen.

Juist die stad die nooit af is, vormt dus een nieuwe kans voor Heerlen. De open einden en het ongepolijste karakter vormen een uitstekende voedingsbodem voor nieuwe ideeën uit de samenleving. Dat betekent dat in Heerlen plek is om te experimenteren, hier ontstaan nieuwe concepten op straat, hier heerst een "urban culture" die uniek is in Nederland en die in de Randstad soms met Berlijn vergeleken wordt.

Structuren en elementen
Dankzij de stormachtige groei tijdens de mijnbouwperiode, is Heerlen uitgegroeid tot een uitgebreid stedelijk weefsel. Voor die tijd is Heerlen door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid van een Romeinse nederzetting, tot agrarische gehuchten en middeleeuwse hoeves en kastelen. Aan de hand van de nog aanwezige bebouwing uit diverse groeiperiodes kan het verhaal van de stad worden verteld. Het is daarom van groot belang om cultuurhistorische, stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische identiteitsdragers te behouden en te versterken. Zij vormen samen de historische en kwalitatieve ruggengraat van de stad. Zij zorgen voor herkenbaarheid en geborgenheid. Zij geven een gevoel van "thuis". Zij bepalen mede het DNA van de stad.

We onderscheiden in deze structuurvisie structuren en elementen. Bij structuren gaat het om cultuurhistorische ensembles en cultuurlandschappen. Bij elementen gaat het om gebouwde objecten en mogelijk om losse landschapselementen.

Cultuurlandschappen
Highlights in het groen
Heerlen heeft enkele zeer hoogwaardige en verrassende natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Heerlen heeft een natuurlijk én een parkachtig beekdal met een eigen uitstraling en karakter, maar daarnaast nog zeer diverse andere (cultuur)landschappelijke structuren.
Van het hellingbos Imstenrade dat de uitloper vormt van het plateaulandschap van het heuvelland, het brongebied van de Geleenbeek ter hoogte van het oude buurtschap Benzenrade, tot het gebied rondom Terworm waar de natuurlijke Geleenbeek stroomt tussen oude hoeves en kastelen. Met in het noodwesten de ontwikkeling van het stadsmoeras ofwel broek in het project Corioglana rondom kasteel Hoensbroek. Diverse onderdelen zijn van dusdanige importantie dat ze een status als Natura 2000 gebied hebben. Een ander voorbeeld en natuurmonument is de Brunssummerheide in het noordoosten. Dit gebied maakt deel uit van het heidenatuurlandschap dat zich uitstrekt tot in Duitsland.
Uniek voor Nederland zijn ook de groevengebieden. Heerlen heeft naast de kolenindustrie nog een andere soort delfstof: zilverzand. De ontgrondingen ten behoeve van deze zilverzandwinning leveren bijzondere landschappelijke gebieden op.

Deze highlights zijn grofweg in drie landschapstypen in te delen:
- In het noord-oosten ligt het heidelandschap met karakteristieke zandgronden;
- In het zuid-westen ligt het plateaulandschap dat zo karakteristiek is voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Beide landschapstypen worden op een natuurlijke wijze "gescheiden" door de twee beekdalen van de Geleenbeek en de Caumerbeek, die van zuid naar noord door Heerlen stromen.

Beekdalen
De Geleenbeek en de Caumerbeek zijn de twee belangrijkste groene structuurelementen in de stad. De ligging van beide beken is bepalend geweest voor de plek waar de Romeinen 2000 jaar geleden de stad Coriovallum hebben gesticht. Ook in latere periodes van ontwikkeling zijn de beekdalen van belang geweest voor het bepalen van plekken waar wel en niet kon worden gebouwd. De beekdalen hebben een enorme potentie om het verhaal van Park en Stad uit te dragen. Maar van die potentie wordt nog onvoldoende gebruik gemaakt.

De beken zijn op diverse markante plekken te weinig tastbaar, onzichtbaar bijna. Op sommige plekken is bebouwing gerealiseerd in het beekdal, op andere plekken loopt de beek ondergronds. Een belangrijke strategie om het vestigingsklimaat van de stad te versterken is dus om de potentie van de beekdalen als groene structuurdragers beter te benutten. Het is onze ambitie om de beekdalen als groene lopers door de stad uit te rollen. Waarbij de Geleenbeek meer in een historische en natuurlijke setting gedijt en de Caumerbeek meer in een parkachtige setting. Met als bijkomend effect dat de groene kwaliteit van de beekdalen mede bijdraagt aan de beleving van de aangrenzende woonwijken.

De beekdalen kunnen daarnaast een functie vervullen bij het verbinden van het heidelandschap en het plateaulandschap. Bestaande plannen voor het Gebrookerbos en de Zandgroevegebieden zorgen voor een aantakking van de Brunssummerheide aan de Geleenbeek en de Caumerbeek, rondom de stadsdelen Hoensbroek en Heerlerheide. Ook op andere plekken zijn er kansen om groene verbindingen te maken. Deze kansen krijgen een extra dimensie indien deze worden geïntegreerd met de overige transitieopgaven in de stad.

Naast de beekdalen ontspringen ook nog vele kleine beekbronnen in Heerlen. Deze takken (bijna) allemaal aan op de Geleenbeek of de Caumerbeek.

Groene transformatiezones

Ook de onbebouwde, groene gebieden van Heerlen ondergaan een transitie. Door onder meer de concentratie van allerlei voorzieningen komen aan de randen van de stad gronden vrij. Deze gronden kunnen niet allemaal worden heringericht als parkjes, dus kiest de gemeente ervoor om hier groene transformatiezones van te maken. Hierdoor ontstaat bijvoorbeeld ruimte om in de eigen voedselproductie te voorzien, of een aandeel te leveren voor duurzame energieopwekking. Zowel Gebrookerbos als de Zandgroevengebieden zijn experimenteergebieden welke voorzien in een groen netwerk met recreatieve verbindingen, waarbij ook nieuwe waarde wordt gegeven aan de twee nog resterende mijnsporen.

Gebrookerbos

In de ontwikkelvisie voor het Gebrookerbos wordt een groot gebied ontwikkeld dat mede dient als verbinding tussen het Geleenbeekdal en het landschappelijk knooppunt met Kasteel Hoensbroek tot aan de Brunssummerheide. Doel van deze transitieopgave is het creëren van een nieuwe economische groene motor waarbij groene economie, duurzame energie, natuur en landschap, leefbaarheid en sociale cohesie op integrale wijze met elkaar in verband worden gebracht. Dat gebeurt aan de hand van een innovatieve ontwerpstrategie waarbij ‘ondernemerschap’ met respect voor cultuurhistorisch erfgoed centraal wordt gesteld. Het gebied is daarmee een experimenteerzone voor lokale en duurzame energie- en voedselproductie. Bovendien zal ook in dit gebied groene interactie met de aanliggende woonwijken worden bevorderd.

Zandgroevengebieden

De zandgroeves van Beaujean en Sibelco maken deel uit van een transitiegebied. Op dit moment wordt hier nog zilverzand gewonnen. Na het beëindigen van de ontgrondingsvergunning zullen beide groeves getransformeerd worden tot een parkachtige zone als groene verbinding tussen het heidelandschap en de Caumerbeek.

Maar de zandgroeves hebben meer potentie. Het unieke cultuurlandschap dat is ontstaan na decennia van zandwinning schept mogelijkheden voor andere vormen van gebruik. Daarbij kan worden gedacht aan kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige woningbouw in een parkachtige setting (groeve Beaujean). Maar ook aan bijzondere vormen van extensieve recreatie, passend bij de reeds aanwezige kwaliteiten van het landschap.

Zowel in ruimtelijke zin, maar vooral ook in procesmatig opzicht, is er een kans om bij deze opgave de principes van organische planologie toe te passen. En zodoende een gebiedsontwikkeling op gang te brengen, zonder dat het hoofddoel, het realiseren van een landschappelijke verbinding tussen het Caumerbeekdal en de Brunssummerheide, in het gedrang komt.

Groene verbindingen
Veel van de hierboven genoemde groengebieden zijn min of meer losse structuren. Door deze structuren met elkaar te verbinden ontstaat een groen netwerk dat het gevoel van Stad en Park uitdraagt en dat tevens kansen biedt voor het versterken van recreatieve functies, waaronder fiets- en wandelpaden. In de meeste gevallen wordt het maken van een fysieke verbinding bemoeilijkt door aanwezige bebouwing. Het realiseren van zo'n verbinding vereist een zorgvuldig proces met de stakeholders waarbij gezocht wordt naar creatieve combinaties met de transformatieopgave van vastgoed.

Cultuurhistorische ensembles
In Heerlen zijn diverse cultuurhistorische structuren aanwezig. Dit zijn grotere aaneengesloten gebieden of groepen van plekken die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de stad. Het betreft veelal historische linten, mijnwerkerswijken en rijks- en gemeentelijke beschermde stadsgezichten. Maar we beginnen onze uiteenzetting met ons Romeins verleden en dan met name de nu nog onvoldoende benutte potentie om dat verleden te betrekken bij de moderne 21e eeuwse stad die we willen zijn.

Romeins kwartier
De Romeinse thermen is het best bewaard gebleven Romeins badhuis van Nederland. In 1977 is het Thermenmuseum geopend, waarbij het archeologisch monument is overkapt. Hoewel het Thermenmuseum op een steenworp afstand van het centrum is gelegen, vertoont het hiermee geen enkele ruimtelijke relatie. Het Romeins badhuis is niet zichtbaar en draagt op deze wijze amper bij aan de belevingswaarde van de stad. Dat willen we graag verbeteren.

Met het Romeins Kwartier willen we een aantal plekken in Heerlen waar tastbare sporen van het Romeins verleden aanwezig zijn met elkaar in verbinding gaan brengen. Door het thermencomplex in een bredere context te plaatsen, ontstaan ruimere mogelijkheden voor het aanhaken van de thermen aan de binnenstad, bijvoorbeeld via het Raadhuisplein.
Het beter beleefbaar en zichtbaar maken van het thermencomplex in het centrum van Heerlen, vormt een belangrijke uitdaging en tevens een unieke kans om het Romeinse verleden te integreren in het verhaal van de moderne 21e eeuwse stad.

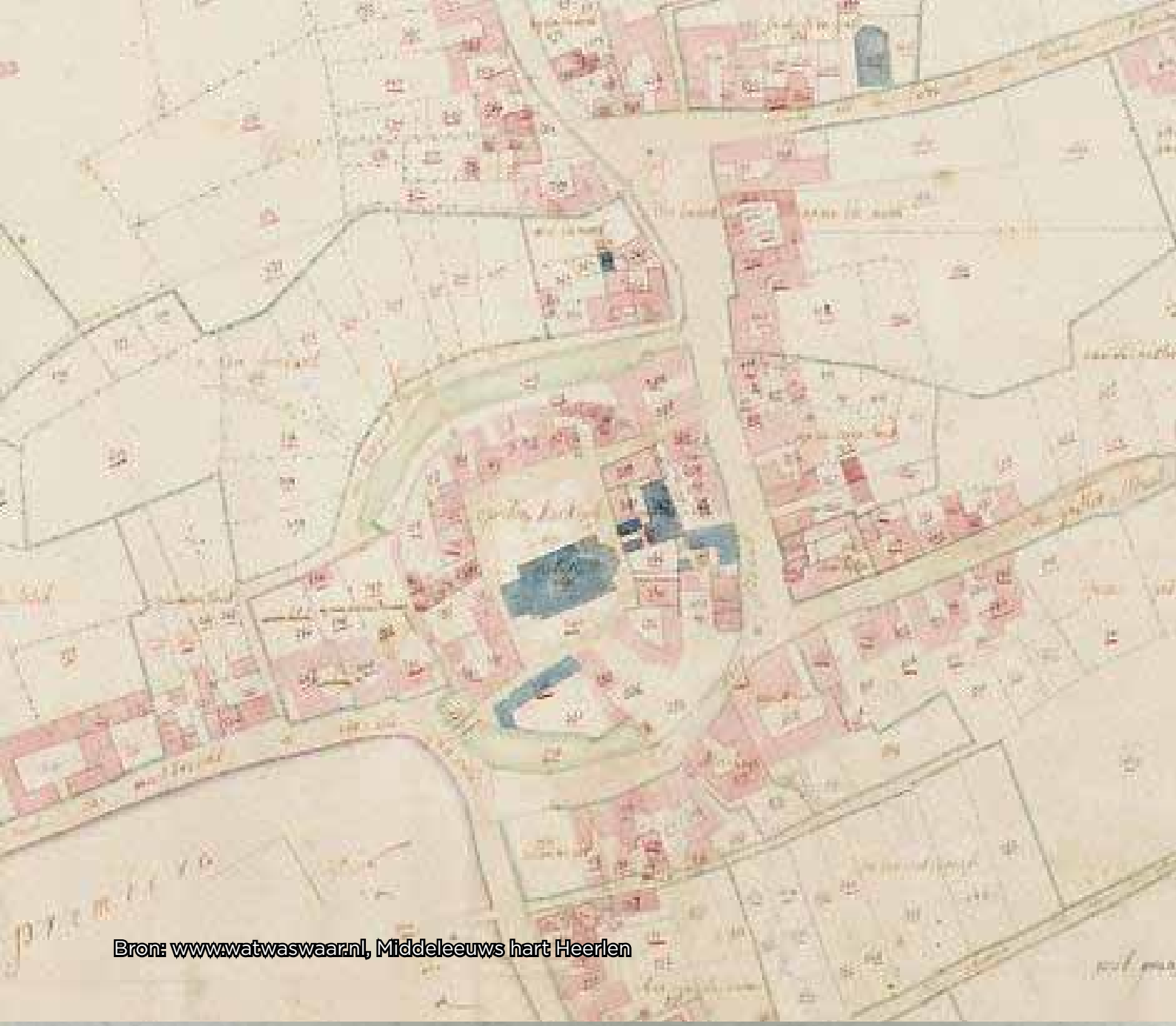
Middeleeuws hart
Het gebied rond de Pancratiuskerk en de Schelmentoren vormt nog steeds het middeleeuws hart van Heerlen. Dit hart dient uiteraard in tact te blijven. De voornaamste functies die nu in dit gebied zijn gevestigd betreffen horeca, cultuur en wonen. Toekomstige transitieopgaves dienen te worden gericht op het waar mogelijk versterken van deze functies en het voorkomen van langdurige leegstand.

Naast de genoemde functies zijn er ook winkelfuncties in dit gebied gelegen, met name aan de Bongerd. Een deel daarvan is gelegen in het kernwinkelgebied, een ander deel niet. Voor de transitieopgaves in deze delen wordt verwezen naar het thema Centrale Stad.

Historische linten
Historische linten zijn de oudste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Ook Heerlen lag langs zo'n route die van Aken naar Sittard voerde. Op de kruispunten van deze verbindingswegen ontstonden vanaf de middeleeuwen diverse nederzettingen, die later uitgroeiden tot zelfstandige dorpjes. Hoensbroek, Heerlerheide, Heerlerbaan en ook Heerlen Centrum zijn daar voorbeelden van. De structuur van het historisch lint is langs het gehele traject van Hoensbroek tot en met de Heerlerbaan nog goed zichtbaar.

Historische linten zijn van oudsher gebieden met een mix aan functies en een hoge dynamiek. Ze worden gekarakteriseerd door een aaneenschakeling van panden, die door hun vorm, afmetingen, bouwhistorie en architectuur een gevarieerde stedenbouwkundige eenheid vormen.

De ruimtelijke kwaliteit is op diverse plekken aangetast door het toevoegen van bouwvolumes met een andere maat en schaal of matige architectuur. Maar de ruimtelijke kwaliteit kan ook worden aangetast door leegstand of door 'ongepast' gebruik, bijvoorbeeld door het opsplitsen van panden ten behoeve van kamer-



Bron: www.watwaswaar.nl, Middeleeuws hart Heerlen

Bron: www.auw-gebrook.nl, Mijnkolonie De Metten

verhuur. Onze ambitie is gericht op het behouden en versterken van de kleinschaligheid en de kwaliteit in historische linten. Echter vanwege het ontbreken van “programma” is een transitieopgave in historische linten geen sinecure. Er zijn nagenoeg geen functies voorhanden waarmee leegstaande panden in oude linten kunnen worden gevuld zonder dat dit ten koste gaat van aangewezen (stadsdeel)centra.
De centra van de stadsdelen Hoensbroek, Heerlerheide en Heerlerbaan zijn bovendien niet gelegen langs het lint. Het toevoegen van “programma” ten faveure van het behoud van het lint wekt derhalve concurrentie met de vorming en beleving van genoemde (stadsdeel)centra in de hand. En het vormen van sterke (stadsdeel)centra was juist één van de kerndoelen binnen het thema Vitale Stad. De gemeente zal daarom inzetten op het wegbestemmen van de retailfunctie op plekken buiten de aangewezen (stadsdeel)centra na beëindiging van het gebruik. Het gebruik van een pand wordt als beëindigd beschouwd indien dit pand gedurende ten minste een jaar leeg heeft gestaan.

Indien voor retail en wonen nagenoeg geen programmatische ruimte is in oude linten, rijst de terechte vraag: “Wat dan wel?” Die vraag is niet zomaar te beantwoorden. Er is behoefte aan een gedegen visie op de cultuurhistorische waarde alsmede de ontwikkelpotentie van historische linten tegen de achtergrond van de in deze visie geformuleerde kaders en randvoorwaarden.

Ook in verkeerstechnisch opzicht zijn niet alle linten van dezelfde orde. De wegen die naar Heerlen Centrum leiden noemen we radiaallinten. Deze vormen de verbinding tussen de ringwegen van Parkstad en Heerlen. Hierdoor is de verkeersbelasting hoger dan andere niet-radiaallinten. Vanwege de soms dichte bebouwing en smalle wegprofielen kan dit leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Het is belangrijk om vanuit dit perspectief te werken aan verbetering. Zo zijn bijvoorbeeld tussen de binnenring en de cityring alternatieve routes voor het gemotoriseerd verkeer gerealiseerd. De radiaallinten vervullen vervolgens wel nog een rol voor openbaar vervoer en fietsverkeer richting centrum. Voor de Heerlerbaan is tevens een alternatieve route beschikbaar (N281), echter deze leidt nog niet tot de gewenste daling van de verkeersintensiteiten, waardoor de leefbaarheid in het gedrang is.

Daarnaast zijn er nog overige linten, die geen directe verbinding met het centrum vormen. Deze zijn vanuit cultuurhistorisch, ruimtelijk en recreatief oogpunt echter ook van belang in het functioneren van de stad.

Mijnwerkerswijken
De belangrijkste identiteitsdragers voor Heerlen komen voort uit het mijnverleden. Hiervan resteren voornamelijk de mijnwerkerswijken. Deze zijn ontworpen en uitgevoerd door de ingenieurs van de industriëlen, die bouwden voor hun eigen arbeiders; de mijnwerkers. Het basisprincipe van de mijnwerkerswijken lag in de enorm sterke expansie van de bevolking door de mijnindustrie. Bestaande woningen en normale woningbouw kon de enorme toevloed van bewoners niet aan.

Een oplossing werd gevonden in de structurele massabouw van woningen. Deze werden gebouwd rondom de mijnzetels, en liggen daardoor verspreid over de gemeente. De mijnwerkerswijken waren concentraties van woningen, gebouwd langs bestaande infrastructuur waardoor het negentiende eeuwse infrastructurele netwerk grotendeels nog herkenbaar is. De wijken werden als één geheel ontworpen en gebouwd, waardoor stedenbouwkundige en architectonische ensembles zijn ontstaan.

Deze visie zet in op het behouden en versterken van de ensemblewaarde en de kwaliteit van mijnwerkerswijken. Het behoud hiervan vraagt om een bijzondere inspanning. De woningen zijn vaak klein en voldoen niet meer altijd aan de eisen die daar door de huidige maatschappij aan worden gesteld. Ook is de architectonische kwaliteit van individuele woningen soms aangetast door het realiseren van bijgebouwen, dakkapellen of door het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Die aantastingen hebben een negatief effect op de ensemblewaarde van zo’n wijk.

Mijnwerkerswijken kunnen hun kwaliteit in de toekomst alleen behouden indien het aantrekkelijke woonwijken blijven. Dat betekent dat de woningen moeten kunnen worden aangepast aan de eisen van deze tijd, zonder dat daarbij de architectonische kwaliteit wordt aangetast.

Beschermde stadsgezichten
Heerlen kent naast de mijnwerkerswijken ook andere beschermde stadsgezichten. Deze zijn van bijzondere waarde door hun bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en esthetische kwaliteiten, door

Bron: Kerkgebouwen in Limburg, Christus Koningkerk Heerlerheide

Kasteel Hoensbroek

de gaafheid van de oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur en vanwege de zeldzaamheid van de verschijningsvorm. Voorbeelden hiervan zijn het Tempsplein en het Burg. de Hesselleplein. Het behouden en versterken van deze waarden is uitgangspunt.

Elementen
Met elementen worden afzonderlijke gebouwen bedoeld zoals rijks- en gemeentelijke monumenten, maar ook overige beeldbepalende gebouwen zonder een beschermde status die bijdragen aan de beleving van het verhaal van Heerlen. Deze gebouwen hebben niet alleen een cultuurhistorische waarde, maar ook maatschappelijke of emotionele waarde en vormen vaak een herkenningspunt in de buurt.

Kerken
Vanwege actuele demografische ontwikkelingen in combinatie met 'ontkerkelijking' worden veel Rooms-katholieke kerken aan de eredienst onttrokken. Veel van deze kerken hebben naast een beschermde monumentale status ook een belangrijke emotionele waarde voor een wijk of buurt. Bovendien functioneren deze kerken door hun centrale ligging in een buurt, uitstraling en bouwhoogte als belangrijk herkennings- en oriëntatiepunt. Derhalve is behoud van deze panden in beginsel uitgangspunt. Dat betekent bijvoorbeeld dat indien er een ruimtevraag ontstaat voor het vestigen van een sociaal-maatschappelijke functie in de buurt of wijk, eerst onderzocht dient te worden of deze mogelijk in een van de leegstaande kerken geaccommodeerd zou kunnen worden.

Scholen
Ook onderwijsgebouwen nemen een bijzondere positie in bij het verhaal van de stad. Zoals de kerken in het verleden, zijn ook scholen bepalend voor het vormen en opleiden van mensen. Schoolgebouwen hebben daarom een centrale positie in buurten en wijken.

Evenals bij kerkgebouwen zullen ook diverse schoolgebouwen in de toekomst buiten gebruik raken zoals de panden van het Arcus College. Sommige zijn al langer buiten gebruik, zoals de voormalige HTS. Heerlen zet in op het herbestemmen en hergebruiken van leegstaande schoolgebouwen, omdat dit in hoge mate bijdraagt aan het versterken van buurten en wijken. Dat geldt in meer of mindere mate ook voor ander maatschappelijk vastgoed.

Historische musea
In Heerlen heeft ieder van de drie belangrijkste tijdsperiodes een 'eigen' museum. Deze historische musea zijn cultureel erfgoed dat we willen bewaren. Dit cultureel erfgoed kan meer beleefd worden dan nu het geval is. Het is zelfs noodzakelijk om een inhaalslag te maken met betrekking tot de historische musea. De historische musea zouden met een koppeling aan publieksgerichte functies, die vallen binnen de leisure sector, een grotere aantrekkingskracht kunnen krijgen. Voorwaarde is dan, dat hierdoor ook meer publiek kan worden gegenereerd. Versterking middels een publieksgerichter profiel van Kasteel Hoensbroek en het Thermenmuseum door koppeling aan leisure gerichte activiteiten zal door de markt moeten worden opgepakt. Op dit vlak ligt geen primaire taak voor de gemeente.

Kasteel Hoensbroek
Kasteel Hoensbroek is ook uniek zowel voor wat betreft gebouw als beleving. Het is een van de mooiste kastelen en een van de belangrijkste toeristische attracties in Zuid-Limburg. De zeven eeuwen dat kasteel Hoensbroek bestaat zijn er meerdere functies voor het gebouw geweest, waarbij burcht ter verdediging en woonhuis de belangrijkste waren. Deze functies kunnen bezoekers van het kasteel zien in het museum, de huidige bestemming van het gebouw. Het kasteel is een icoon voor Heerlen en Hoensbroek. In ruimtelijke zin is er echter weinig sprake van interactie tussen het kasteel en het centrum van Hoensbroek. Het realiseren van een ruimtelijke verbinding tussen het kasteel en het centrum van Hoensbroek, maakt integraal deel uit van de transitieopgaven voor Hoensbroek.

Nederlands Mijnmuseum
Dertig jaar na de laatste mijnsluiting is in Heerlen het Nederlands Mijnmuseum opgericht. In het schachtgebouw van de voormalige steenkolenmijn Oranje Nassau I is de volledige mijnbouwhistorie in beeld gebracht en zijn tal van afbeeldingen en ondergrondse gebruiks-voorwerpen en materialen te zien. Insteek is dat het Mijnmuseum, met het oog op het jaar van de Mijnen in 2015, zich kan ontwikkelen tot een ultramodern museum.

Pocketpark ‘zwarte veldje’ MSP

Corneliuspark Heerlerheide

5. Uitvoering van de visie

5.1 Innovatie als mindset

Naar een andere wijze van uitvoering
Om de doelen van deze transitieopgave te bereiken, moet de gemeente in staat zijn om snel in te kunnen spelen op goede initiatieven van derden. Daarvoor zijn structureel andere werkwijzen en processen nodig, gericht op maatwerk en flexibiliteit. De gemeente zal moeten omschakelen van het denken in plannen en programma's naar het creëren van condities en mogelijkheden. Dat vraagt om een veel meer regisserende, procesmatige aanpak. En dus ook om nieuwe instrumenten en methodes om aan deze andere aanpak slagvaardig inhoud te kunnen geven.

Deze fundamentele andere wijze van denken en handelen en de daarbij behorende andere invulling van onze verantwoordelijkheden, is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Maar gelukkig staan ook de vraagstukken waar Heerlen de komende jaren voor komt te staan, morgen nog niet in alle hevigheid op de stoep te trappelen. Ze worden in de loop van jaren wel meer en meer manifest.

De voornaamste opgave voor de eerstkomende jaren is het ontwikkelen van regie-instrumenten waarmee die andere wijze van denken en handelen vorm en inhoud kan worden gegeven. De gemeentelijke organisatie dient daartoe om te schakelen naar deze andere wijze van denken en doen. Dat betekent onder meer dat sectorbeleid soms moet worden losgelaten om tot gewenste resultaten te komen. De gemeente staat daarmee voor een grootschalige organisatorische en instrumentele innovatie. Deze is een absolute voorwaarde om onze verantwoordelijkheid naar onze burgers en naar de samenleving, de komende 15 tot 20 jaar, waar te kunnen maken.

Samenwerken
Heerlen werkt binnen de regio Parkstad samen aan regionale kaders voor de woningvoorraad en economisch vastgoed. Die samenwerking is hard nodig omdat de demografische transitie in deze regio sterk van invloed is op de gewenste ontwikkelingen in deze vastgoedsegmenten. Dat betekent onder meer dat beleid inzake gewenste vastgoedontwikkelingen niet meer sectoraal maar meer in samenhang moet worden ontwikkeld om tot gewenste resultaten te komen. Daarnaast is beleidsafstemming op het niveau van ten minste de stadsregio is een vereiste om de transitieopgaven van met name de (boven)regionaal functionerende woning- en retailmarkt met succes op te kunnen pakken. De transitieopgaven op het gebied van met name wonen en retail in Heerlen (en in mindere mate ook kantoren) dienen dus, zowel kwantitatief als kwalitatief, te worden uitgewerkt binnen de hiervoor geldende regionale kaders.

De gemeente kan de transitieopgaven bovendien niet realiseren zonder intensieve samenwerking met burgers, ondernemers en organisaties. De gemeente wil haar burgers, ondernemers en instellingen meer ruimte en verantwoordelijk geven om op hun wijze invulling te geven aan een aantal van de vraagstukken waar onze maatschappij voor staat. Daarvoor zijn er nieuwe vormen van contracten en overeenkomsten nodig. Niet om naar elkaar toe zaken juridisch dicht te zetten, maar om het respect van ieders verantwoordelijkheid neer te zetten. Want anders omgaan met elkaars verantwoordelijkheden is niet hetzelfde als "vrijheid blijheid". Dat betekent boven alles dat alle betrokken partijen vanuit de transitieopgaven en de daarbij behorende doelen en kaders moeten gaan leren acteren.

Los van nieuwe vormen van samenwerking zal de gemeente bij concrete initiatieven de formele juridische verantwoordelijkheid houden voor vergunningverlening. De komende jaren zullen innovatieve oplossingen moeten worden ontwikkeld om de vernieuwde verdeling van verantwoordelijkheden, ook met rechtszekerheid en rechtsgelijkheid naar derden, inhoud te kunnen geven. De nieuwe Omgevingswet zal hiervoor kaders moeten aanreiken.

Regionaal beleid wonen en retail
Heerlen werkt samen met de gemeenten in de regio Parkstad samen aan regionaal beleid voor wonen en retail. Die samenwerking is hard nodig omdat de demografische transitie in deze regio sterk van invloed is op de gewenste ontwikkelingen van de woningvoorraad en de retailvoorraad. Beleidsafstemming op het niveau van ten minste de stadsregio is een vereiste om de transitieopgave op de regionaal functionerende woning- en retailmarkt met succes op te kunnen pakken. De transitieopgaven op het gebied van wonen en retail in Heerlen dienen dus, zowel kwantitatief als kwalitatief, te worden uitgewerkt binnen de hiervoor geldende regionale kaders.

Inzet instrumenten
In tijden van structurele programmavraag vormde het "ontwikkelingsgericht" bestemmingsplan een uitstekend instrument om als gemeente regie te voeren op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Er was meer bouwvraag dan bouwruimte in bestemmingsplannen. Door die schaarste kon de gemeente relatief eenvoudig ruimtelijke en kwalitatieve eisen stellen.

Met het wegvallen van de structurele programmavraag werkt het traditionele ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan alleen nog in specifieke situaties. De stedelijke transitie die op ons afkomt vraagt andere sturingsinstrumenten. Zoals eerder reeds aangegeven gaan we die ontwikkelen.

In de tussenliggende fase hebben we ook nadrukkelijk behoefte om positief te blijven sturen op de ruimtelijke ontwikkelingen. Voor bestaand stedelijk gebied wordt vaak gevraagd om meer flexibiliteit, zodat kansrijke initiatieven snel tot realisatie kunnen komen. We werken als bestuur graag waar mogelijk mee aan dergelijke initiatieven. Maar we willen ook in staat zijn om, indien daar uit oogpunt van effecten of kwaliteitszorg aanleiding voor is, (tijdelijk) nee te kunnen zeggen.

We willen de algemeen gedragen behoefte aan flexibiliteit daarom niet invullen met het oprekken van rechten in het bestemmingsplan, maar met het mogelijk maken van een slagvaardige wijze van maatwerk planherzieningen. Die slagvaardigheid zullen we zelf in onze interne processen moeten vormgeven. Zodat die snelheid voor u, initiatiefnemer is gegarandeerd. We zullen daarvoor een planherzieningsprotocol opstellen waar u ons op kunt aanspreken. Daarvoor zal het protocol in beginsel de volgende stappen omvatten:

a) Uw initiatief helpen verduidelijken
Is de aard van uw initiatief duidelijk? Wat gaat er ruimtelijk veranderen? Wat is de aard van de locatie? Wat zijn mogelijke effecten op de omgeving?

b) Snel duidelijkheid bieden over de gemeentelijke bereidheid voor medewerking
Past het initiatief functioneel en ruimtelijk binnen de beleidskaders? Worden waarden op de locatie voldoende in acht genomen? Zijn effecten op de omgeving acceptabel?

c) Helder zijn over vereisten van rijk en/of provincie waar uw plan aan moet voldoen en waar de gemeente weinig of geen invloed op heeft
Zijn er functioneel, ruimtelijk, wat locatie betreft of wat effecten betreft beperkingen vanuit rijks- en/of provinciale regels? Zijn daar nog specifieke procedures voor nodig?

d) Mee zorgen voor documenten die geschikt zijn om de formele procedure te doorlopen
De formele procedures kunnen we niet voor u wegnemen. We kunnen wel samen er voor zorgen dat ze slagvaardig doorlopen worden.

Kortom een aanpak waarmee we u zo slagvaardig mogelijk willen helpen, maar onmogelijkheden ook snel in beeld brengen.

5.2 Uitvoeringsstrategieën

Er is behoefte aan uitvoeringsstrategieën met flexibiliteit, waarbij betrokken partijen met mandaat kunnen handelen. Hierdoor kunnen partijen blijven inspelen op de veranderingen in kaders die zich de komende decennia zeker zullen voordoen. Deze omschakeling vraagt om een transitie van door blauwdrukken ingegeven beleidsformulering naar een meer dynamische vorm van uitvoering. Naar een aanpak waarmee de relevante machten en krachten zo kunnen worden gemobiliseerd dat breed draagvlak ontstaat voor te nemen maatregelen en voor te maken keuzen voor "katalysatoren" en preventieve interventies. Hieronder zijn een aantal strategieën benoemd.

Gemeente als makelaar
Het model van gebiedsontwikkeling volgens blauwdrukplanning raakt achterhaald. Het model gaat te veel uit van een grootschalige aanbodprogrammering terwijl de samenleving meer aandacht vraagt voor kleinschaligheid, kwaliteit, flexibiliteit en identiteit. De crisis heeft mensen aan het denken gezet. Het stagneren van geplande grootschalige ontwikkelingen biedt ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven. De maatschappij is continu in beweging en zit niet meer altijd te wachten op een overheid die 'vertelt hoe het moet'. Wil de gemeente adequaat inspelen op kansrijke initiatieven uit de maatschappij, dan zal zij zich veel meer dienen te richten op het signaleren van die kansen en het dusdanig inrichten van de organisatie, zodat initiatiefnemers met interessante ideeën optimaal kunnen worden begeleid en ondersteund. Dat vergt een geheel andere attitude van de gemeente.

Nederland transformeert in een rap tempo van een verzorgingsstaat naar een participatiemaatschappij. Het model van de verzorgingsstaat met de overheid als primair verantwoordelijke voor het welzijn van haar burgers staat onder zware druk en is in financieel opzicht niet langer houdbaar en verantwoord. Dit leidt tot forse structuurveranderingen in het sociale domein.

Deze structuurveranderingen hebben ook zijn weerslag op de ruimtelijke vertaalslag van de transitieopgave. Het oppakken van een transitieopgave in een tijdsgewricht dat niet meer wordt gedomineerd door economische en demografische 'groei', en dat tegelijkertijd gepaard gaat met een fundamentele herziening van het sociaal stelsel vereist op diverse terreinen innovatie. Zowel op het gebied van nieuwe (technologische) ontwikkelingen of de toepassing daarvan, als het ontwikkelen van nieuwe concepten, nieuwe vormen van samenwerking en nieuwe financieringsconstructies. En met een andere rol voor de gemeentelijke overheid. Niet te verwarren met een terugtredende gemeentelijke overheid. De gemeente zou zich in die nieuwe rol meer moeten richten op het in positie brengen van burgers en maatschappelijke instanties. Een soort makelaarsrol dus. Vanuit een gezamenlijke opgave. Zodat gemeente, ondernemers en burgers, met die gezamenlijke opgave als kompas, samen inhoud kunnen geven aan de gedachte achter de participatiemaatschappij.

Organische planologie
Veel in gang gezette stedelijke ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren gestagneerd. Door gewijzigde omstandigheden beantwoorden deze plannen niet meer aan de actuele marktvraag. Om dit patroon te kunnen doorbreken moet er meer aandacht komen voor initiatieven van 'onderop', met een menselijke schaal en zonder vastomlijnd eindbeeld. Teneinde 'beweging' te krijgen in transitiegebieden, schakelt de gemeente over op een andere wijze van gebiedsontwikkeling: organische ontwikkeling, ook wel uitnodigingsplanologie of 'slow urbanism' genoemd.

Organische stedelijke ontwikkeling is een geleidelijke en flexibele manier van gebiedsontwikkeling, waarbij planvorming, proces, financiering en regels zo worden ingericht dat diverse partijen verleid worden een bijdrage te leveren. Eveneens van belang is dat het stedenbouwkundig ontwikkelproces er op is gericht dat er in vrijwel iedere ontwikkelfase sprake is van een afgerond stedenbouwkundig geheel. Het is dan niet nodig om een plan geheel af te moeten ronden indien tijdens het proces blijkt dat er sprake is van veranderde marktomstandigheden of andere gewijzigde omgevingsfactoren die realisatie van het gehele plan in de weg staan.

Citaat van de website www.slow-urbanism.org toont de filosofie achter 'organische ontwikkeling':
"Een plan bevat geen eindbeeld maar een proces. Het gaat erom mensen te prikkelen en het proces vorm te geven. De geleefde ruimte is nooit af en altijd veranderlijk. De toekomst is onzeker en door plannen open,

Limburgiastraat MSP

Bron: www.iba-parkstad.nl, openingsmanifestatie IBA

flexibel, stopbaar of niet onomkeerbaar te maken, kan er tijdens het proces bijgestuurd worden. Een plan biedt een horizon: het is geen einddoel, maar een verleiding om de weg er naartoe in te slaan."

Organisch ontwikkelen betekent dat een opgave onbevangen én met kennis wordt benaderd. Begrip van de lokale identiteit en het laten deelnemen van belanghebbenden, zorgen voor een soepel proces en een plan dat verankerd is in zijn omgeving. Een ruimtelijke ontwikkeling wordt dus niet gezien als dé stap die gezet moet worden naar een nieuw eindbeeld, maar als een onderdeel van een voortdurende wandeling waarin af en toe een pauze wordt gehouden.

Die omschakeling op een andere wijze van ontwikkelen vereist wel een nieuwe manier van denken. Een nieuwe mindset, die zich met name richt op het herijken van oude afspraken en het anders omgaan met bestaande grondposities en grondexploitaties. De economische crisis maakt duidelijk dat Nederland niet meer zal worden zoals het was. Er zal op vele fronten verandering en vernieuwing nodig zijn om sterker uit de crisis te komen. Een algehele systeeminnovatie is noodzakelijk om succesvol te kunnen bouwen aan een compactere maar betere stad.

Flexibel bestemmen
Flexibel bestemmen, ook wel Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB), is een nieuw ruimtelijk concept. Centraal staat het flexibel omgaan met tijd en ruimte. Tijdelijk Anders Bestemmen is uitermate geschikt voor gebieden met veranderende functies, hoge dynamiek, klimaatadaptatie en gebieden in transitie. Bij tijdelijk bestemmen krijgt een gebied een nuttige functie maar blijft het op langere termijn beschikbaar voor toekomstige, vaak nog onzekere, functies. Tijdelijk Anders Bestemmen introduceert flexibiliteit die nodig is voor duurzame inrichting en duurzaam ruimtegebruik in de stad.

Een veelgehoord kritisch geluid is, dat flexibel bestemmen botst met allerlei beperkende wet- en regelgeving. Zo bestaan er vragen over rechtszekerheid, conflicterende ruimteclaims en een grote onderzoekslast. Er zijn echter diverse instrumenten beschikbaar, zowel binnen als buiten het bestemmingsplan om flexibel te kunnen bestemmen. Op grond van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet 6e tranche kunnen zelfs gebieden worden aangewezen waar kan worden geëxperimenteerd met flexibele bestemmingen. De voormalige Tapijnkazerne in Maastricht is een voorbeeld van zo'n gebied. Flexibel bestemmen vereist grote zorgvuldigheid, omdat besluiten anders onderuit kunnen gaan bij de rechter.

IBA
Teneinde de transitietrein op het juiste spoor te krijgen, dient deze een betrouwbare locomotief te krijgen. Eén die ook bij slecht weer op het juiste spoor blijft rijden .

De IBA-Parkstad kan die rol van locomotief vervullen. De IBA is afkomstig uit Duitsland. De letters staan voor Internationale Bau Ausstellung. De IBA was in het recente verleden ook de motor achter de transitie het Ruhrgebied en het krimpgebied Sachsen-Anhalt. Een IBA zorgt voor dynamiek en nieuw elan in gebieden die in transitie zijn. Er worden nieuwe bruggen geslagen tussen publieke en private partijen, waardoor de samenwerking kan worden versterkt. En dat alles in dienst van het uitvoeren van de transitieopgave.

De IBA is in 2013 omarmd door overheden en marktpartijen en staat nu volop in de aandacht.
Daarom verdient het de aanbeveling om de transitieopgave, inclusief de ontwikkeling van nieuw, ontbrekend instrumentarium, te koppelen aan de IBA-locomotief.

5.3 Financiering en kostenverhaal

De stap van klassiek plan- en programmadenken naar regie en waar nodig interventies vraagt ook om andere vormen van financiering. Traditionele plan- en programmabegrotingen zijn niet geschikt om op flexibele wijze op het juiste moment noodzakelijke interventies te kunnen doen. Dit vraagt om een integrale herijking van de wijze waarop de gemeente met haar middelen omgaat. Want deze zijn beperkt, terwijl de investeringsnoodzaak groot is.

Het financieel slagvaardig kunnen interveniëren is ook van belang voor het stimuleren van noodzakelijke investeringen van derden. Bedrijven, instellingen en burgers investeren vanuit hun wens op korte termijn iets te realiseren. Dat staat haaks op de huidige investeringslijnen van de overheid, die veelal gericht zijn op de lange termijn. Een structurele flexibilisering van de wijze van omgaan met overheidsmiddelen is daarom essentieel om ontwikkelstrategieën tot uitvoering te brengen. “Ieder voor zich” kan niet meer. Investeringen renderen pas wanneer iedereen daaraan meewerkt en meerdere partijen hun inbreng coördineren.

In deze structuurvisie zijn geen nieuwe gemeentelijke projecten benoemd waarvoor nieuwe reserveringen in de meerjarenbegroting noodzakelijk zijn. De belangrijkste gemeentelijke investeringen die een nadrukkelijke relatie hebben met het in de structuurvisie geformuleerde beleid zijn investeringen in maatschappelijk vastgoed. De beleidsmatig vanuit toekomstig functioneren gewenste concentratie van deze investeringen leidt niet tot nieuwe of andere investeringen. Maar wel tot een andere allocatie van investeringen, op het moment dat daar vanuit exploitatie van maatschappelijk vastgoed aanleiding voor is.

Concentratie van maatschappelijk vastgoed kan wel leiden tot vrijkomen van vastgoed en gronden op andere locaties. We beseffen dat de restwaarde van dit vastgoed als gevolg van de stedelijke verdunning waarschijnlijk structureel lager zal zijn dan lange tijd verwacht. Daarbij zal de financiële afweging aan de orde komen wat maatschappelijk en vanuit de stedelijke economie de meeste meerwaarde heeft: afstoten tegen een lagere opbrengst óf als laagdrempelig vastgoed beschikbaar stellen voor vernieuwende economische of buurt initiatieven?

Naast deze eigen financiële verantwoordelijkheid hebben we een verantwoordelijkheid in het goed borgen van kosten van planontwikkeling binnen de kaders die de wet daaraan stelt. Uit oogpunt van een goede financiële borging van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen zijn de volgende aspecten van belang:

- Elke ontwikkeling draagt in principe zijn eigen kosten;
- Kostenverevening tussen samenhangende projecten;
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Elke ontwikkeling draagt in principe zijn eigen kosten
De gemeente hanteert het principe dat kosten en baten in beginsel op projectniveau binnen de grondexploitatie met elkaar in evenwicht zijn. De gemeente is daarbij alleen een actieve partij indien ze daar vanuit openbare ruimte of grondpositie direct bij betrokken is. Indien dit niet aan de orde is, dan is de private partij volledig verantwoordelijk voor de kosten die samenhangen met een functioneel en ruimtelijk kwalitatief voor de gemeente voldoende aanvaardbaar plan. De gemeente rekent ook kosten die buiten het directe ontwikkelgebied noodzakelijk zijn voor een functioneel en ruimtelijk kwalitatief voldoende aanvaardbaar plan tot de bij dat initiatief behorende kosten (gebiedseigen kosten). Indien deze kosten ook voor andere plannen noodzakelijk zijn, of van belang voor de bestaande stad, dan zullen deze kosten proportioneel worden toegerekend (bovenwijkse kosten).

Kostenverevening tussen samenhangende projecten
Via Bovenplanse Verevening kan de gemeente onrechtvaardigheden en onevenwichtigheden tussen samenhangende grondexploitaties verevenen. Ontwikkelingen die van belang zijn voor een goede functionele of ruimtelijke ontwikkeling van een gebied, maar wel leiden tot een negatieve grondexploitatie, kunnen daarvoor een bijdrage krijgen uit een fonds. Aan ontwikkelingen die bij voorgenoemde ontwikkelingen baat bij hebben en die zelf een positieve grondexploitatieresultaat hebben, kan een bijdrage aan dit fonds worden gevraagd. Om het structuurvisiebeleid te realiseren kan de gemeente Heerlen de volgende fondsen instellen.

Buurtfondsen
Buurten zullen op verschillende wijzen hun concurrentiekracht moeten behouden. Om nieuwe kansen voor concurrentiekracht te laten ontstaan, zullen ook ingrepen en dus investeringen noodzakelijk zijn. Deze investeringen en ontwikkelkansen zullen per buurt anders zijn, maar ook binnen een buurt verschillen. Waarbij investeringen en kansen niet altijd binnen eenzelfde initiatief zullen liggen en daarmee kosten en baten ook bij verschillende partijen kunnen komen te liggen. De gemeente Heerlen acht het van groot belang dat er waar mogelijk financiële samenhang wordt gebracht tussen ontwikkelingen in een buurt.

Om die financiële samenhang te kunnen bereiken kan de gemeente per buurt een buurtfonds instellen. Ruimtelijke ontwikkelingen in een buurt die van meerwaarde zijn voor het op peil houden van de concurrentiekracht van die buurt, waarbij sprake is van een negatieve grondexploitatie, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van dat buurtfonds. Ontwikkelingen die baat hebben bij het op peil houden van de concurrentiekracht, en waarbij sprake is van een positieve grondexploitatie, zullen een bijdrage moeten leveren aan dit buurtfonds.

Voorzieningenfonds
Het beleid is gericht op het sterk houden van een aantal voorzieningenconcentraties naast het centrale stadscentrum. Het concentreren van ontwikkelingen in een beperkt aantal wijk/buurt centra heeft gevolgen voor andere voorzieningengebieden. Indien binnen deze andere voorzieningengebieden ontwikkelingen noodzakelijk zijn die leiden tot een negatieve grondexploitatie kunnen zij een bijdrage krijgen die ten laste komt van het “Voorzieningenfonds”. Ontwikkelingen in de voorzieningenconcentratie, waarbij sprake is van een positieve grondexploitatie zullen een bijdrage moeten leveren aan dit fonds. Solitaire ontwikkelingen buiten voorzieningenconcentraties zullen eveneens een bijdrage moeten leveren aan dit fonds. Wij zullen alleen overgaan tot het daadwerkelijk instellen van een fonds indien de verwachte financiële opbrengst van dat fonds substantieel hoger is dan de kosten van instellen en met name beheer van het fonds.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
Om goed te kunnen wonen, leven en ondernemen in Heerlen zijn ruimtelijke investeringen gewenst die niet een directe functionele of ruimtelijke relatie hebben met andere ontwikkelingen. Maar deze investeringen hebben wel een algemene positieve uitwerking op vastgoedwaarden en daarmee op de investeringswaarde in nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kan daarom aan nieuwe ontwikkelingen een bijdrage vragen aan deze meer algemene investeringsprojecten.

Projectbijdrage Versterken Groene Dooradering
Het versterken en beter toegankelijk maken van de groene dooradering van de stad heeft een positief effect op de woonomgevingskwaliteit en daarmee op de vastgoedwaarde van de woning. Dit effect is aantoonbaar aanwezig in de gebieden grenzend aan de groene dooradering. Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die baat kunnen hebben van de versterking van de groene dooradering zal een bijdrage worden gevraagd ten behoeve van het versterken van de groene dooradering.

De onderhavige structuurvisie is te globaal van karakter om nu al te kunnen vaststellen vanuit welke locaties particuliere grondexploitanten kunnen en moeten bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals die in deze structuurvisie worden benoemd. De motivering en onderbouwing van dergelijke bijdragen zullen dan ook, in voorkomende gevallen, worden vastgelegd in een andere uitwerking(en) van deze structuurvisie en of in een nota kostenverhaal.

5.4 Strategische agenda

Uitvoeringskader
De doelen uit de structuurvisie zijn waar mogelijk doorvertaald in een strategische agenda. Deze agenda zal de komende tijd uitwerken in SMART-geformuleerde maatregelen. De ruimtelijk-functionele en kwalitatieve opgaven kunnen daarna ook worden vertaald in een financiële opgave. Een opgave die de gemeente Heerlen nooit alleen zal kunnen dragen.

De opgave is zo complex, maar ook langlopend, dat convenanten en begrotingswensen daar onvoldoende soelaas bij bieden. Overheden, marktpartijen en maatschappelijke instellingen, zullen uitvoeringsafspraken moeten maken over de relevante thema's en transitiegebieden, alsmede over gewenste rollen, verantwoordelijkheden en inspanningsverplichtingen. Vanuit dit uitvoeringskader zullen steeds concrete maatregelen worden vastgelegd. Afgestemd op de feitelijke uitvoeringsbehoefte van dat moment.

Neutrale plek
Samen werken aan het realiseren van een gezamenlijke opgave kan het beste worden ondernomen vanuit een neutrale plek. Een plek waar partijen die op enigerlei wijze betrokken zijn bij de transitieopgaven elkaar kunnen treffen, ideeën uit kunnen wisselen, experimenten kunnen vormgeven en oplossingen kunnen uitwerken.

In Maastricht is het werken vanuit zo'n neutrale plek, het Maastrichtlab, reeds succesvol gebleken, in die zin dat de plek omarmd wordt door nagenoeg alle relevante partijen. De hechte samenwerking die hieruit volgde heeft tal van experimenten opgeleverd voor het hergebruik van leegstaande panden en braakliggende terreinen.

Heerlen gaat ook zo'n plek inrichten. Dat is belangrijk omdat de gemeente daarmee letterlijk de daad bij het woord voegt en uit de kantoortoren komt om de samenwerking op te zoeken.

Gegevens in beeld
Gedurende de periode dat gebieden in transitie zijn, zullen diverse besluiten moeten worden genomen. Om die besluiten te kunnen onderbouwen dient de gemeente beschikking te hebben over actuele cijfers van indicatoren die van invloed zijn op individuele transitieopgaves. Het gaat dan bijvoorbeeld over actuele cijfers over demografie, woningaanbod en woningvraag, inkomen, gemeentelijk vastgoed, leegstand etc.

Voor deze gegevens dient een nulmeting te worden opgesteld, waarna de cijfers jaarlijks worden geactualiseerd.

Wel moet ervoor worden gewaakt dat beschikbare cijfers niet te rigide worden toegepast bij het onderbouwen van beleidsmatige keuzes. Het werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt is geen hogere wiskunde, maar een groepsproces waarbij sociaal-maatschappelijke overwegingen en onderling vertrouwen heel belangrijk zijn.

Nieuwe instrumenten
Voor zover nu kan worden ingeschat dienen nieuwe instrumenten zich in hoofdzaak te richten op het bevorderen van de juiste ingrepen op de juiste plekken, alsmede op het verevenen van kosten en baten volgend uit de transitieopgave.

De ligging van bestaand vastgoed en bestaande grondposities, zijn niet altijd de meest geschikte plekken om nieuwe voorzieningen of functies te situeren. Nu zijn de financiële gevolgen van het loslaten van bestaande locaties en grondposities nog te dominant aanwezig bij het opzetten van een gebiedsexploitatie. Daarom zijn er instrumenten nodig die deze financiële gevolgen verzachten. Daarmee wordt bevorderd dat gewenste ontwikkelingen op de juiste plek worden gerealiseerd.

De MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad-Limburg (RIGO/EIB, april 2010) toonde aan dat investeren in een krimpregio wel degelijk loont. Een kleinere stad betekent per saldo het onttrekken van vastgoed en dus van waarde. Om deze waardedaling te compenseren is in de MKBA de leefbaarheidswinst ten gevolge van

de fysieke ingrepen eveneens uitgedrukt in waarde. Investeren door middel van fysieke herstructurering levert per saldo een positief financieel resultaat op indien de leefbaarheidswinst uitgedrukt in euro's wordt meegerekend.

Het probleem dat echter in hetzelfde rapport is blootgelegd, is dat de partijen die de kosten dragen en de partijen die winst boeken niet dezelfde zijn. Met als risico dat partijen die onder de streep in de rode cijfers uitkomen, niet gaan bewegen. Er zullen dus instrumenten of methodes moeten worden ontwikkeld die zoet en zuur met elkaar gaan verbinden.

Strategische grondreserve
We willen nieuwe regionale functies kunnen accommoderen. Dat houdt in dat we op strategische plekken ruimte reserveren of gebieden aanwijzen waar nieuwe regionale functies met een wezenlijke ruimtevraag in de toekomst gehuisvest zouden kunnen worden. Dat houdt eveneens in dat we herbestemmingsmogelijkheden van bestaand leegstaand vastgoed in beeld willen brengen op het moment dat zich een nieuwe regionale functie of te verplaatsen functies aandienen.