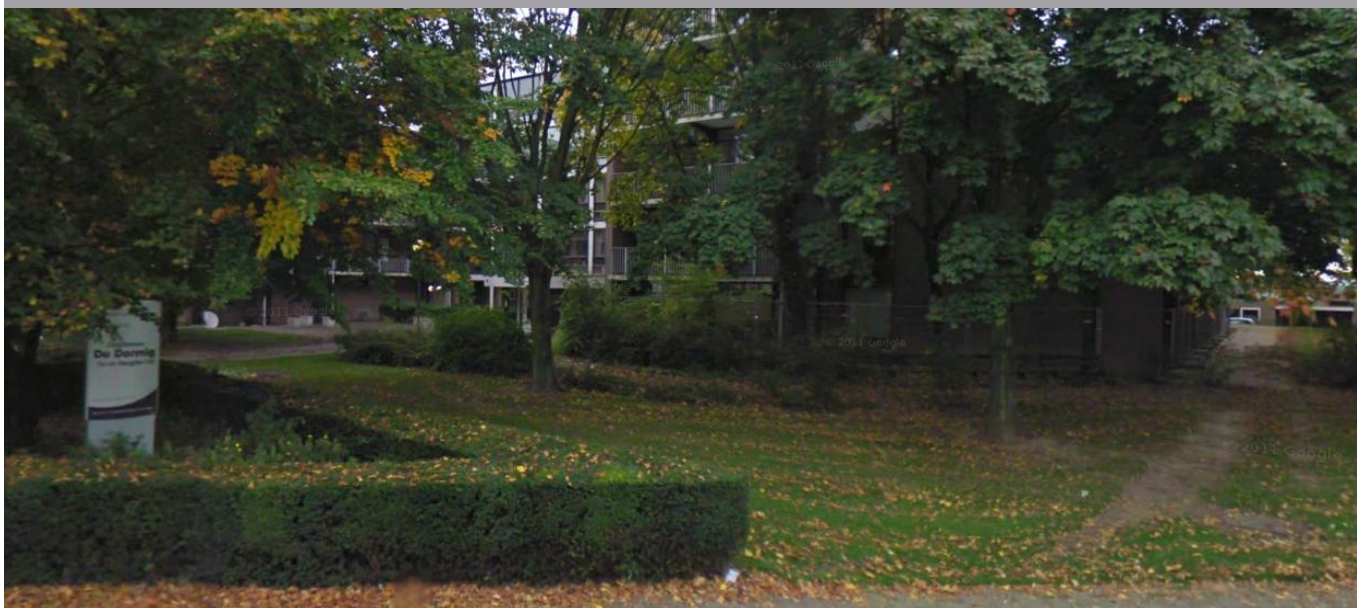


bestemmingsplan
'Dormig'
gemeente Landgraaf

status: vastgesteld
datum: 28 juni 2012
projectnummer: 404424R.2001
adviseur: Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

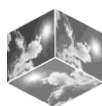


TONNAER



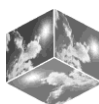
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Het plangebied	2
1.3 het vigerende bestemmingsplan	2
2 Bestaande situatie / nieuwe situatie	4
2.1 Ruimtelijke structuur	4
2.2 Functionele structuur	5
2.3 Projectbeschrijving	6
3 Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Intergemeentelijke beleid / regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijke beleid	22
4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Milieuonderzoek	25
4.2 Waterhuishouding	29
4.3 Flora en fauna	35
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.5 Leidingen	39
4.6 Verkeer en parkeren	39
5 Juridisch Plan	43
5.1 Inleiding	43
5.2 De verbeelding	43
5.3 Opbouw van de regels	44
5.4 Bestemmingen	45
6 Haalbaarheid	47
6.1 Economische haalbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	47
6.3 Conclusie	47



7	Overleg	48
7.1	Overleg	48
8	Procedure	49
8.1	Te volgen procedure	49
8.2	Vooroverleg	49
8.3	Ontwerp	49
8.4	Vastgesteld	49

Bijlage 1: Wateradvies



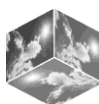


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de straat Op de Heugden in de gemeente Landgraaf was, naast verpleeghuis De Dormig, verzorgingstehuis De Dormig gesitueerd. Dit betrof een verouderd pand dat niet langer voldeed aan de huidige eisen. MeanderGroep heeft dan ook het initiatief genomen om het verzorgingstehuis te slopen. Concreet houdt het planvoornemen in dat er ter plaatse een woonzorgcomplex wordt gerealiseerd met extramurele zorgdiensten en woonfuncties direct verbonden met verpleeghuis De Dormig. Op de begane grond wordt beoogd een eerstelijns gezondheidscentrum te realiseren waarin functies worden ondergebracht zoals huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek. Daarnaast zullen algemene maatschappelijke functies worden gerealiseerd en zullen er tevens aanvullende diensten en diverse functies van de MeanderGroep zelf worden gehuisvest.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Teneinde dit planvoornemen uit te kunnen voeren, is het noodzakelijk een goede ruimtelijk en juridische onderbouwing op te stellen. Met het onderhavige bestemmingsplan 'Dormig' wordt aan deze randvoorwaarde voldaan.





1.2 Het plangebied

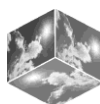
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit het perceel van het voormalige verzorgingstehuis plus het huidige verpleeghuis met bijbehorend perceel. Naast de bestaande bebouwing zijn hier nog een tuin en de noodzakelijke infrastructuur aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie B, perceelsnummers: 6910, 6911 en 7163.

1.3 het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Dormigveld 1975' vigerend. Dit bestemmingsplan is in 1980 voor het laatst gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Dormigveld' is door de raad van de gemeente Schaesberg vastgesteld d.d. oktober 1974 en door Ge-deputeerde Staten goedgekeurd d.d. 19 juli 1976. De 'Wijziging 1980' is door de raad van de gemeente Schaesberg vastgesteld d.d. 17 maart 1980. De wijziging heeft geen betrekking op het voorliggend plangebied.

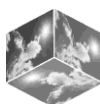
Het gedeelte van het bestaande en te handhaven verpleeghuis De Dormig, ten oosten van het plangebied, is bestemd als 'Bijzondere bebouwing klasse C'. Deze gronden zijn bestemd voor onderwijs-, sociale-, culturele- en recreatieve doeleinden.

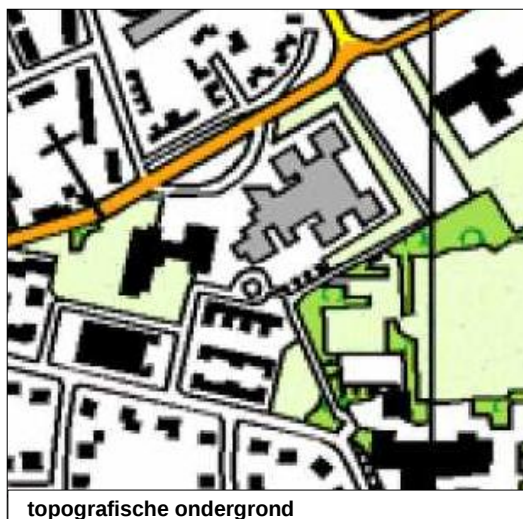
Ter plaatse van het reeds gesloopte verzorgingstehuis is de bestemming 'Bijzonder woonbouw voor bejaardenhuisvesting' van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor woon-doeleinden. Hier zijn uitsluitend meergezinshuizen van het type flat ten behoeve van bejaardenhuisvesting toegestaan. De gronden rondom het voormalige verzorgingstehuis zijn bestemd als 'Tuin'. Hier mag niet gebouwd worden.



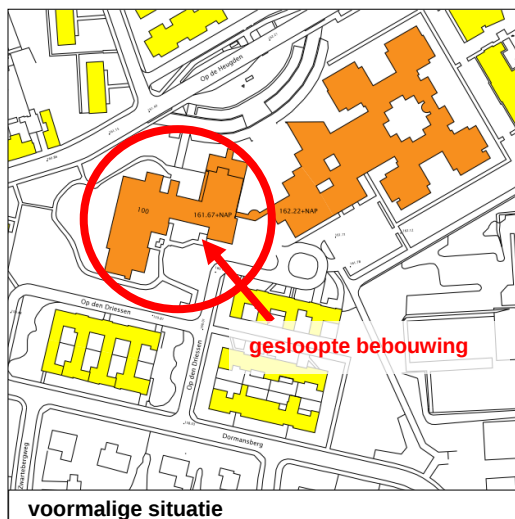


Het beoogde gebruik en de nieuw te realiseren bebouwing past niet binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen alsnog mogelijk gemaakt.





topografische ondergrond



voormalige situatie

2 Bestaande situatie / nieuwe situatie

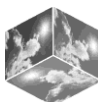
2.1 Ruimtelijke structuur

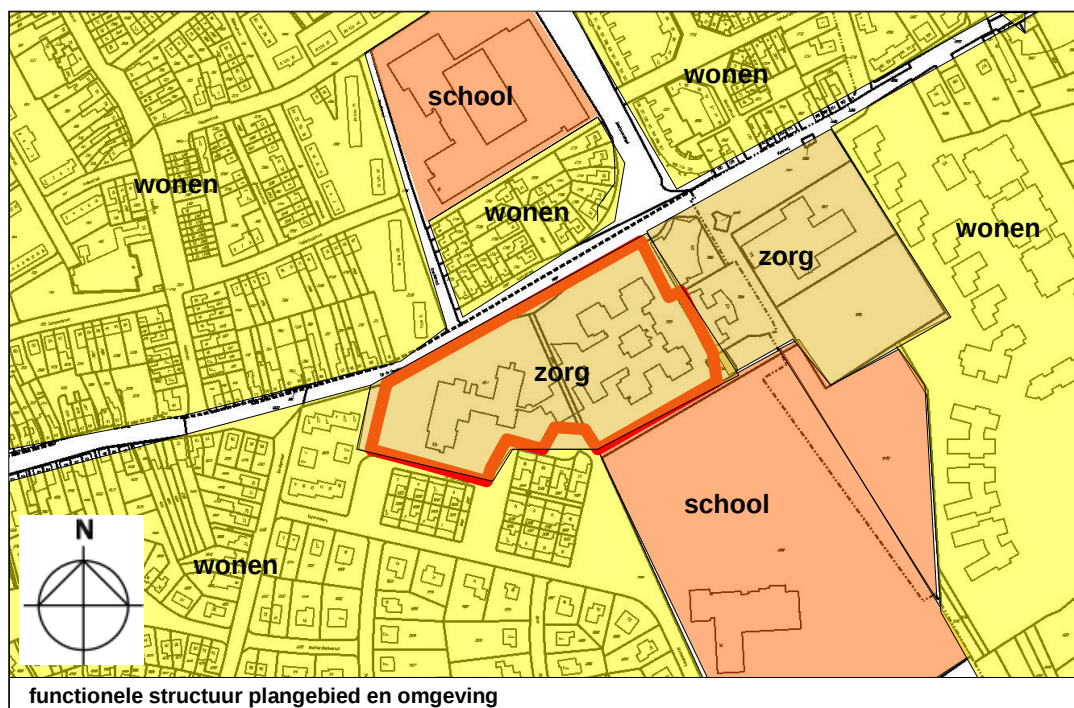
Het plangebied is gelegen midden in de gemeente Landgraaf in het noorden van de wijk Schaesberg. Het plangebied wordt hier aan de noordzijde begrensd door de weg Op de Heugden welke in noordelijke richting overloopt in de Hereweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woon(train)voorziening Heugderlicht. De grens aan de zuidoostzijde bestaat uit de voorzieningen rondom het Charlemagne college aan de Eijkhagenlaan. Aan de zuidwest zijde wordt de grens bepaald door de woningen met bijbehorende percelen aan de Op den Driessen en het Frans Trijbelh fke. Tot slot bestaat de grens aan de westzijde uit de percelen van de woningen aan de Dormigstraat.

De ruimtelijke structuur binnen het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwing. Er kan onderscheidt gemaakt worden in de bebouwing aan de westzijde en de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied.

De bebouwing aan de westzijde is gesloopt en bestond voorheen uit 4 tot 5 bouwlagen met een platte afdekking. De bebouwing in het oosten van het plangebied is afwisselend opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met een platte afdekking. Dit gebouw bestaat uit een rode baksteen en is afgewerkt met lichtgrijze panelen.

De uiterste westzijde van het plangebied bestaat uit een uit groenvoorziening met een parkachtige uitstraling. De overige gronden binnen het plangebied bestaan uit verharding ten behoeve van de ontsluitingsstructuur.



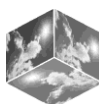


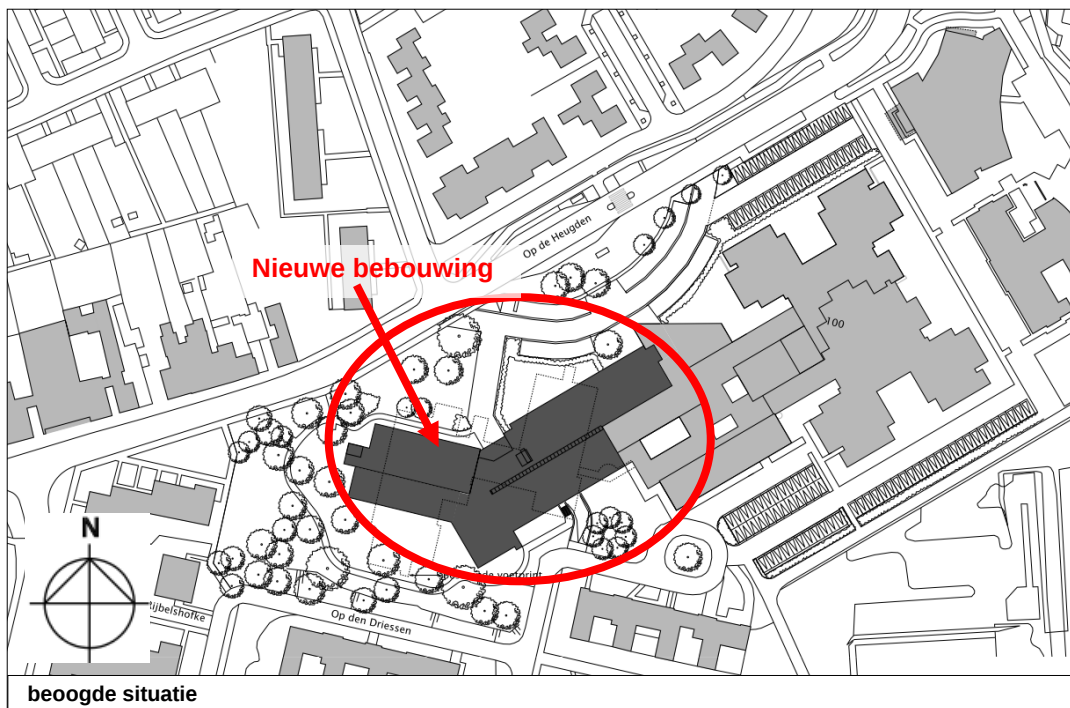
2.2 Functionele structuur

De wegen rondom het plangebied betreffen allemaal erftoegangswegen met uitzondering van de weg Op den Heugden. Dit betreft een van de hoofdontsluitingswegen van het zuidelijk deel van Landgraaf. Deze weg sluit in oostelijke richting aan op de Hereweg en in westelijke richting op de Heerlenseweg. Het plangebied wordt direct ontsloten door de weg Op de Heugden.

Rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Zoals aangegeven bevindt zich ten oosten de woon(train)voorziening Heugderlicht, een zorginstelling. Ten zuiden bevindt zich een vestiging van het Charlemagne college, namelijk Eijkenhagen. Daarnaast is er in de directe omgeving nog een vestiging van het Charlemagne college aanwezig (locatie Brandeberg). Op kleine afstand van het plangebied is in zuidelijke richting het Eikerbosch gelegen. De voornaamste functie in de omgeving van het plangebied bestaat echter uit de woonfunctie. De woningen bestaan hier overwegend uit 2 bouwlagen met een kap.

In de huidige situatie is de zorgfunctie binnen het plangebied de voornaamste. Er was een verzorgingshuis gesitueerd waar mensen woonden en tegelijkertijd werden verzorgd. Het groen aan de uiterste westzijde van het plangebied had een ondersteunende functie voor dit verzorgingshuis en heeft een parkachtige opzet. De overige gronden binnen het plangebied zijn ondersteunend aan de zorg/woonfunctie en hebben voornamelijk een verkeersfunctie ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren.

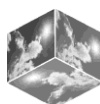




2.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van woonzorgcomplex 'De Dormig' aan de straat Op de Heugden in Landgraaf naast het bestaande verpleeghuis De Dormig. Het verouderde gebouw aan de westzijde van het plangebied is reeds gesloopt en wordt vervangen door een nieuw gebouw dat voldoet aan de hedendaagse eisen.

In dit nieuwe gebouw zullen extramurele zorgdiensten gecombineerd met zelfstandig wonen worden gerealiseerd. Op de begane grond wordt een eerstelijns gezondheidscentrum gerealiseerd waarin functies zullen worden ondergebracht zoals huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek.

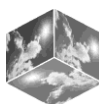


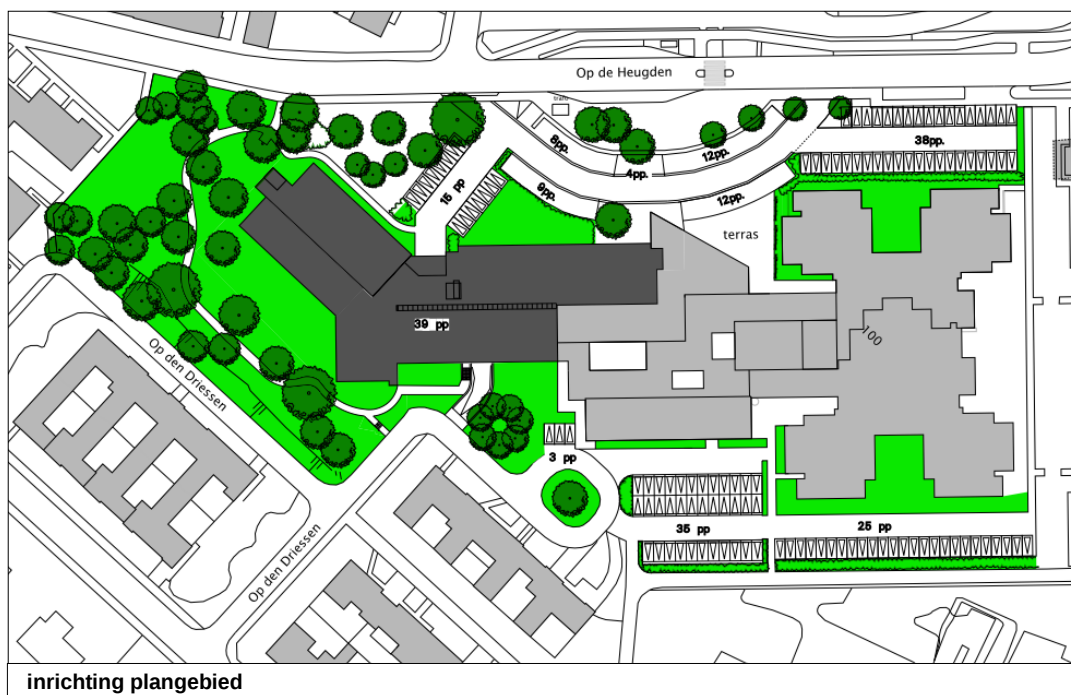


Tevens zullen er aanvullende diensten en diverse functies van de MeanderGroep worden gehuisvest.

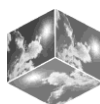
Daarnaast worden 60 appartementen gerealiseerd die zijn bedoeld voor mensen met een zorgvraag, danwel mensen die anticiperend op hun toekomstige zorgbehoefte nu al in de nabijheid van een zorgaanbieder willen gaan wonen. De appartementen zijn verdeeld over 3, respectievelijk 4 bouwlagen. Verder wordt er in het souterrain een ondergrondse parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen gerealiseerd waarin tevens de bergingen van de appartementen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op het verkeer en parkeren ten behoeve van het planvoornemen.

Het gebouw zal dus bestaan uit 5 bouwlagen en een souterrain en zal een moderne uitstraling krijgen. De nieuwbouw zal bestaan uit verschillende zorgondersteunende functies gecombineerd met appartementen op de verdiepingen. Hiermee sluit het initiatief qua functie aan op de gemengde functie in de omgeving (zie ook paragraaf 2.2). De bouwhoogte van het nieuwe woonzorgcomplex is hetzelfde als die van het gesloopte pand. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact van het planvoornemen beperkt en vindt er aansluiting plaats op de omgeving. Aan de voorzijde van het pand wordt tevens de mogelijkheid gegeven om een terras te realiseren. Tegen het plan bestaan zowel functioneel als ruimtelijk geen bezwaren.





De mogelijkheid bestaat dat het eerstelijns gezondheidscentrum op de begane grond geen doorgang kan vinden doordat er zich geen marktpartijen aanbieden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dat geval in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 3 groepswoningen in plaats van het medisch centrum. Er zal nadrukkelijk geen sprake zijn van de realisatie van zowel het medisch centrum als de 3 groepswoningen. Voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal duidelijk zijn of een medisch centrum ter plaatse haalbaar is.



3 Beleidskaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

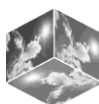
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Met name de eerste en laatste pijler zijn op het planvoornemen van toepassing.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen.

Het planvoornemen is een vorm van vervangende nieuwbouw. Middels het planvoornemen wordt beoogd een nieuw gebouw te realiseren dat voldoet aan de eisen van deze tijd waarbij het voormalige verzorgingshuis wordt geëxtramuraliseerd (van intramuraal naar extramuraal). De bestaande functies worden uitgebreid met (zorg)ondersteunende functies.



Het planvoornemen is daarmee een vorm van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en voldoet derhalve aan het beleid uit de nota ruimte.

3.1.2 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

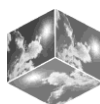
- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onderzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- *Behoud in situ*
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- *Verstoorder betaalt*
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

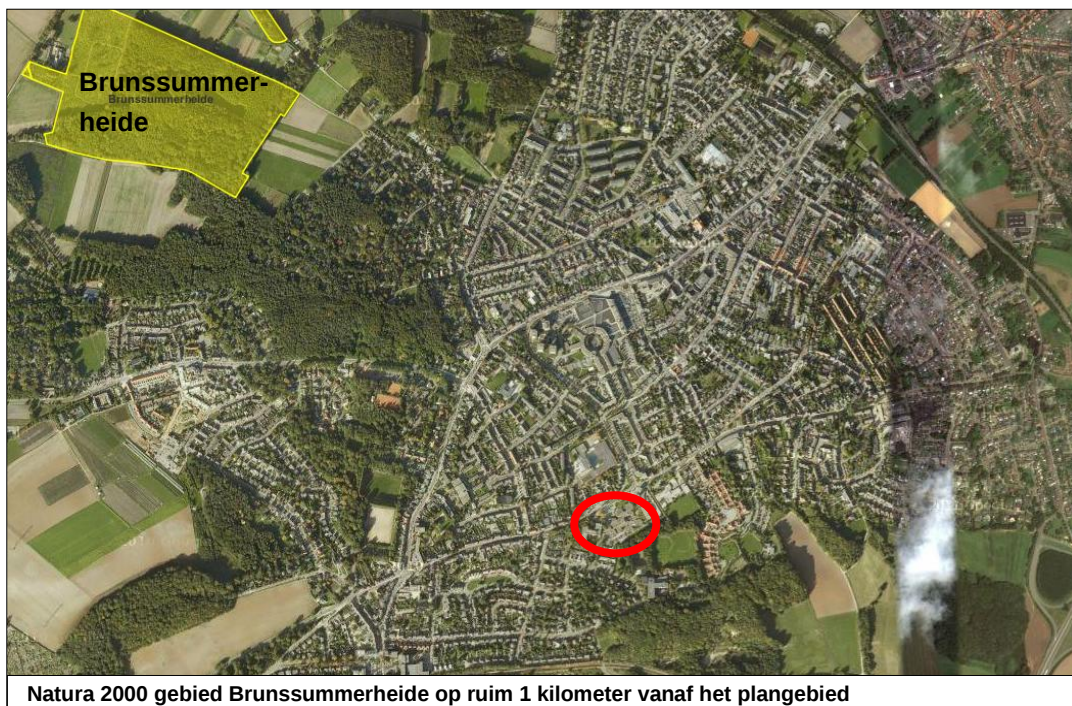
Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Conform de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt het uitgangspunt 'behoud in situ'. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op archeologie en het uitgevoerde archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied.

3.1.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen.





Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

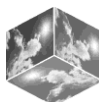
Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin in het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aan-



zien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Brunssummerheide. In de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3) wordt onder andere ingegaan op de effecten van het planvoornemen op dit Natura 2000 gebied. Hieruit blijkt dat gezien de grote afstand tot het plangebied en gezien het feit dat een groot gedeelte van de bebouwde kom van Landgraaf tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied is gelegen, het niet te verwachten is dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied.

3.1.3 Nationaal Waterplan

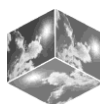
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

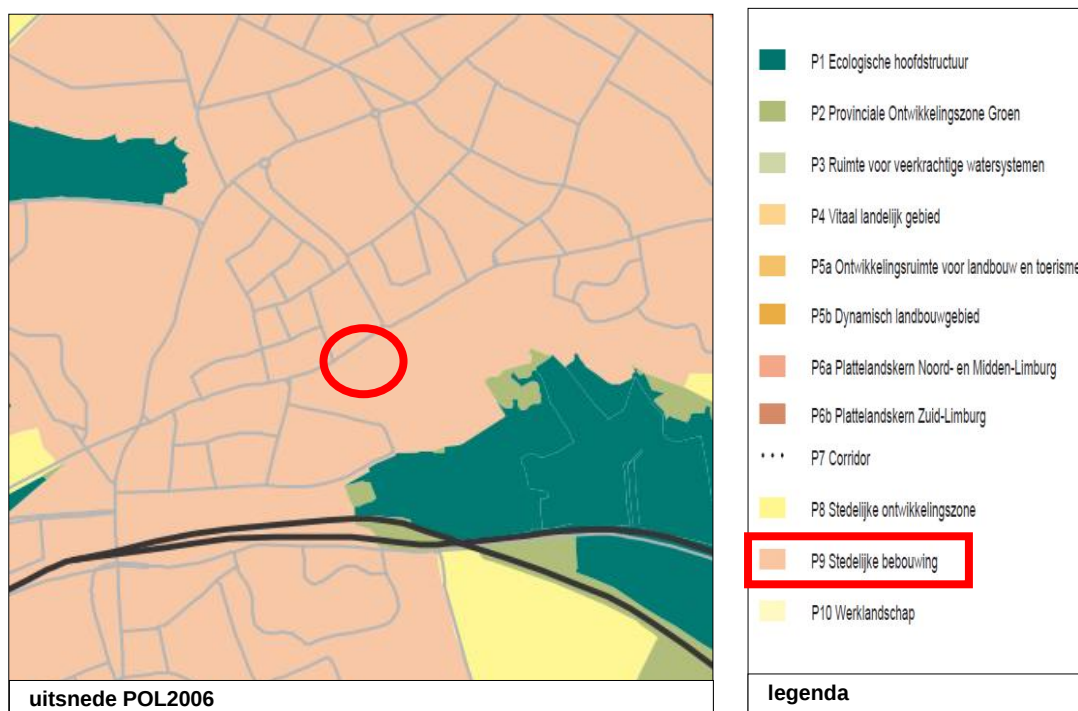
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Het planvoornemen voorziet in de (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing en de bouw van een nieuw woonzorgcomplex op dezelfde locatie. In feite betreft het vervangende nieuwbouw. Per saldo zal het verhard oppervlak dan ook niet toenemen en het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.





3.2 Provinciaal beleid

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

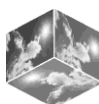
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Voor het plangebied geldt het perspectief P9: Stedelijke bebouwing. Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te



worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.

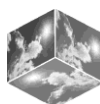
Het planvoornemen is een vorm van verstedelijking. Zoals reeds in paragraaf 2.3 is aangegeven sluit het planvoornemen zowel functioneel als ruimtelijk aan op de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieukwaliteit en de waterhuishoudkundige gevolgen van het planvoornemen. Hiermee voldoet het planvoornemen aan het beleid en de aandachtspunten uit het POL2006.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van de woningvoorraad met een specifieke vorm van wonen. Er worden appartementen gerealiseerd voor een doelgroep met een zorgvraag danwel voor mensen die anticiperend op hun toekomstige zorgbehoefte nu al in



de nabijheid van een zorgaanbieder willen gaan wonen, met name senioren. Dit betreft een vorm van transformatie van de woningvoorraad en aangezien het vervangende nieuwbouw betreft staat hierbij ook de kwaliteit centraal. Het is een vorm van herstructurering en vraaggestuurd bouwen waardoor het project bijdraagt aan het zorgen voor een balans in de woningvoorraad en de effecten van de bevolkingskrimp.

3.2.3 (POL-aanvulling) Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

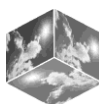
Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

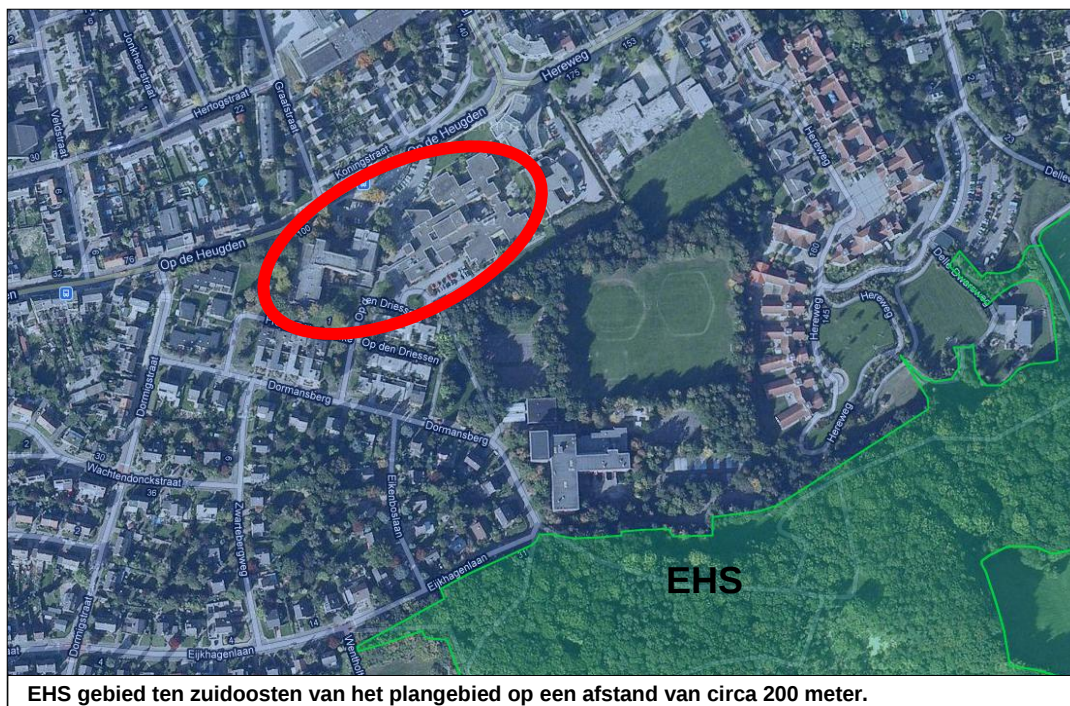
Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeersaantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen dan ook thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma.

Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.

Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.





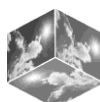
Voor het planvoornemen is een parkeerbalans gemaakt en is in beeld gebracht wat de gevolgen van het planvoornemen zijn met betrekking tot verkeer. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan het beleid uit het Provinciaal Verkeers- en vervoersplan.

3.2.4 POL-herziening op onderdelen EHS

Middels de POL-herziening op onderdelen EHS wordt de Provinciale Ecologische Structuur (PES) onderverdeeld in gebieden behorend tot de Rijks Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In gebieden die tot de EHS horen geldt het 'nee, tenzij'-principe. Gebieden die tot de POG horen krijgen een apart planologisch regime: de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (door de beschikbaarheid van middelen) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

Het planvoornemen is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de dichtstbijzijnde EHS. Ter plaatse van het plangebied is een quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3) uitgevoerd. Hierin is onder andere ingegaan op de effecten op de EHS. Doordat er tussen het plangebied en de EHS bebouwing aanwezig is, is het niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op deze EHS.



3.2.5 Provinciale Woonvisie Limburg

In de Provinciale Woonvisie Limburg heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010-2015.

De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De provinciale woonvisie omvat daartoe:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Volgens de woonvisie geldt voor de regio Parkstad, waarbinnen het plangebied is gelegen, door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen (cijfer wordt als informatief gezien). De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit.

De kwantitatieve opgave voor Parkstad bestaat uit:

- een sloopopgave voor de periode t/m 2020, puur gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2% met een minimale sloop van 6.245 woningen;
- een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen. Hiervoor zorgen plannen in de programmering (5.110) en de realisatie van zorgwoningen (1.802) waardoor het overschot weer toeneemt;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papieren plannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen;

Concreet houdt dit in dat de Provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen meegenomen die getoetst dienen te worden aan de provinciale woonvisie.



3.3 Intergemeentelijke beleid / regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn:

- landschap leidt;
- één hoofdcentrum;
- energie als fundament;
- netwerk van Park en Stad;
- buitenring = Parkstadring;
- economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal.

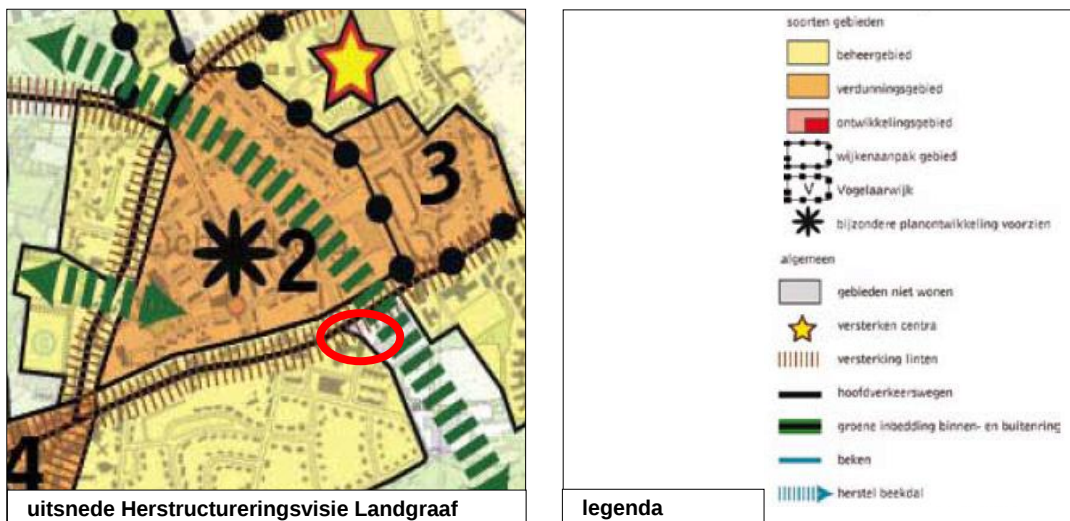
Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij wonen is lef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe 'Parkstad imago'.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is niet binnen één van deze ontwikkelingszones gelegen.

3.3.2 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld over de herstructurering van de woningmarkt voor de periode 2010-2020 (vastgesteld d.d. 16 december 2009). Het doel van de visie is om in Parkstad te bouwen aan een sterke regio. Een evenwichtige woningmarkt voor de huidige en toekomstige bewoners is daarbij van groot belang. De herstructureringsvisie is opgesteld vanuit het thema 'wonen'. Dat betekent dus dat de consequenties van sloop en transformatie voor bijvoorbeeld de voorzieningenstructuur, maatschappelijke structuur en economische structuur niet zichtbaar zijn.





De Herstructureringsvisie is opgebouwd uit een aantal onderdelen: een totaalkaart (Synthesekaart) voor de Parkstad regio; informatie op gemeentelijk niveau en informatie op stadsdeelniveau (dit laatste geldt alleen voor de stedelijke gemeenten). Op de Synthesekaart zijn beheergebieden, verdunningsgebieden, ontwikkelingsgebieden en wijknaarpak te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in een beheergebied. Ten oosten wordt het plangebied echter wel begrenst door een zoekgebied voor een groene verbinding.

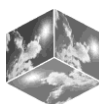
In het beheergebied vindt, buiten de eventuele realisatie van plannen in de programmering (ABC-plannen), geen herstructurering van de woningvoorraad plaats. Binnen beheergebieden kunnen wel overige ontwikkelingen plaatsvinden, niet zijnde woningbouwherstructurering.

Met betrekking tot het zoekgebied voor een groenverbinding wordt concreet gezocht naar een groenverbinding door geheel Lichtenberg, zodat de Brunssummerheide via Lichtenberg en het Eikenbos met Gravenrode/Strijthagen wordt verbonden.

Het planvoornemen heeft geen (negatieve) invloed op het beheergebied of het zoekgebied voor de groene verbinding.

3.3.3 Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006 t/m 2011

De regio Parkstad Limburg dient, net als overige regio's in Limburg een regionale woonvisie en woningbouwprogrammering vast te stellen. Vanuit praktische overwegingen heeft de regio ervoor gekozen om allereerst een Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen vast te stellen (d.d. 11 december 2006), deze vervolgens uit te werken en op basis daarvan een regionale woningbouwprogrammering op te stellen. De Regionale Woonvisie op hoofdlijnen vormt onder meer het kader voor de bovenlokale afstemming van de lokale woningbouwprogramma's, borgt samenwerking met corporaties en marktpartijen, stuurt op kwaliteit en geeft de bandbreedte voor het indicatief programma van de regio aan.



De bevolking van Parkstad krimpt. Dit betekent echter niet dat de vraag naar woningen afneemt. Ten gevolge van vergrijzing, extramuralisering en individualisering blijft er een vraag bestaan naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een toenemende vraag naar andere woonmilieus en comfortabele woningen. In kwantitatief opzicht is er op termijn wellicht sprake van krimp, maar in kwalitatief opzicht gaat de woningmarkt van Parkstad groeien.

Gegeven deze context, streeft de Regio Parkstad met de Regionale Woonvisie op hoofdlijnen drie doelen na op het gebied van wonen:

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

Met deze Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen wordt duidelijk de keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar is gekozen voor een strategie van kwalitatieve groei. Hierdoor is een belangrijke stap gezet in de richting die de regio in wil slaan om de toekomst in een fundamenteel veranderende woningmarkt het hoofd te bieden. Krimp wordt daarbij als kans gezien. Via gezamenlijke gedragen projecten wordt gewerkt aan sterke woonmilieus, waarmee Parkstad Limburg op de kaart komt als aantrekkelijke, interessante en goed betaalbare locatie om te wonen voor mensen binnen en buiten Parkstad.

Binnen het plangebied sluit met name het toevoegen van kwalitatieve (zorg)-appartementen aan bij de doelen van de regionale woonvisie. De bouw van dit woonzorg-complex is afgestemd op de hedendaagse woonwensen (zie ook paragraaf 3.3.5) van een bepaalde doelgroep (senioren).

3.3.4 Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt ("van zeef naar zwengel")

Met de vaststelling van de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen (11 december 2006), heeft de Parkstad Raad het Parkstad Bestuur opgedragen om 10 ordeningsprincipes uit te werken tot selectiecriteria. Op basis van de 'inventarisatie aantal woningen in bouw- en sloopplannen (regiogemeenten, november 2006)' van de Regionale Woonvisie, bleek namelijk dat er een overmaat bestond aan plannen en initiatieven binnen de Parkstadgemeenten, in het licht van de prognoses betreffende de bevolkingsdaling. In de Regionale Woonvisie werd derhalve geconstateerd dat in deze overmaat aan plannen zou moeten worden geprioriteerd. De 'ordeningsprincipes' zouden in uitgewerkte vorm als 'selectiecriteria' bij de prioritering van plannen ondersteunen.

Deze werkwijze is door de praktijk ingehaald. Gebleken is dat er wel behoefte is aan een regionaal kader waarmee Parkstadgemeenten vanuit een gezamenlijke kwaliteitsambitie de woningmarkt zullen sturen: van zeef naar zwengel (vastgesteld september 2008). De



ordeningsprincipes zijn zodoende in gezamenlijkheid getransformeerd naar 'sturingsprincipes', waarmee 'kwaliteit aangezwengeld' kan worden met betrekking tot oude en nieuwe plannen.

Dit document is niets meer maar ook niets minder dan een instrument dat helpt bij het geven van sturing in het kwaliteitsvraagstuk met behulp van zeven sturingsprincipes. De ambitie van Parkstad Limburg is daarvoor toegelicht aan de hand van de 3 kwaliteitspijlars. Zij bepalen de koers voor de opwaardering van de woningmarkt en woonomgeving. Tot slot wordt de uitwerking van de ordeningsprincipes tot sturingsprincipes gegeven, zoals benoemd in de Regionale Woonvisie.

3.3.5 Actieprogramma zorgwoningen

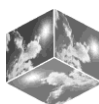
In Parkstad Limburg bestaat een toenemende behoefte aan zorgwoningen. Ten gevolge van de demografische ontwikkeling verandert de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Bovendien zorgt de afbouw van de intramurale zorgcapaciteit - om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen – voor een stijgende vraag. Uit onderzoek is gebleken dat er een stagnatie van een jaar is in de uitvoering van de plannen voor zorgwoningen.

De basiskwaliteit Zorgwoningen is gedefinieerd voor de zorgwoningen in Parkstad. Er worden twee soorten zorgwoningen onderscheiden, namelijk de 'vijf minutenwoning' en de 'vijftien minutenwoning', waarbij aangegeven wordt binnen hoeveel minuten ongeplande zorg geleverd kan worden. Aan deze woningen worden eisen gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in het Actieprogramma (vastgesteld april 2008). Het betreft zowel eisen voor nieuwbouw als verbouw.

Binnen het plangebied worden 60 extramurele zorgwoningen gerealiseerd. Bij de realisatie van het nieuwe gebouw wordt voldaan aan de eisen voor de basiskwaliteit voor nieuwbouw en de aanvullende eisen voor de zogenoemde '5-minuten woningen'. De afbouw van intramurale capaciteit van verzorgingshuizen wordt opgevangen met de bouw van circa 700 zorgwoningen. Aan de bouw en inrichting van deze zorgwoningen ('5-minuten zorgwoningen') worden de volgende aanvullende eisen gesteld aangezien hier veelal een zwaardere zorgbehoefte aanwezig is:

- Ligging in de directe nabijheid van zorgcentra of in die geclusterde aantallen elders waardoor in beide gevallen de zorgaanbieder binnen 5 minuten alle noodzakelijke zorg kan verlenen;
- De communicatie-infrastructuur is aanwezig en aangesloten op de centrale van de zorgaanbieder.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex waarin naast appartementen ook extramurele zorgdiensten worden gesitueerd. Daardoor kan gegarandeerd worden dat zorgdiensten binnen 5 minuten aanwezig kunnen zijn. Vanzelfsprekend wordt het nieuwe gebouw voorzien van de vereiste communicatie-infrastructuur. Hiermee voldoet het planvoornemen nadrukkelijk aan het actieprogramma zorgwoningen.



In het verleden gold voor de toevoeging van zorgwoningen – naast de programmering voor de regulieren woningen - een aparte programmering. Op basis van het door de regio vastgestelde Actieprogramma Zorgwoningen werd duidelijk aangegeven wat onder een zorgwoning moet worden verstaan en wat de verschillen zijn met een reguliere woning. Met de vaststelling van dit document was het niet meer nodig de plannen voor de bouw van zorgwoningen apart te programmeren. Destijds is dan ook besloten om deze zorgwoningen te integreren in de bestaande woningbouwprogrammering. De huidige programmering dateert van 2006 en had een looptijd tot en met 2010. Inmiddels is de looptijd van deze programmering verlengd tot eind 2012. Gedurende 2012 wordt gewerkt aan de opstelling van een nieuwe Regionale Woonvisie en programmering. Uitgangspunt van de nieuwe programmering is om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. De plannen voor de bouw van de zorgwoningen in de Dormig maken onderdeel uit van de huidige en toekomstige programmering.

3.3.6 Perspectief voor Parkstad Beleidsplan Parkstad Limburg 2007 – 2010

Handen en voeten geven aan de economische structuurversterking van de regio Parkstad Limburg. Dat is de uitdaging van dit beleidsplan. De doelen van Parkstad Limburg worden in een drietal programma's: Economie, Ruimte & Mobiliteit en Wonen gepresenteerd. Voor het plangebied is met name het laatste programma van belang. De strategische hoofdlijnen van dit programma betreffen:

- Het voeren van een regionaal beleid dat proactief inspeelt op de gevolgen van de vergrijzing en bevolkingsdaling (kansencuster 'derde leeftijd')
 - Krimp als kans
 - Stimuleren Koplopers-pilot
- Het leveren van een concrete bijdrage aan vestigingsklimaat en imago van de regio Parkstad Limburg
 - Het geven van een kwaliteitsimpuls via innovatie (koppeling naar kansencuster 'Nieuwe energie')
 - Het bevorderen van evenwicht op de woningmarkt
 - Beantwoorden aan de vraag naar andere woonmilieus en woontypologieën

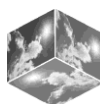
Het programma Ruimte & Mobiliteit heeft directe relaties met de overige programma's. Hierbij is het programma Ruimte & Mobiliteit zowel sturend, faciliterend en strategisch.

Het planvoornemen voorziet in een specifieke vorm van wonen en geeft een kwaliteitsimpuls. Bovendien bevordert de realisatie van de 60 zorgwoningen het evenwicht op de woningmarkt en wordt de vraag naar andere woonmilieus gedeeltelijk beantwoord.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 december 2011

De structuurvisie 2011 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2011.





Het plangebied 'De Dormig' wordt in de structuurvisie niet afzonderlijk aangeduid. Uit de plankaart blijkt ook dat met betrekking tot dit gebied weinig tot geen ontwikkelingen worden voorgesteld. Ten oosten van het plangebied is een extra gebiedsontsluitingsweg voorzien. Het plangebied heeft geen nadelige invloed op de eventuele aanleg van deze weg.

Het planvoornemen voorziet in de vervangende nieuw bouw ten behoeve van een woon-zorgcomplex. In de structuurvisie wordt niet nader ingegaan op de eventuele ontwikkeling van dergelijke woningen. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

3.4.2 Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

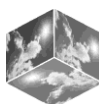
Binnen het plangebied zelf zijn geen maatregelen voorzien. In de omgeving van het plangebied is ter plaatse van het kruispunt van de straat Op de Heugden met de straten Hereweg en de Beethovensingel een optimalisatie van dit kruispunt noodzakelijk. Het planvoornemen heeft geen invloed deze maatregel.

3.4.3 Parkeernota

In de Parkeernota (vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. Het betreft drie hoofdzaken:

- parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- parkeerproblematiek buiten de centra;
- parkeerproblematiek binnen de centra.

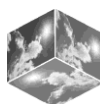
Het bestemmingsplan is het toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is met name het eerste aspect van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De berekening van het minimaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is gebaseerd op de richtlij-



nen zoals die zijn opgenomen in de CROW/ASVV 2004. In bijlage 1 van de Parkeernota zijn deze richtlijnen vertaald naar de parkeernorm voor de gemeente Landgraaf. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte naar aanleiding van het planvoornemen.

3.4.4 Duurzaam en energiebewust bouwen

De gemeente Landgraaf streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Bij nieuwbouwontwikkelingen dient minimaal voldaan te worden aan de eisen op grond van het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuonderzoek

4.1.1 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en de verkeersaantrekkende werking in het kader van deze toelichting (Cauberg-Huygen, 26 oktober 2011).

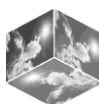
Uit de toets aan de Wgh blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde weg Op de Heugden de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het bouwplan overschrijdt. Omdat de onderzochte maatregelen (bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

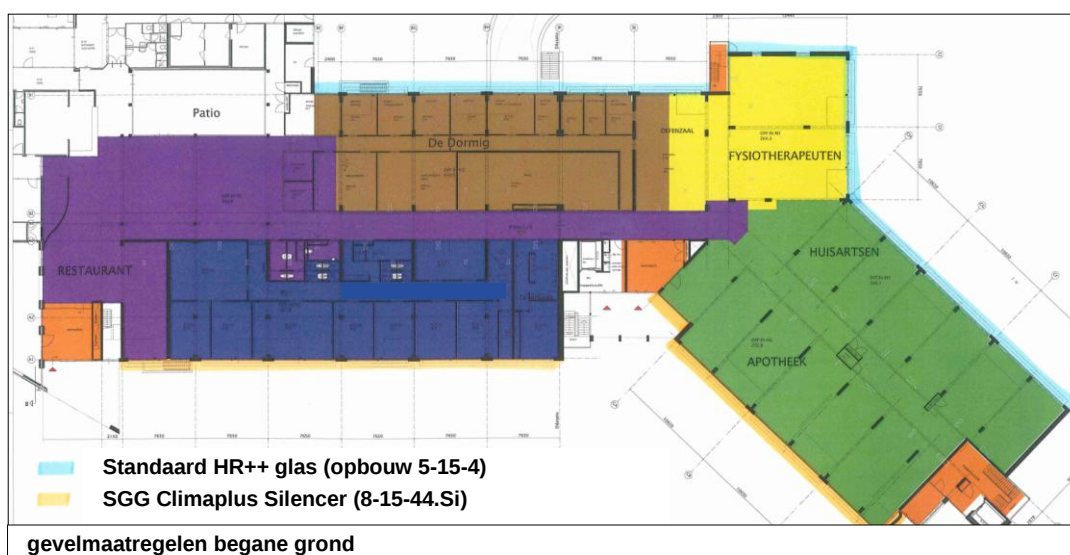
Daarnaast is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid in het kader van mogelijke hinderbeleving bij omwonenden, de geluidimmissie vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk gemaakt.

Met betrekking tot de piekniveaus veroorzaakt door parkerende auto's in de nieuwe situatie, worden de richtwaarden conform stap 2 van de VNG-publicatie gerespecteerd.

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking worden de richtlijnen conform stap 2 van de VNG-publicatie overschreden. De richtwaarden behorende bij stap 3 van de VNG-publicatie worden gerespecteerd. De te verwachten geluidbelastingen in voorliggende situatie worden acceptabel geacht. In het rapport wordt dit nader gemotiveerd.

Naast het akoestisch onderzoek wegverkeer en verkeersaantrekkende werking is ook een onderzoek gevelgeluidwering voor het nieuw te bouwen woonzorgcomplex uitgevoerd (Cauberg-Huygen, 26 oktober 2011). In de rapportage zijn de noodzakelijke geluidwerende gevelmaatregelen bepaald om te voldoen aan de eisen conform Bouwbesluit.



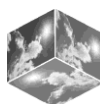


Op bovenstaande afbeeldingen is te zien waar welke maatregelen zullen worden genomen. Op de verdiepingen 1 t/m 4 zijn geluidwerende maatregelen alleen noodzakelijk voor de type B1 appartementen.

Op de begane grond zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk aan de straatgevel (noord(west)). Ter plaatse van de westelijke kopgevel op de begane grond dient een dove gevel (zonder te openen delen) te worden toegepast.

4.1.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel



alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ter plaatse van de voorziene nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu B.V., juli 2011). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv. Conform de NEN 5740 kan een onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater in dat geval achterwege blijven.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie



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

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

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

- 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen de gemeente Landgraaf zijn vooralsnog geen woningbouwprojecten bekend die niet onder de NIBM-grens vallen. Voor andere projecten dan woningbouw gelden in het kader van besluit NIBM andere normen.

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Er worden 60 zorgappartementen gerealiseerd gecombineerd met extramurele zorgdiensten. In vergelijking met de realisatie van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM₁₀) en/of voor stikstofdioxide (NO₂). Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan min-



derjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. In onderhavig geval worden weliswaar gevoelige bestemmingen gerealiseerd, de locatie is niet gelegen binnen de genoemde afstanden tot rijks- of provinciale wegen.

4.1.4 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- Inrichtingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op 600 meter. Het planvoornemen is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. De dichtstbijzijnde gasleiding is gelegen op een afstand van ruim 500 meter. Het planvoornemen wordt gezien de afstand ook niet beïnvloed door deze leiding. Verder vindt er in de nabijheid van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De aspect externe veiligheid hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.

4.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen

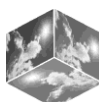
In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een milieuzonering kennen als bedoel in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen' (editie 2009). Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door bedrijven in de omgeving.

Een zorgcentrum zelf is echter ook een inrichting in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen'. De grootst aan te houden afstand van inrichtingen voor gezondheids- en welzijnszorg tot milieugevoelige objecten zoals woningen is 30 meter. In gemengde gebieden waar meerdere functies voorkomen kan de afstand echter met een afstandstap worden verkleind naar 10 meter tot milieugevoelige objecten. Aangezien het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met verschillende functies zoals wonen, onderwijsinstellingen en het bestaande verpleeghuis. Het planvoornemen is op grotere afstand dan 10 meter gelegen van milieugevoelige objecten en is derhalve niet van invloed op deze objecten.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominentere rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleids-



programma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten zijn samengebracht in één wet, de Waterwet.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de planverbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zonodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

4.2.2 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen. Nadere informatie is te vinden op www.kaderrichtlijnwater.nl

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is hierin samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Waterbeheer in de 21e eeuw

Na het hoge water van 1993, 1995 en de wateroverlast van de jaren daarna, was duidelijk, dat we anders met water om moeten gaan. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor onze waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. De kern van het Waterbe-



leid 21ste eeuw is: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

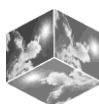
Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe zes jaar geldig is. Dit is het zogenoemde waterbeheersplan.

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten. Hieronder een overzicht van de voornaamste beleidslijnen, van Europees naar regionaal niveau.

Stroomgebied Maas

Het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas hoort uiteraard bij het stroomgebied van de Maas. De informatie voor de beheerplannen wordt ontleend aan de plannen van het Rijk (nota waterhuishouding), provincie (waterhuishoudingsplannen), gemeenten en waterschappen (waterbeheersplannen). In stroomgebiedbeheersplannen komen straks alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden te staan. Belangrijker is nog dat ook de maatregelen erin komen te staan om deze doelstellingen te bereiken. Hierbij moet gedacht worden aan herstel- en inrichtingsmaatregelen voor oppervlaktewateren, het schoonmaken van waterbodems en het weer laten slingeren van beken, het verbeteren van het zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties en het verminderen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.



De normen voor de ecologische, chemische en kwantitatieve doelstellingen komen vast te liggen in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) op basis van de Wet milieubeheer. In 2009 moeten de lidstaten van de EU voor ieder stroomgebiedsdistrict een eerste stroomgebiedbeheersplan klaar hebben. Dit plan wordt elke zes jaar herzien.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap zijn. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op de provinciale regeling.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater of waterkering aanwezig die vallen onder De Keur. Er zijn dan ook geen gronden die middels onderhavig bestemmingsplan extra bescherming behoeven.

4.2.3 Waterhuishouding en riolering

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”: in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen;
3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m² als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor



- buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

4.2.4 Waterhuishouding in de gemeente Landgraaf

Het Integraal Stedelijk Waterplan (ISW) vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap, provincie Limburg en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgang met afval- en hemelwater binnen en buiten de gemeentegrenzen.

4.2.6 Infiltratieadvies

In het kader van het planvoornemen is een infiltratieadvies opgesteld in de vorm van een notitie (Adviesbureau Brouwers, oktober 2011). Op basis van het infiltratieadvies kan worden gesteld dat een infiltratievijver ter plaatse de beste optie is. Op deze manier wordt afkoppelen zichtbaar gemaakt en doordat de vijver wordt ingepast in reeds bestaand groen, zal het extra werk aan onderhoud ook meevallen, aangezien dit meegenomen kan worden bij het onderhoud van het overige groen.

4.2.7 Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en heeft dus geen functie voor grondwater.

4.2.8 Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemeente. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

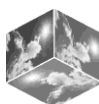
4.2.9 Ontwikkelingen

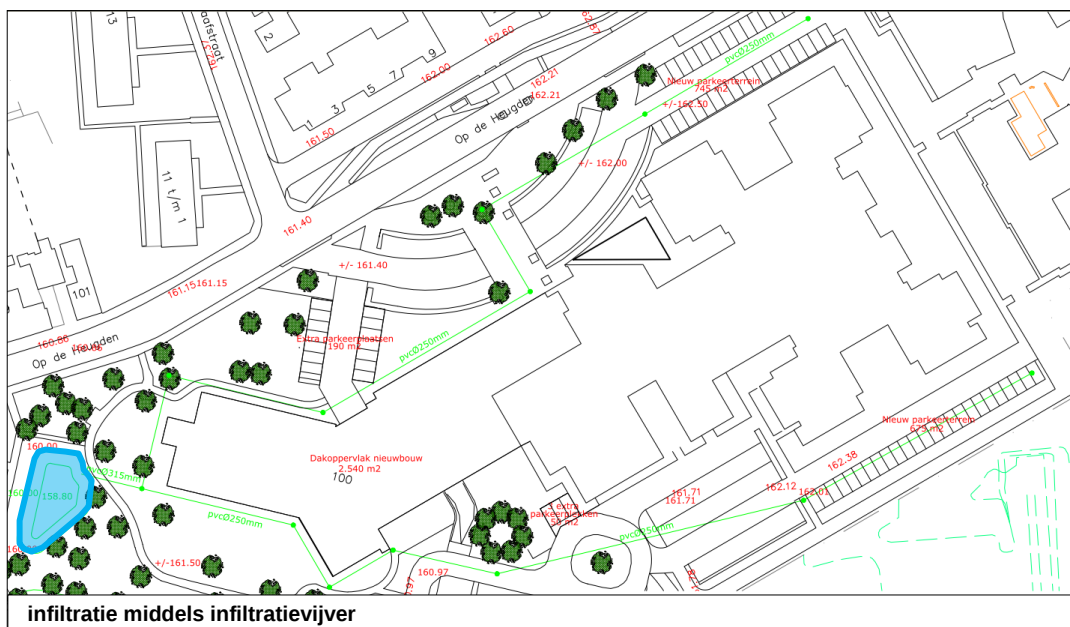
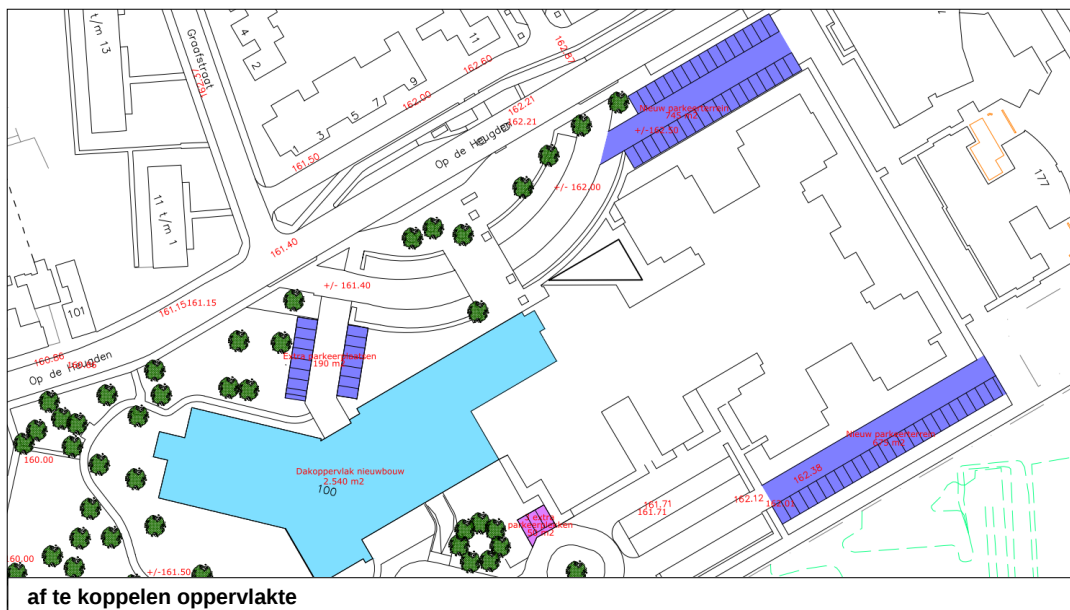
Bij de vervangende nieuwbouw zijn de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en infiltratie zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuw woonzorgcomplex op dezelfde locatie. Het beleid van de gemeente Landgraaf is, om alle nieuwbouw (inclusief vervangende nieuwbouw) af te koppelen van het gemengde riool.

4.2.10 Wateradvies

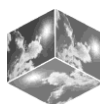
De dwa-afvoer van de appartementen en de overige voorzieningen kunnen worden aangesloten op het bestaande gemengde riool van de gemeente Landgraaf.





De rwa-afvoer zal geborgen en geïnfiltreerd moeten worden op het eigen terrein. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de ondergrond een goede k-waarde heeft en uitermate geschikt is om te infiltreren.

Het totale verharde oppervlak dat moet worden afgekoppeld bedraagt ca. 4.200 m². Het betreft dan het dakoppervlak van de nieuwbouw inclusief de nieuw aan te leggen parkeerterreinen. Het infiltratiesysteem zal een regenbui van 35 mm in 45 min in zijn geheel moeten kunnen bergen (herhalingsstijd T=25 jaar). Tevens zal het systeem worden doorgerekend voor een regenbui van 45 mm in 30 min (herhalingsstijd T=100 jaar). In dit geval mag er geen wateroverlast optreden in de gebouwen of op de kavels.



Om een regenbui van 35 mm te kunnen bergen, is een infiltratiebuffer voorzien met netto inhoud van 150 m³. Deze buffer kan worden aangelegd in de groenvoorziening ten westen van de nieuwbouw. De buffer wordt aangelegd met een diepte van 1,20 meter, waarbij rekening is gehouden met een waking van 0,45 meter. De maximale waterstand bedraagt dan 0,75 meter.

Bij een regenbui van 45 mm zal er meer water geborgen moeten worden. Dit regenwater kan eveneens geborgen worden in de infiltratievijver. De waterstand zal dan 0,15 meter extra stijgen, waardoor de waking afneemt tot 0,30 meter.

Het waterschap heeft d.d. 24 februari 2012 een positief wateradvies gegeven. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.3 Flora en fauna

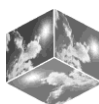
4.3.1 Algemeen

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Aeres Milieu, juni 2011). Middels deze quickscan is in beeld gebracht wat de consequenties van het planvoornemen zijn op eventueel aanwezig natuurlijke waarden.



4.3.2 Effecten

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Beschermde planten zijn afwezig in het plangebied.

Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

Vogelnesten zijn afwezig, ook in het broedseizoen. Hierdoor is het uitgesloten dat er tijdens de bouwwerkzaamheden schade aan deze soortgroep of aan een bewoond nest ontstaat.

Effecten op de EHS en beschermde natuurgebieden

De EHS bevindt zich op zo'n 200 meter ten zuidoosten van het plangebied; tussen het plangebied en de EHS is bovendien bebouwing aanwezig. Het is daarom niet te verwachten, dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op de EHS.

Natura 2000 gebied 'Brunssumerheide' ligt op circa één kilometer ten noorden van het plangebied; tussen het plangebied en de Brunssumerheide ligt bovendien een deel van de bebouwde kom van Landgraaf, zodat het niet te verwachten is dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied.

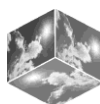
Effecten op de gewone dwergvleermuis

Aangezien het nieuw te bouwen woonzorgcomplex tegen het bestaande gebouw aan de oostzijde van het plangebied wordt aangebouwd, is het mogelijk dat er vleermuisverblijven in de spouwen van dat gebouw worden vernietigd. Een aanvullend vleermuisonderzoek is dan ook noodzakelijk om de aanwezigheid van vleermuizen in het bestaande gebouw uit te sluiten.

Aanvullend vleermuisen onderzoek

Het is aan te raden om dergelijk onderzoek uit te voeren gedurende een nacht vleermuisenonderzoek in de periode vóór 15 juli (de kraamtijd van de gewone dwergvleermuis). Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van vleermuis kasten in de nieuwbouw. Als er sprake is van een kraamverblijf, dan is het dan nodig om daar bij de bouw rekening mee te houden, zodat verstoring wordt voorkomen. Tenslotte dient er in sommige gevallen een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Inmiddels is het aanvullende onderzoek uitgevoerd (Faunaconsult, juli 2011). Conform het vleermuisprotocol blijkt uit dit onderzoek dat er geen zomerverblijven, kraamverblijven, belangrijke foerageergebieden en vaste aanvliegroutes van gewone dwergvleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Vanwege het zeer geringe gebruik van de gebouwen in het on-



derzoeksgebied voor vleermuizen, is aanvullend vleermuizenonderzoek niet nodig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn zeer waarschijnlijk afwezig in het onderzoeksgebied.

4.3.3 Wet- en regelgeving

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

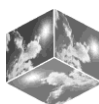
De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

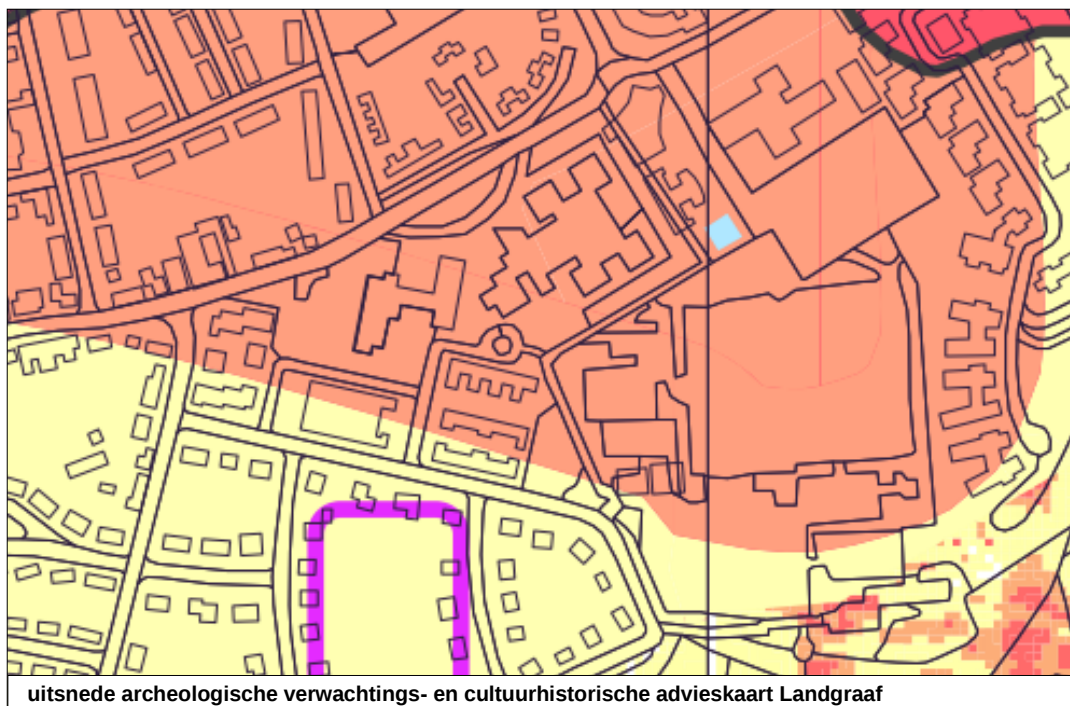
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De regio Parkstad beschikt over een eigen archeologische verwachtingswaarde- en advieskaart. Op deze kaart is het plangebied wat betreft de woongedeelten aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (oranje). Conform het bijbehorende beleid dient bij ingrepen groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Tevens heeft het bevoegd gezag, de gemeente Landgraaf, aangegeven dat een archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Hoewel het toekomstige bestemmingsplangebied ook de bestaande bouw zal beslaan, wordt door de gemeente aangegeven dat het onderzoeksgebied beperkt kan worden tot de nieuwbouwlocatie.

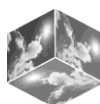




Het archeologisch onderzoek (ArcheoPro, oktober 2011) heeft aangetoond dat het plangebied is gelegen op de rand van een plateaurest in het centrum van Landgraaf, direct ten zuiden van de historische kern van Nieuwenhagen. Door deze ligging komen hier geërodeerde lössbodems en/of Maasterrasafzettingen bestaande uit grof zand en grind voor.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend uit vooral de ijzertijd, de Romeinse tijd en de volle en late middeleeuwen. Als gevolg van de sloop van de bebouwing is de bodem binnen het oostelijke en centrale deel van het plangebied dusdanig sterk verstoord dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer worden verwacht.

Om de bodemopbouw binnen die delen van het plangebied waar geen (diepe) ontgraving heeft plaatsgevonden in beeld te brengen, zijn dertien verkennende boringen verricht. Uit de boorresultaten blijkt dat binnen de contouren van de recente ontgraving geen intacte bodems meer voorkomen. Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied (park) ligt een grove grindafzetting (laagpakket van Waubach) onder een dunne laag lössleem van 10 cm. Alle boringen zijn hier gestuit op het grind. De bodem is hier in de loop der tijd vanwege de ligging op de plateaurand en de opduikende grindkop sterk geërodeerd. Langs de zuidrand van het plangebied ligt een kunstmatige talud. De oorspronkelijke bodem ligt hier onder een laag opgebrachte leem en is eveneens geërodeerd. Ook langs de noordrand van het plangebied is de bodem plaatselijk sterk verstoord. In slechts één boring is een oorspronkelijk bodemprofiel bestaande uit een geërodeerde bergbrikgrond met een door erosie dunne en tevens geroerde Bt-horizont aangetroffen.



Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan de archeologische verwachting ten aanzien van behoudenswaardige archeologische resten binnen het oostelijke en centrale deel plangebied als gevolg van sterke bodemverstoringen worden bijgesteld naar laag. Binnen het westelijke deel van het plangebied (park) hebben weliswaar geen aantoonbare graafwerkzaamheden plaatsgevonden. Maar ook voor dit deel van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag vanwege de aanwezigheid van een in de loop der tijd geërodeerde grindkop waarbij de oorspronkelijke lössleembodem is verdwenen. Derhalve wordt voor het gehele geadviseerd geen vervolgonderzoek meer uit te voeren.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Beleidsadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Landgraaf, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is door een 2^e archeoloog beoordeeld. Op basis van deze beoordeling is de rapportage op enkele punten gewijzigd. De conclusie dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is wordt door de 2^e archeoloog echter wel onderschreven. De gemeente Landgraaf zal hierover een selectiebesluit nemen.

4.5 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

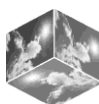
4.6 Verkeer en parkeren

In het akoestisch onderzoek wegverkeer en verkeersaantrekkende werking (Cauberg-Huygen, 26 oktober 2011) is naast de gevolgen voor de akoestiek (zie paragraaf 4.1.1.) ook onderzocht wat de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is en wat de parkeerbehoefte is.

Om de verkeersproductie ten gevolge van het plan te bepalen, is gebruik gemaakt van de CROW-publicaties 256 en 272. Hierin worden kentallen gegeven met betrekking tot verkeer en verkeersgeneratie op basis van de functie en de grootte van woon- en werkgebieden en voorzieningen. Op de verdiepingen van de nieuwbouw zijn in totaal 60 appartementen voorzien. De voorzieningen op de begane grond zijn weergegeven op één van de plattegronden in bijlage II.

4.6.1 Verkeersaantrekkende werking

Van het restaurant is aangegeven dat dit alleen bestemd is voor intern gebruik en niet commercieel zal worden geëxploiteerd. Het restaurant genereert daarom ook geen extra verkeer. De vloeroppervlakte van het restaurant wordt niet meegenomen in de bepaling



van de verkeersaantrekkende werking. De totale oppervlakte van de algemene ruimtes (verkeersruimten en sanitaire ruimten) wordt wel toebedeeld aan de verschillende voorzieningen. Op basis van de momenteel beschikbare informatie volgens de betreffende plattegrond in bijlage II resten, ter bepaling van de verkeersaantrekkende werking van het plan, de volgende voorzieningen met bijbehorende bruto vloer oppervlakte (BVO):

- De Dormig: 491 m² BVO;
- fysiotherapeuten: 295 m² BVO ;
- apotheek: 261 m² BVO;
- huisartsen: 611 m² BVO;
- overige maatschappelijke voorzieningen: 546 m² BVO.

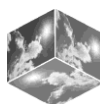
Uitgaande van bovenstaande oppervlakte informatie en op basis van de CROW-kentallen, zijn de uitgangspunten uit onderstaande tabel afgeleid voor de verkeersaantrekkende werking van het plan.

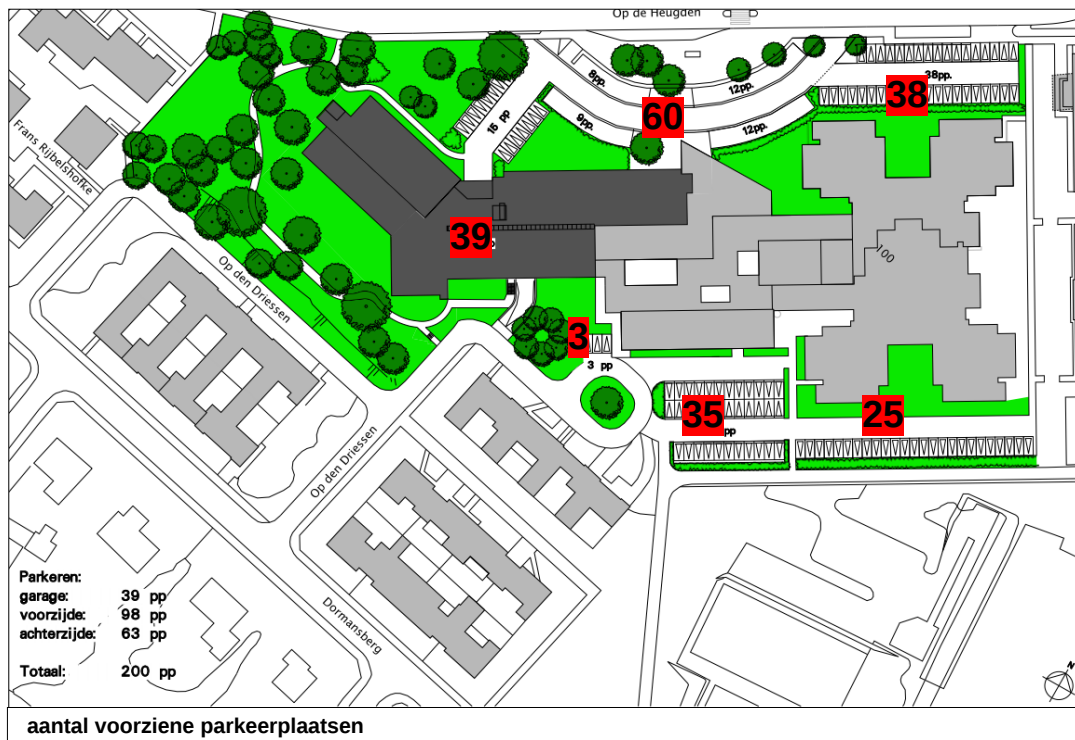
Functie	BVO m ²	Verkeersaantrekkende werking			
		Etmaal	Dag	Avond	Nacht
De Dormig	491	31	30,5	0,5	0
Fysiotherapeuten	295	118	107,3	10,7	0
Maatschappelijke voorzieningen en GGD	546	57	51,8	5,2	0
Apotheek	261	238	214,7	23,3	0
Huisarts	611	139	126,4	12,6	0
Totaal	2.205	583	530,6	52,4	0
Functie	Aantal				
Appartementen	60	365	238,0	79,3	47,6
Totaal		948	768,7	131,7	47,6

Dit betreft een redelijke verkeersaantrekkende werking. Aangenomen mag echter worden dat het omliggende wegennet is ingericht om deze extra verkeersbewegingen zonder problemen op te vangen.

4.6.2 Parkeren

Voor het planvoornemen is bepaald wat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het (deels) nieuw te bouwen woonzorgcomplex De Dormig moet worden (notitie parkeerberekening Cauberg – Huygen, januari 2012).





Een gedeelte van het bestaande verpleeghuis gelegen Op de Heugden 100 in Landgraaf is afgebroken, een ander deel is behouden. Aansluitend op het geconserveerde deel van het bestaande verpleeghuis wordt een nieuwbouw gerealiseerd met zorgondersteunende functies op de begane grond en 60 appartementen op de verdiepingen.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen (uitgaande van dubbelgebruik van parkeerplaatsen) is bepaald op basis van de parkeernota van de gemeente Landgraaf (parkeernota Landgraaf 2008 d.d. 4 december 2007) en vergeleken met het aantal voorziene parkeerplaatsen binnen het plan. Tevens is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 182 bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

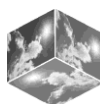
In het ontwerp is uitgegaan van de realisatie van 200 parkeerplaatsen. Uit de berekeningen volgt na correctie voor dubbelgebruik dat in de maatgevende werkdagmiddag maximaal 194 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Geconcludeerd wordt dat in het ontwerp uitgegaan is van voldoende parkeergelegenheid binnen het plan woonzorgcomplex De Dormig.



Aanwezigheidspercentage	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
De Dormig (kantoorfunctie)	7.4	7.4	0.4	0.7	0.4	0.4	0.4
Fysiotherapeuten	16.0	16.0	4.8	2.4	2.4	0.8	0.8
Maatschappelijke voorzieningen en GGD	14.0	14.0	4.2	2.1	2.1	0.7	0.7
Apotheek	3.9	5.1	1.5	3.6	3.6	0.3	0.3
Huisarts	30.0	30.0	9.0	4.5	4.5	1.5	1.5
Appartementen (nieuw) openbaar	9.0	10.8	18.0	16.2	10.8	10.8	12.6
Bestaand verpleeghuis	42.5	50.0	20.0	25.0	12.5	20.0	20.0
Totaal	122.8	133.3	57.9	54.5	36.3	34.5	36.3
Afgerond	123	134	58	55	37	35	37
60 privé parkeerplaatsen appartementen	60	60	60	60	60	60	60
Totaal benodigd	183	194	118	115	97	95	97
parkeerbehoefte na dubbelgebruik							

Binnen het plangebied zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig waar na 19.00 uur niet meer geparkeerd mag worden. De reden hiervoor is om de geluidbelasting op de appartementen na die tijd te beperken. Aangezien in de avondperiode minder parkeerplaatsen nodig zijn zal dit niet tot problemen leiden met betrekking tot de capaciteit. Om te waarborgen dat op deze parkeerplaatsen na 19.00 uur ook daadwerkelijk niet wordt geparkeerd, worden er beugels op deze plekken geplaatst. De parkeerplaatsen worden gebruikt voor medewerkers van het verpleeghuis die de beugels bij het naar huis gaan omhoog trekken.

Voor de realisatie van 3 groepswoningen in plaats van het medisch centrum is in onderhavig bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In bovenstaande berekeningen is als 'worst-case' scenario het medisch centrum meegenomen. De realisatie van de groepswoningen zou een positief effect hebben op het aantal verkeersbewegingen en het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (dus minder verkeersbewegingen en minder parkeerplaatsen noodzakelijk..



5 Juridisch Plan

5.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van De Dormig:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 De verbeelding

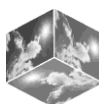
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. Binnen de gemeente Landgraaf wordt het bouwvlak niet binnen de bestemming Wonen gebruikt. Binnen deze bestemming wordt met een bouwaanduiding bepaald welke type woningen is toegestaan en met de figuur gevellijs wordt de si-



tuering van hoofdgebouwen bepaald. De bestaande situatie is hierbij uitgangspunt. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de planregels opgenomen.

Overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.

5.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten

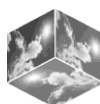
Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot afwijking en wijziging, procedureregeling en mogelijke overige regels. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Opbouw bestemmingsregels.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, figuur geveelijn en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemeen belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;



- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor slopen vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om af te wijken ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

5.4 Bestemmingen

5.4.1 Gemengd

Gestreefd wordt om de regeling binnen het plangebied zo flexibel mogelijk te houden. Om binnen de grenzen van rechtszekerheid, in te kunnen springen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor een planperiode van tien jaar, wordt de bestemming 'Gemengd' gebruikt. Binnen deze bestemming worden zowel woningen als zorgwoningen, zorggerelateerde detailhandel, alsmede kantoor- en praktijkruimten mogelijk gemaakt. Daarnaast blijft het bestaande verpleeghuis gehandhaafd. De functies binnen het woonzorgcomplex zijn namelijk niet onder één noemer onder te brengen. De bestemming 'Gemengd' geeft duidelijk weer dat er meer dan één functie binnen het plangebied aanwezig is.

De bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 3 groepswoningen in plaats van het medisch centrum indien deze geen doorgang kan vinden.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regels worden opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

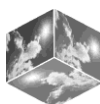
5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

5.5.3 Algemene ontheffingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.



5.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.5.5 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijzigen van een plan of het verlenen van een aanlegvergunning is al bij wet geregeld.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Aangezien er op voorhand (en in deze toelichting onderstreept) geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren tegen het planvoornemen bestaan, heeft de gemeente Landgraaf aangegeven in principe medewerking te willen verlenen. Onderhavig bestemmingsplan is een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

De gronden zijn in eigendom van de MeanderGroep. De kosten voor het realiseren van het bouwplan en het vervaardigen van dit bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van deze zorggroep. Dit wordt in een overeenkomst tussen de gemeente Landgraaf en de MeanderGroep vastgelegd. Bijkomende kosten, zoals het opnieuw aansluiten op de nutsvoorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen alsmede parkeervoorzieningen worden eveneens gedragen door de zorggroep.

Ten behoeve van het planvoornemen wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landgraaf een anterieure overeenkomst afgesloten. De financiële uitvoerbaarheid wordt met deze overeenkomst gegarandeerd.

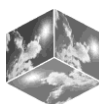
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De locatie van onderhavig bestemmingsplan is reeds lange tijd in gebruik ten behoeve van een verzorgingstehuis. Ook de gronden waar de nieuwbouw is voorzien kennen dit gebruik al lange tijd. De nieuwbouw past echter niet binnen het geldende bouwvlak ter plaatse en het gemengde gebruik binnen het plangebied (voornamelijk gericht op zorgfaciliteiten) passen niet binnen de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Het planvoornemen betreft vervangende nieuwbouw en het gebruik van de gronden zal niet significant wijzigen. Bovendien zal het plangebied een kwaliteitsimpuls krijgen door de nieuwbouw en de nieuwe faciliteiten die in de toekomstige situatie worden aangeboden op het gebied zorg. Ook bewoners van de wijk hebben baat bij een nieuw woonzorgcomplex waar bijvoorbeeld ook een nieuwe huisartsenpraktijk en een fysiotherapeut worden gevestigd. Verwacht wordt dan ook niet dat er tegen het planvoornemen overwegende planologische bezwaren zullen bestaan. Desalniettemin is het voor een ieder mogelijk gedurende de periode van ter inzage legging een zienswijze in te dienen tegen het plan.

6.3 Conclusie

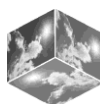
Het uitbreiden van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van het woonzorgcomplex De Dormig leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Het mogelijk maken hiervan betekent, na afweging van de verschillende belangen en het stellen van duidelijke regels, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Overleg

7.1 Overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk (waaronder de Inspectie VROM) en provincie. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is door de gemeente Landgraaf aan de betrokken overheidsinstanties gestuurd met het verzoek om advies. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven en de provincie heeft geen opmerkingen.



8 Procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

8.2 Vooroverleg

Vooroverleg met provincie en het waterschap heeft plaatsgevonden. In bijlage 1 is het wateradvies van waterschap Roer en Overmaas opgenomen. Hierin geeft het waterschap aan dat de opmerkingen van het préwateradvies correct zijn verwerkt en dat zij een positief wateradvies geven.

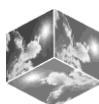
Ook de provincie Limburg heeft aangegeven dat de beoordeling van het bestemmingsplan niet leidt tot het plaatsen van opmerkingen.

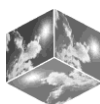
8.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Dormig' heeft vanaf 15 maart tot en met 25 april ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

8.4 Vastgesteld

Het bestemmingsplan 'Dormig' is door de raad van de gemeente Landgraaf vastgesteld d.d. 28 juni 2012.





Bijlage 1: Wateradvies



toelichting

ARCHIEF WRO
Besluit DB:
Besluit AB:
cc: directie/HSo/MAV



extern:
gemeente, Mw. Fia Ringhs

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF



Sittard, 24 FEB 2012

uw kenmerk : -
uw brief van : 9 februari 2012
ons kenmerk : 201201299

behandeld door : M. ter Avest
doorkiesnummer : 046-4205748
e-mail : m.teravest@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
wateradvies Bestemmingsplan De Dormig Landgraaf

Geacht College,

Op 9 februari 2012 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de sloop en vervangende nieuwbouw van het verzorgingstehuis De Dormig te Landgraaf. Tevens zullen nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen primaire oppervlaktewateren of zuiveringstechnische werken. Ook ligt het plan niet in een grondwaterbeschermingsgebied of het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Dit wateradvies beperkt zich daarom tot de invulling die is gegeven aan een duurzaam watersysteem.

Op 14 november 2011 hebben wij u voorzien in een prewateradvies. Onze opmerkingen zijn in het voorliggende plan meegenomen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan onze richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wij geven derhalve een positief wateradvies. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. ter Avest.

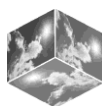
Hoogachtend,
het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,


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

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

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD 



toelichting