

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van procedure
ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, fase 3**

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontv.	22 OKT. 2012
Volgnr.	12.10803
Afdeling	42
Kopie voor	
Beh. medew.	
Gezien Secr.	Goeten Borg.

Zorgcomplex

BEHOORT BIJ AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NR. 2012-0208

D.D. 22.10.12



GEMEENTE LANDGRAAF
Technisch medewerker Vergunningverlening

Gemeente Landgraaf
Versie: Definitief
Datum: 30 augustus 2012 (gewijzigd 17 oktober 2012)

Behoort bij besluit van B&W
van de gemeente Landgraaf
d.d. -- 3 SEP. 2013

Mij bekend,
de Secretaris,

Inhoudsopgave	Pagina
1. Inleiding	4
2. Beschrijving huidige en toekomstige situatie	6
2.1. Huidige situatie	6
2.2. Toekomstige situatie	8
3. Planologische situatie	9
3.1. Bestemmingsplan "Schaesberg Noord"	9
3.2. Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan	10
4. Beleidskaders	11
4.1. Rijksbeleid	11
4.2. Provinciaal beleid	12
4.3. Regionaal beleid	15
4.4. Gemeentelijke beleid	16
5. Omgevingsaspecten	18
5.1. Verkeer en parkeren	18
5.2. Geluid	18
5.3. Bodem	19
5.4. Archeologie	19
5.5. Water	20
5.6. Natuur/Flora en fauna	21
5.7. Kabels en leidingen	22
5.8. Externe Veiligheid	22
5.9. Luchtkwaliteit	23
5.10. Schaduwwerking	23
6. Stedenbouwkundige overwegingen	24
7. Uitvoerbaarheid	26
7.1. Economische uitvoerbaarheid	26
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
8. Conclusie	27

Bijlagen (reeds in uw bezit)

1. Bouwplan R.K.O.N.S. fase 3, Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, 23 maart 2012, nr. 20120409-01 van Cauberg-Huygen.

2. Beschaduwingsdiagram d.d. 20 augustus 2008.

3. Actualisatie verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Bouwfase 3 RKONS, bureau VERBEEK, Gulpen 7 maart 2012, LA-131.416.

4. Aanvullend "flora en fauna-onderzoek": rapport van 13 juni 2008, nr. LA-131.415 van Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur.

5. Archeologisch vooronderzoek, BILANRAPPORT 2004/13 Landgraaf, Parkeerplaats Willem-II-laan, februari 2004.

6. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Streeperveld (ongenummerd) te Landgraaf d.d. 22 augustus 2012, MA-120278, versie R1, Geonius.

7. Verhardings-, riolerings- en beplantingsplan d.d. 17 oktober 2012, BMM Groen.

1. Inleiding

Het project RKONS-terrein betreft de bouw van 68 woningen en een zorgcomplex aan de Willem II-laan te Schaesberg (Landgraaf). Met het project is respectievelijk wordt de volgende bebouwing gerealiseerd:

Fase 1:

- 12 halfvrijstaande woningen;
- 14 halfvrijstaande geschakelde starterswoningen;
- 11 patiowoningen.

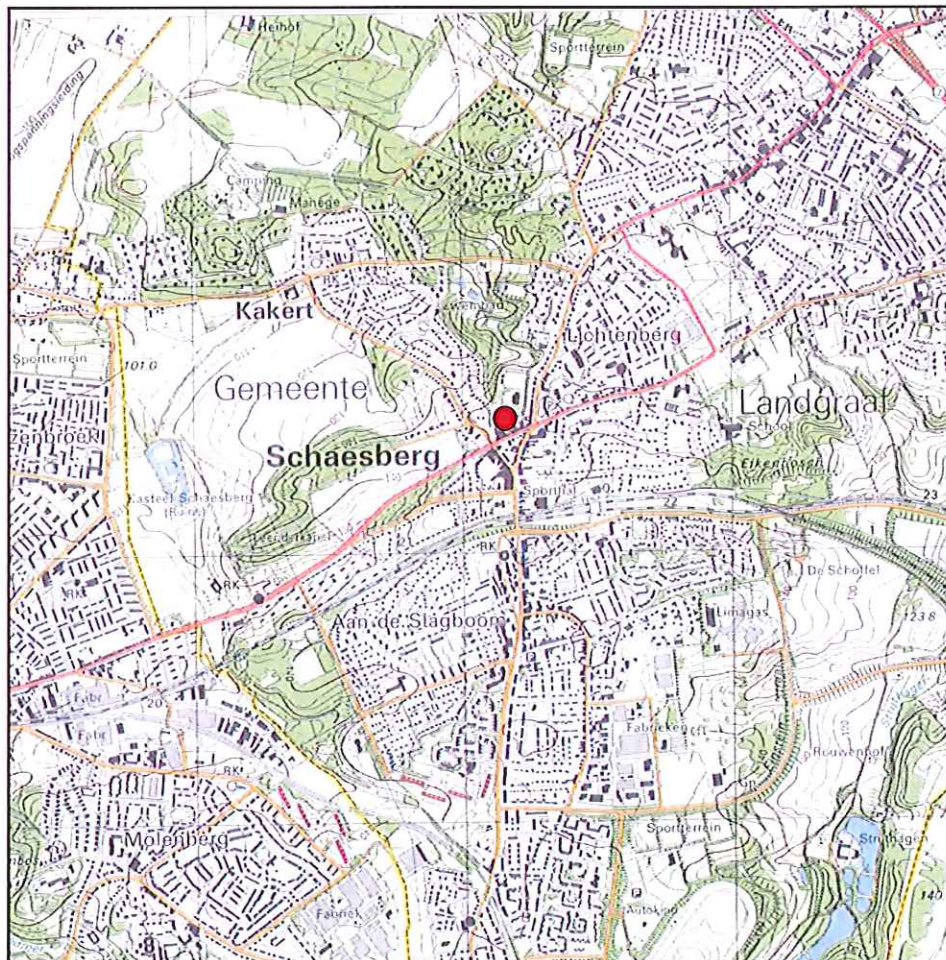
Fase 2:

- 8 patiowoningen (met name geschikt voor senioren);
- 11 vrije kavelwoningen;
- 12 hellingappartementen.

Fase 3:

- 1 zorgcomplex.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het zorgcomplex (fase 3). Het project is gepland op een gedeelte van het voormalige sportcomplex van voetbalvereniging RKONS (nu v.v. Schaesberg).



Figuur 1: Ligging van het projectgebied

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Schaesberg Noord". De meest gerede weg tot mogelijke realisering van het onderhavige project is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voordat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording gegeven van de planologische inpasbaarheid van de beoogde bebouwing op het terrein. Aldus wordt duidelijk of het plan voldoet aan de eisen van de 'goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

De projectlocatie is gesitueerd aan de Willem II-laan te Landgraaf, kadastraal bekend als Gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 1885 en 2251.



Figuur 1: kadastrale kaart



Figuur 2: Kadastrale kaart met luchtfoto als ondergrond

De projectlocatie ligt in het verstedelijkte gebied van de voormalige Oostelijke Mijnstreek (de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Brunssum) ten noorden van de kern Schaesberg. Het zorgcomplex is geprojecteerd op een deel van het voormalige sportcomplex c.q. de parkeerplaats van de voetbalvereniging RKONS. In het westen wordt het plan begrensd door de Willem II-laan, in het zuiden door het Streperplein, in het noorden door het Streeperveld en in het oosten door Op de Heugden.

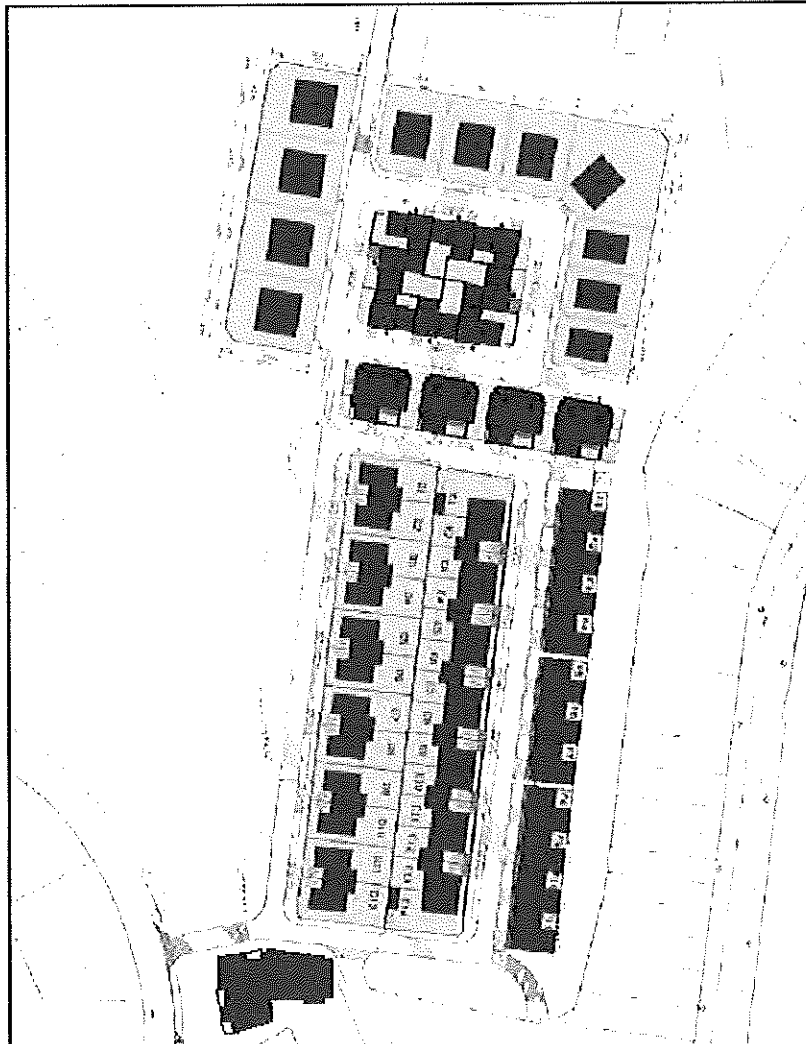
Het plangebied bevindt zich op een hoogte van ongeveer 125 m boven NAP. Aan de noordzijde bevindt zich het begin van een klein hellingbos en een nieuwe woonwijk (fase 1 van het project RKONS-terrein), beide direct aan de overzijde van de straat (Streeperveld). De westzijde bevat een klein plantsoen aan de overkant van het Streperplein. Het plantsoen wordt aan de andere zijde begrensd door de Kakertsweg. Ten oosten van het plangebied bevinden zich garageboxen in combinatie met (particuliere) parkeerplaatsen. Een parkeerplaats ten behoeve van het zorgcomplex aan de oostzijde grenst aan de tuinen van de woningen aan het Streperplein alsmede een parkeerterrein van panden gelegen aan Op de Heugden. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt ongeveer 1530 vierkante meters.

Het plangebied wordt aan de noordkant ontsloten door het Streeperveld. Het Streeperveld is te bereiken via de Willem II-laan en het Streeperveldplein.

2.2. Toekomstige situatie

Het bouwproject waar deze ruimtelijke onderbouwing op ziet, heeft betrekking op een zorgcomplex. Het zorgcomplex is gelegen ten zuiden van de woningen aan het Streeperveld.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met resp. 11, 11 en 10 zorgeenheden. Boven de bouwlagen bevindt zich een liftschacht. Tevens zijn drie gezamenlijke woonkamers aanwezig, een grote keuken, slaapwacht, linnenkamer, kantoor annex vergaderruimte en een scootmobielruimte. Het gebouw wordt in gebruik genomen door Radar. Uitsluitend deze bebouwing en functies zijn toegestaan.



Figuur 3: Nieuwe situatie

3. Planologische situatie

3.1. Bestemmingsplan "Schaesberg Noord"

Het geldende bestemmingsplan "Schaesberg Noord" is vastgesteld op 26 mei 2011 door de gemeenteraad van Landgraaf en is inmiddels onherroepelijk.¹ Ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan bestonden weliswaar plannen voor de realisatie van het zorgcomplex, de ontwikkelingen waren echter in een zodanig pril stadium en onduidelijk dat daarvan in het bestemmingsplan niets concreet kon worden opgenomen. In de toelichting bij het plan wordt vermeld dat bij verdere planuitwerking van het zorgcomplex, een ruimtelijke onderbouwing zal worden opgesteld om een en ander planologisch en juridisch vast te leggen.²



Figuur 4: Verbeelding bestemmingsplan Schaesberg-Noord

Enkelbestemming Groen

Ingevolge het bestemmingsplan geldt ter plaatse van de beoogde locatie voor het zorgcomplex de bestemming "Groen". Artikel 7 van de planregels bepaalt dat de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en groenvoorzieningen, verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden alsmede doeleinden van openbaar nut. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen en hondenuitlaatplaatsen. Er is geen dubbelbestemming of aanduiding van toepassing.

Bouwen

Op de gronden met de bestemming "Groen" mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van ballenvangers (5 meter), voorzieningen van

¹ http://www.landgraaf.nl/inwoners/ruimtelijke-plannen_3397/#plannen.

² Pagina's 14 en 16 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

openbare verlichting (8 meter) en geluidwerende voorzieningen (hoogte afhankelijk van akoestisch onderzoek).

3.2. Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Uit het voorgaande volgt dat het zorgcomplex op grond van het bestemmingsplan "Schaesberg Noord" op de beoogde locatie niet is toegestaan. Zowel het bouwwerk zelf als het gebruik daarvan is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo is het verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, zonder daarvoor verleende omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo kan deze omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (sub 1), in bij amvb aangewezen gevallen (sub 2) ofwel indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (sub 3).

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn categorieën aangewezen die voor een afwijkingsomgevingsvergunning in aanmerking komen. Het bouwplan valt niet onder een van deze categorieën. De mogelijkheid die resteert om af te wijken van het bestemmingsplan is sub 3 van artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo.

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsregels weergegeven.

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SvIR)

De SvIR is vastgesteld op 13 maart 2012 en vervangt onder andere de Nota Ruimte.³ Het Rijk geeft in de SvIR aan hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze ambitie is uitgewerkt in Rijksdoelen, waarbij nationale belangen worden benoemd. Ten opzichte van de Nota Ruimte is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geactualiseerd. De vooreen geldende verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd. Oorzaak hiervan zijn nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De SvIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SvIR wordt voor wat betreft de ruimtelijke ordening een grote bevoegdheid bij gemeenten en provincies gelegd. Het Rijk heeft 13 nationale belangen gekozen waarvoor het Rijk zich zal inzetten. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ruimtelijke-economische structuur, duurzame energievoorziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ondergrond, infrastructuur, milieukwaliteit, water en natuur. Geen van de nationale belangen heeft direct betrekking op onderhavig initiatief.

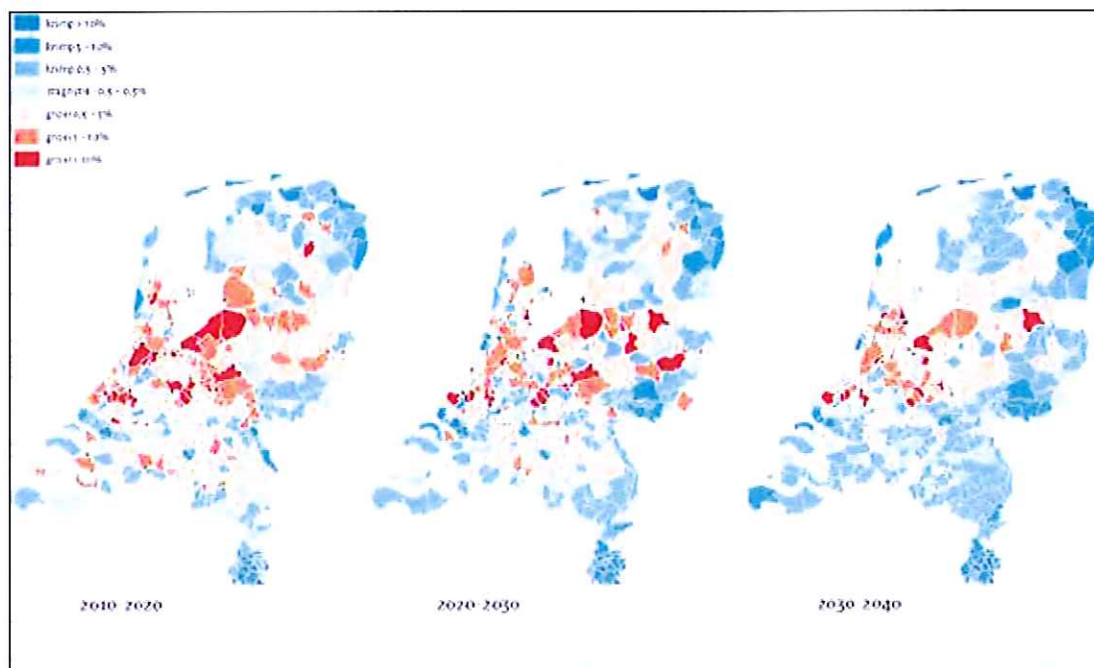
Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SvIR is de gedachte neergelegd dat de bevolkingskrimp en de vergrijzing in Zuid-Limburg de komende jaren zal doorzetten.⁴ Dientengevolge zal in deze regio meer behoefte zijn aan voorzieningen voor ouderen, waaronder zorgcomplexen.⁵ Het bouwplan past derhalve binnen de SvIR.

³ Kamerstukken II 2011-2012, 32660, nr. B/51 (Brief van de minister aan de Tweede Kamer). Zie ook <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32660-51.html>.

⁴ SvIR, p. 17.

⁵ SvIR, p. 18.



Figuur 5: Bevolkingsontwikkeling volgens SvIR

4.2. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL)

In het POL hebben Provinciale Staten op hoofdlijnen de verdeling van het gebruik van de ruimte voor Limburg aangegeven. Het POL, dat voor het eerst werd vastgesteld in 2001, bevat het beleid voor de inrichting en de kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg (ruimtelijke ordening, milieu, water en mobiliteit). Bovendien bevat het POL beleid op het gebied van economie, cultuur en welzijn. Het POL is het provinciale beleids- en toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen en andere plannen, waaronder die van gemeenten en waterschappen.



Figuur 6: Pol kaart 1: Perspectieven

Ingevolge de "Kaart 1 Perspectieven", behorend bij het POL, is de projectlocatie gelegen in perspectief 9 (stedelijke bebouwing). De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen alsmede bijbehorende wegen. In veel gevallen bestaat nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). Onderhavig initiatief levert geen strijd op met het POL.

Provinciale Woonvisie 2010-2015

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen de diverse partijen.

Het afgelopen decennium heeft een omslag plaatsgevonden van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies is afgelopen. In het POL zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Voor het beleidsveld wonen geldt de volgende provinciale doelstelling. "Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar)." Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is van mening dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien en dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Volgens de prognoses neemt vanaf 2014 in geheel Zuid-Limburg de woningbehoefte af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar moeten worden verbonden.

Het onderhavige zorgcomplex maakt deel uit van de woonregio Parkstad Limburg. Deze bestaat uit de gemeenten Heerlen, Onderbanken, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Simpelveld en Voerendaal. Deze woonregio heeft (nog) de status van een regio zoals bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen plus (WGR-plus regio), waardoor onder andere op het beleidsterrein Wonen alsmede de Herstructurering van wijken en kernen in het kader van de demografische ontwikkelingen de bevoegdheden bij de Stadsregio Parkstad Limburg zijn belegd.

Door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling is de woningbouwopgave in Parkstad Limburg een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervanging van circa 13.000 bestaande woningen. De provincie zet in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken. Binnen de regio Parkstad Limburg betreft het specifiek de herstructurering van de wijken Kerkrade-West, Brunssum-Centrum, Hoensbroek, Vrieheide-Passart en Landgraaf-Nieuwenhagen. De provincie werkt hierbij samen met de gemeenten, woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijken.

De uitgangspunten, die zowel kwantitatief als kwalitatief zijn geformuleerd in de regionale envelop (in de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad) sluiten aan bij de prognoses. Ten aanzien van Parkstad Limburg houdt deze envelop in dat:

- de kwantitatieve transformatieopgave de sloop betreft in de periode t/m 2020, die gebaseerd is op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2%. De minimale sloopopgave is 6.245 woningen;
- het kwantitatieve uitgangspunt "één erbij = twee eraf" voor de periode 2010-2020 is;
- de voorgenomen plannen in de programmering (5.110) en de zorgwoningen (1.802) bij ontwikkeling ervoor zorgen dat het overschot weer toeneemt; zodoende ontstaat een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) partners moeten stimuleren afwegingen te gaan maken tussen 'papierplannen' stop zetten en het daadwerkelijke slopen van woningen.

Concreet betekent dit, dat de provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten.

Met de bouw van het onderhavige zorgcomplex wordt kwalitatief ingespeeld op de toekomstige woon- en zorgbehoefte van de vergrijzende bevolking. Kwantitatief vindt een toename plaats van het aantal zorgwoningen. Het provinciale beleid is vertaald in het hierna te bespreken regionale en gemeentelijke beleid.

4.3. Regionaal beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Stad en Park 2030

Op 2 november 2009 heeft de gemeenteraad van Landgraaf de intergemeentelijke structuurvisie "Parkstad Limburg, Ruimte voor park en stad" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een toekomstbeeld van de regio Parkstad. De projectlocatie is gelegen in het projectgebied "Via Belgica" en is gelegen nabij de projectgebieden "Oostflank" en "Westflank". Realisatie van het zorgcomplex is niet in strijd met voornoemde structuurvisie.

Regionale Woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2011

Op 21 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf bekendgemaakt dat de looptijd van de Regionale Woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2011 door de Parkstadraad met één jaar is verlengd, tot en met 2012. De reden daarvan is dat de krimp van de bevolking en de beperkte uitbreidingsbehoefte in combinatie met de benodigde kwalitatieve transformatie van de bestaande woningvoorraad, de komende jaren om een heldere strategie en koers op regionaal woongebied vragen.

De Regionale Woonvisie 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 Regionale Woonvisie streeft drie doelen na: krimp als kans zien, het geven van een kwaliteitsimpuls aan wonen en het bieden van meer kansen aan bewoners om hun woonwensen te realiseren door het genereren van een aanbod dat beter aansluit bij de woonwensen van de (toekomstige) bewoners.

Uit de woonvisie volgt dat de gemiddelde leeftijd per huishouden sterk toeneemt in Parkstad Limburg. Bij het toenemen van de leeftijd daalt de gemiddelde woningbezetting. Als gevolg hiervan is de afname van de woningbehoefte dan dus ook kleiner dan de afname van de bevolking. De vergrijzing heeft niet alleen invloed op de gemiddelde woningbezetting maar stelt ook kwalitatieve eisen aan het woningaanbod. Zo zal er meer behoefte zijn aan nultredenwoningen en minder aan portiekwoningen zonder lift. Vergrijzing biedt naast opgaven ook kansen. Verzorging en verpleging zijn arbeidsintensieve sectoren. De regio Parkstad kan, mede gezien haar landschappelijke kwaliteiten, hierop inspelen door zich meer hierop te richten en woon-zorg concepten uit voeren die ook de werkgelegenheid versterken. Aldus past de bouw van een zorgcomplex binnen de woonvisie.

Woonmilieuvisie Lekker thuis in Parkstad

Bij het opstellen van de regionale woonvisie is aangesloten bij de woonmilieuvisie "Lekker thuis in Parkstad Limburg". Daarin wordt aangegeven hoe de verschillende partijen de komende twintig jaar het wonen in Parkstad Limburg willen versterken. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar de woning, maar ook naar de ruimtelijke en de sociale omgeving waarin die woning staat (het woonmilieu).

Ten behoeve van het kwalitatieve streefbeeld wordt ingezet op herstructurering. De woningvraag laat een forse daling zien in de komende jaren. Dit betekent dat kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de eerste plaats in de bestaande voorraad moeten plaatsvinden. Dit betekent woningverbetering, -aanpassing, of sloopnieuwbouw. De prioriteiten zijn in 'Lekker Thuis' uitgeschreven naar stadsdeel en dorpskern.

De extramuralisering in de ouderenzorg en de gestage autonome groei van het aantal oudere bewoners in Parkstad zorgen voor een toenemende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen en andere, kwetsbare inwoners. De ontwikkeling van het zorgcomplex past dus binnen de Woonmilieuvisie.

Regionaal Woningbouwprogramma 2006-2012

De "Regionale woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2011" vormt de basis voor het regionaal woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is het project "RKONS fase 1 en 2" (in totaal 68 koopwoningen) opgenomen. Fase 3 (het zorgcomplex) is niet opgenomen vanwege de destijds bestaande onzekerheid over het doorgaan van de bouw van het zorgcomplex.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgraaf 2030

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast beschrijft de structuurvisie het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren.

Uit de structuurvisie volgt dat Landgraaf in de nabije toekomst te maken krijgt met een verandering in samenstelling naar leeftijd van de bevolking. Het aantal ouderen zal stijgen. Dit heeft meer dan voorheen gevolgen voor de inrichting van woningen en de openbare ruimte. Aan het RKONS-terrein is een aparte subparagraaf gewijd in de structuurvisie. Er wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van een zorgcomplex op het terrein. Aldus past het zorgcomplex binnen de structuurvisie.

Mobiliteitsplan Landgraaf 2009

In het gemeentelijk Mobiliteitsplan is het verkeers- en vervoersbeleid van Landgraaf voor de komende jaren vastgelegd. Het doel daarvan 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. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

De wens van de gemeente Landgraaf is om de intensiteiten op erftoegangswegen te beperken tot maximaal 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit kan worden bereikt door erftoegangswegen met een hogere intensiteit onaantrekkelijker te maken door snelheidsremmende maatregelen en/of door het gebruik van een alternatieve route via gebiedsontsluitingswegen aantrekkelijker te maken. De Kakertsweg is en blijft een voorlopige gebiedsontsluitingsweg. Deze weg heeft weliswaar zijn ontsluitingsfunctie verloren door de openstelling van de Binnenring, maar is in de praktijk moeilijk om te vormen tot erftoegangsweg, omdat de weg een dusdanige breedte en inrichting heeft als gebiedsontsluitingsweg en bovendien ontbreken aangelegene woningen.

Parkeernota Landgraaf 2008

De gemeenteraad in Landgraaf heeft in december 2004 het Mobiliteitsplan Landgraaf vastgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen ingegaan op de beleidskaders voor het gemeentelijke mobiliteitsbeleid. Voor het thema parkeren werd geconcludeerd dat behoefte was aan het opstellen van een integrale gemeentelijke parkeernota.

Sociaal economische functies (wonen, werken en recreëren) trekken verkeer aan. Parkeernormen worden opgesteld om het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (bestemmingsplan, bouwplan) te kunnen bepalen. Hiermee wordt geprobeerd te voorkomen, dat een tekort aan parkeercapaciteit bij dergelijke bouwprojecten een negatief effect heeft op de omgeving. Met behulp van parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er bij ruimtelijke ontwikkelingen minimaal moeten worden gerealiseerd. De Landgraafse parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW maakt bij de kencijfers gebruik van verschillende differentiaties. Landgraaf valt qua stedelijkheidsgraad in de categorie 'matig stedelijk' en voor de stedelijke zone in 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Om maximale duidelijkheid te creëren ten aanzien van de te hanteren normen zijn de CROW-cijfers waar mogelijk geconcretiseerd en toegespitst op de Landgraafse situatie. Hierbij is voor elke gebruiksfunctie één parkeernorm vastgesteld. In paragraaf 5.1. volgt een toetsing van onderhavig initiatief aan de parkeernormen.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Verkeer en parkeren

Het wegennet in Landgraaf is conform het landelijk toegepaste Duurzaam Veiligbeleid ingedeeld in een beperkt aantal wegcategorieën. Het zorgcomplex maakt gebruik van de bestaande wegenstructuur: Willem II-laan, Streeperveld, Streeperplein, Kakertsweg, Op de Heugden en Heerlenseweg. De laatste 2 wegen behoren tot het hoofdwegennet met voornamelijk doorgaand verkeer, waar een vlotte doorstroming prioriteit heeft en een snelheidslimiet geldt van 50km/uur. De verkeersintensiteit op deze wegen is hoog. De aanwezige rijbaanbreedtes zijn gebaseerd op tweerichtingsverkeer.

Als gevolg van het bouwplan zal op de bestaande wegen rondom het zorgcomplex sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit. Deze toename zal echter zeer gering zijn gelet op het aantal van 32 nieuw te realiseren zorgeenheden. De toename van verkeer op de bestaande wegen in het verblijfsgebied als gevolg van het nieuwe bouwplan zal niet leiden tot een overschrijding van de richtlijnen voor dit type wegen. De verkeersafwikkeling en leefbaarheid in het bestaande verblijfsgebied en ook het nieuwe bouwplan wordt hiermee gegarandeerd.

Conform de parkeernota van de gemeente Landgraaf zijn voor een niet zelfstandige woning met zorgvoorziening 16 parkeerplaatsen nodig ($32 \text{ zorgeenheden} \times 0,5 = 16$).

Aan de zuid-oostzijde van het project is een parkeerterrein opgenomen met 4 plaatsen, ontsloten via de Willem II-laan. De noord-oostzijde bevat een parkeerterrein met 12 plaatsen.

5.2. Geluid

Speciale onderzoekverplichtingen vloeien voort uit Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh werkt met het voorschrijven van zones rond bijvoorbeeld industrieterreinen of langs (drukkere) wegen, binnen welke zones geluidsgevoelige objecten in beginsel geen hogere geluidsbelasting aan de gevel mogen ontvangen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Omgevingslawaai is onder te verdelen in overlast van wegverkeer, railverkeer, industrielawaai en luchtvaart. Bij wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB(A). Bij een geluidsbelasting boven 53 dB(A) dient men rekening te houden met een akoestisch gunstige indeling van de woning. Bij railverkeerslawaai bedraagt de voorkeurswaarde 57 dB(A) en bij industrielawaai 50 dB(A). Voor hogere geluidsbelastingen kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden hogere grenswaarden vaststellen.

Het projectgebied ligt niet in geluidszones ten aanzien van industrielawaai, de luchtvaart en het railverkeer.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid, c.q. wordt ingesloten door, de Pasweg, de Heerlenseweg, het Streperplein en de Kakertsweg. Dit zijn stedelijke wegen met 2 rijstroken en maximumsnelheden van 50 km/uur, die deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur van Landgraaf.

De wegen zijn op grond van de bepalingen van de Wgh derhalve zoneringsplichtig en de zonebreedtes bedragen aan weerszijden van de wegen 200 meter, zodat het plangebied nagenoeg geheel binnen deze zones is gelegen. De overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied zijn aangewezen als 30-km gebied en derhalve vrijgesteld van zonering ingevolge de Wgh.

Voor de gebouwde en te bouwen woningen op het (voormalige) sportcomplex zijn de geluidsbelastingen berekend op een aantal maatgevende waarneempunten ter plaatse van de (geprojecteerde) gevels van deze woningen, ten gevolge van het wegverkeer op de genoemde wegen. De berekende geluidsbelastingen (etmaalwaarde) bedragen maximaal 44 dB(A). De wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB(A) wordt derhalve in geen enkel rekenpunt overschreden. Een verzoek om hogere grenswaarde is derhalve niet nodig.

5.3. Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt (zie bijlage 6) dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, zink en PAK. De ondergrond is verontreinigd met metalen en PAK. Op een gedeelte van de onderzoekslocatie is een sterke verontreiniging in de ondergrond aanwezig in de vorm van een verontreinigingspot van circa 50 m³. Asbest is niet aangetroffen.

Geadviseerd wordt om door middel van een BUS-melding de verontreinigingen af te graven en aan te bieden aan een verwerker. In dat geval wordt ten aanzien van het aspect bodem geen belemmering gezien.

Het advies zal worden opgevolgd.

5.4. Archeologie

Het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet worden aangetast en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden in de vorm van een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI). Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie veilig te stellen die in de bodem ligt opgeslagen.

Uit het archeologisch vooronderzoek (zie bijlage 5)⁶ blijkt dat het plangebied ter plaatse van de parkeerplaats volledig verstoord is. Vermoedelijk maakte ook de parkeerplaats onderdeel uit van de zand- en grondgroeves. Het vondstmateriaal en de zwarte koolaslaag duiden op (relatief) recente stortingen. Voor de parkeerplaats wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Verder is relevant dat het plangebied niet als archeologische waardevol gebied is aangemerkt in het bestemmingsplan en een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Tevens zijn er binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied geen archeologische vondsten bekend. Hiermee is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

⁶ Archeologisch vooronderzoek, BILANRAPPORT 2004/13 Landgraaf, Parkeerplaats Willem-II-laan, februari 2004.

Aldus wordt geconcludeerd dat uitvoering van het bouwplan niet leidt tot verstoring van archeologische elementen.

5.5. Water

In regionaal verband werkt de gemeente Landgraaf onder de noemer Parkstad Limburg aan een optimale ontwikkeling van de regio op het vlak van economie, leefomgeving en zorg. Een ambitie van parkstad Limburg is het ontwikkelen van een leef-, woon- en werkklimaat dat zich kenmerkt door duurzaamheid en kwaliteit. Eén van de uitdagingen is het benutten van het watersysteem en de aan watergebonden natuurwaarden om de kwaliteit van de stad duurzaam te versterken. Het Waterplan richt zich op de basisvoorwaarden hiervoor: schoon, helder water met een diversiteit aan planten en dieren met daarvoor een hoge belevingswaarde.

Waterplan

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Dit eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Ontwikkelingen en wensen wat betreft riolering, oppervlaktewater, ondiep grondwater en natuur zijn voor het eerst in onderlinge samenhang beschouwd en gewogen. Omdat het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Landgraaf samen zorg dragen voor het beheer en onderhoud van het water in Landgraaf, is het Waterplan een gezamenlijk beleidsplan.

Provinciaal beleidskader stedelijk waterbeheer

Ingevolge het provinciale beleid dient beperking van de infiltratiecapaciteit te worden voorkomen en wordt er gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Als uitgangspunten daarbij gelden dat hemelwater maximaal afgekoppeld dient te worden van het vuilwaterriool en ter plekke moet worden geïnfiltreerd.⁷ Voor zover infiltratie niet mogelijk is, dient het gebiedseigen water zoveel mogelijk te worden hergebruikt of te worden vastgehouden.

Infiltratieonderzoek

Naar de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater op de percelen zijn onderzoeken ingesteld^{8,9}. De infiltratiemogelijkheden zijn onder meer afhankelijk van de lokale bodemopbouw, waarbij met name grind- en zandlagen goede mogelijkheden kunnen bieden. Beoordeeld is welke bodemlagen in aanmerking komen voor het verrichten van doorlatendheidmetingen, om een indicatie van de lokale infiltratiemogelijkheden te krijgen. Uit de resultaten van de verrichte infiltratieproeven kan worden gesteld dat verticale infiltratie in de siltige zandlagen goed tot zeer goed mogelijk is. In de zandige leemlagen is infiltratie in de bovenste meter niet mogelijk.

Reactie Waterschap

⁷ Provinciaal beleidskader stedelijk waterbeheer, p. 19. Zie ook <http://portal.prvlimburg.nl/psonline/documenten/44780/060815-0235.pdf>.

⁸ Infiltratieonderzoek sportcomplex RKONS te Landgraaf, Royal Haskoning, Maastricht, 1 maart 2004.

⁹ Rapportage infiltratieproeven sportcomplex RKONS te Landgraaf, Royal Haskoning, Maastricht, 11 oktober 2005, referentie: 9R5557.01/L004/FC/JVHE/Maas.

Het bouwproject is op 20 juli 2006 via het meldformulier watertoets voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap adviseert hieromtrent rechtstreeks aan de gemeente Landgraaf. Het waterschap geeft aan dat in het plangebied geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap zijn gelegen. Voor het onderhavige bouwplan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. Het waterbeleid voor nieuwbouw gaat uit van het volledig scheiden van afvalwater en hemelwater. Voor de verwerking van het hemelwater, rekening houdend met het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en het tot slot afvoeren naar het riool. Bij het dimensioneren van de waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied dient wordt uitgegaan van een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld 1 keer in de 25 jaar ($T = 25$ met een neerslaghoeveelheid van 35 mm binnen 45 minuten), met een doorkijk naar 1 keer in de 100 jaar ($T = 100$ met een neerslaghoeveelheid van 45 mm in 30 minuten). Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) hemelwater dient te worden voorkomen. Dit kan door middel van het nemen van brongerichte maatregelen bij nieuwbouw, zoals duurzaam bouwen (bijvoorbeeld geen uitlogbare materialen als koper, lood, zink gebruiken). Het Waterschap Roer en Overmaas heeft op 28 juli 2006 (kenmerk 4782/BJa) een positief wateradvies afgegeven voor het gehele woningbouwproject R.K.O.N.S., inclusief zorgcomplex.

De aanbevelingen van het waterschap zijn bij het bouwplan in acht genomen.

5.6. Natuur/Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. De Flora- en faunawet beschermt onder meer vogels, zoogdieren, reptielen, amfibieën, dagvlinders, libellen en vaatplanten. Op basis van deze wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen worden nagegaan of schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van een ruimtelijk plan één of meer verboden handelingen met zich brengt, is een ontheffing nodig van verbodsbepalingen.

Met betrekking tot het plangebied heeft bureau Verbeek op 7 maart 2012 gerapporteerd over het ingestelde verkennend natuurwaardenonderzoek (zie [bijlage 3](#)).¹⁰ Dit is gebeurd door een actualisatie van het natuurwaardenonderzoek uit 2008 (zie [bijlage 4](#))¹¹ voor bouwfase 3 van het RKONS terrein. Op basis van deze actualisatie is tevens op globale wijze nagegaan hoe de voorgenomen ingreep zich verhoudt tot de aangetroffen natuurwaarden alsmede de Flora- en faunawet.

Bureau Verbeek concludeert dat:

- tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen;
- ten aanzien van strenger beschermde flora en fauna het onderzoeksgebied deel uitmaakt van het leefgebied van een aantal algemene broedvogelsoorten (alle categorie 3: streng beschermde soorten).

¹⁰ Actualisatie verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Bouwfase 3 RKONS, bureau VERBEEK, Gulpen 7 maart 2012, LA-131.416.

¹¹ Ten behoeve van fase 3 van het project 'RKONS' is reeds een aanvullend "flora en fauna-onderzoek" verricht: rapport van 13 juni 2008, nr. LA-131.415 van Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur.

Daarnaast valt te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van één of enkele algemene vleermuissoorten (categorie 3: streng beschermd), eekhoorn en steenmarter (beide categorie 2: beschermde soorten). Ten aanzien van vogels kan worden opgemerkt dat nesten van soorten met jaarrond beschermde nesten of nestplaatsen momenteel niet in het gebied aanwezig zijn. In geval van genoemde zoogdiersoorten valt slechts te rekenen met een veelal beperkte functie als foerageergebied. Nesten, hollen of holten zijn momenteel niet in het gebied aanwezig;

- wettelijk strenger beschermde (categorie 2 en 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde soortgroepen' in het onderzoeksgebied niet voorkomen;

- ten aanzien van de aanwezigheid van strenger beschermde flora- en fauna in het onderzoeksgebied er sinds de actualisering van 2008 niets is veranderd.

De globale effectbeoordeling door bureau Verbeek leidt evenmin tot bijzonderheden die aanleiding zouden moeten zijn voor het aanvragen van ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet en/of het realiseren van compenserende maatregelen. Wel wijst bureau Verbeek op de zorgplicht ex artikel 2 Flora- en faunawet. Deze houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het onderzoeksgebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Gelet op het voorgaande wordt vastgesteld dat als gevolg van realisering van het bouwplan geen natuurwaarden (inclusief flora en fauna) worden verstoord in de zin van de desbetreffende wetgeving.

5.7. Kabels en leidingen

In de directe omgeving komen geen kabels of leidingen voor die een belemmering voor het project opleveren en die door middel van een regeling planologische bescherming behoeven.

5.8. Externe veiligheid

Voor de herstructurering van de projectlocatie is onderzoek uitgevoerd naar de situatie met betrekking tot externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar risicovolle bronnen in de omgeving en de mogelijke beperkingen hiervan op de geplande woningbouwontwikkeling.

Op basis van bestaande gegevens ('risicokaart van Limburg' en 'de risico-atlas weg') in combinatie met de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid is een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijke risicovolle bronnen in de omgeving. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen transportassen en stationaire bronnen.

In de nabijheid van het gebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en / of de weg plaats. Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving met risicovolle activiteiten. Op basis van de inventarisatie naar risicovolle bronnen (stationair en niet stationair) in de omgeving van het betreffende plangebied wordt geconcludeerd dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen ten aanzien van het geplande zorgcomplex bestaan.

5.9. Luchtkwaliteit

In het kader van de vraag of een afwijkingsomgevingsvergunning kan worden verleend is inzicht in luchtkwaliteitsaspecten binnen het projectgebied vereist. Door middel van een luchtkwaliteitsonderzoek kan dit in kaart worden gebracht. Van belang hierbij is de invloed van het plaatselijke verkeer op de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek (zie bijlage 1)¹² blijkt dat als gevolg van de uitvoering van het bouwplan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate wordt beïnvloed.

5.10. Schaduwwerking

Gelet op het onderzoek van Wauben architects naar de schaduwwerking (zie bijlage 2)¹³, levert dit aspect evenmin strijd op met de goede ruimtelijke ordening.

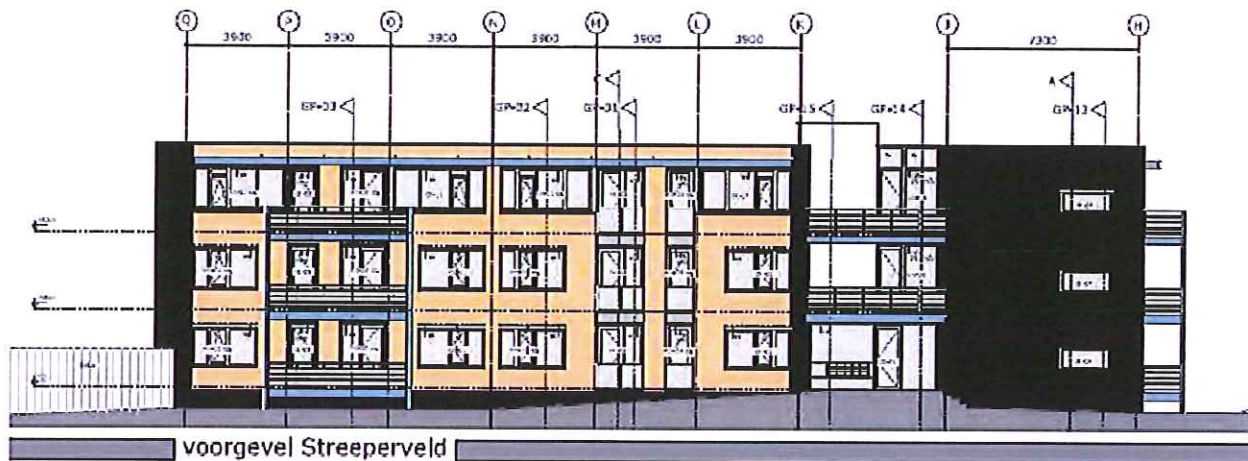
¹² Bouwplan R.K.O.N.S. fase 3 (te Landgraaf), Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, 23 maart 2012, nr. 20120409-01 van Cauberg-Huygen.

¹³ Beschaduwingsdiagram d.d. 20 augustus 2008.

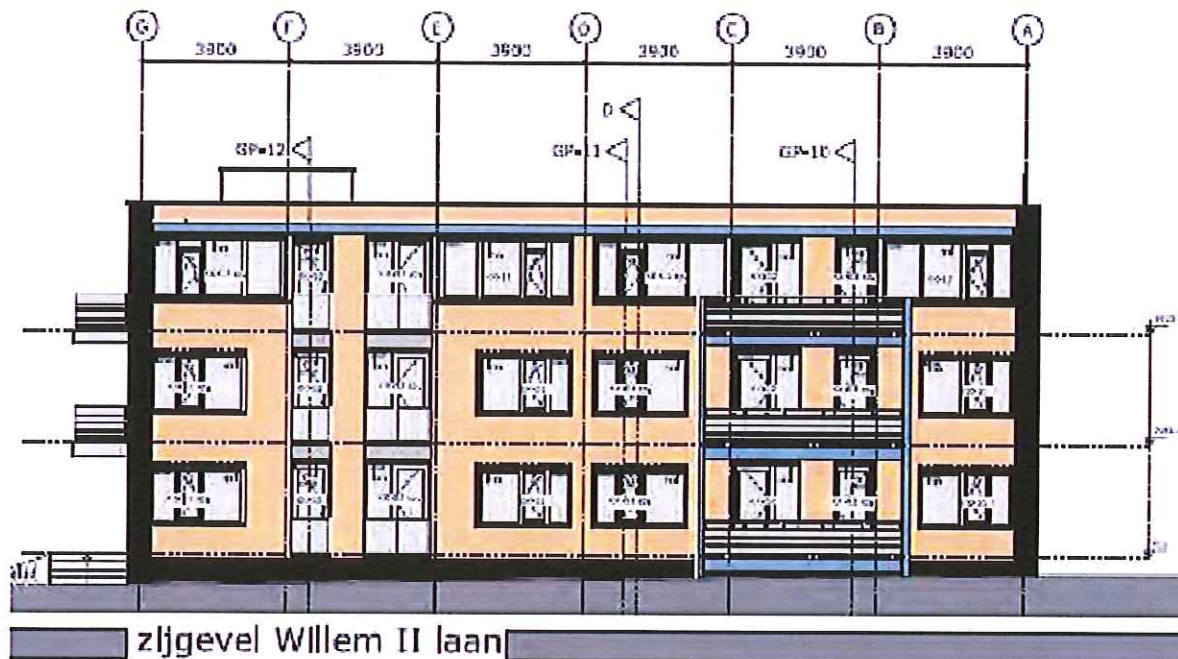
6. Stedenbouwkundige overwegingen

Planconcept

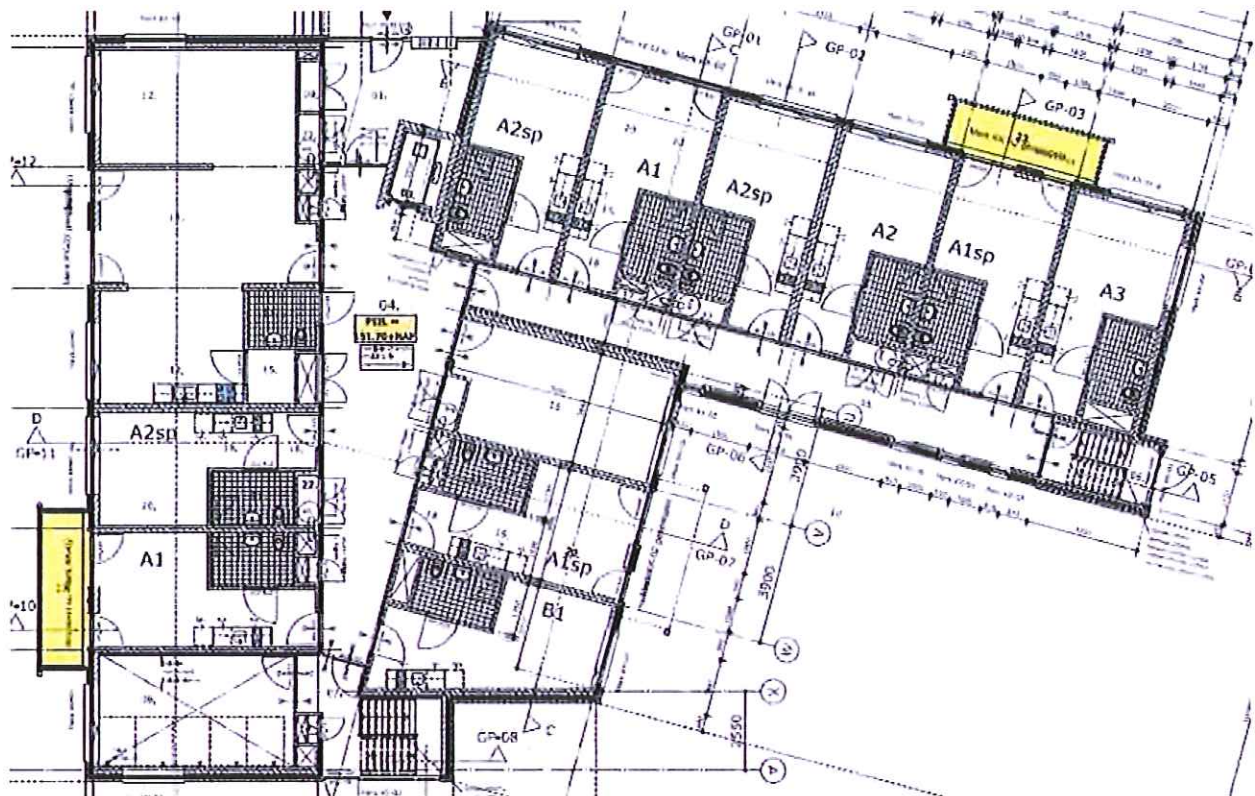
Ter plaatse van de entree van het nieuw ontwikkelde woningbouwproject R.K.O.N.S. is, als een begeleidende bouwmassa, een woonblok ontwikkeld in 3 bouwlagen met dak-opbouw. Het stijgpunt (lift en trappenhuis) bevindt zich centraal in dit bouwblok.



Alle verblijfsruimten van zowel de groepswoningen als de appartementen bevinden zich aan de Willem II-laan (westzijde) alsmede aan de zijde van de ontsluitingsweg naar de nieuw ontwikkelde woningbouwlocatie (noordzijde). Alle secundaire ruimten bevinden zich in de "oksel" van het gebouw. Op deze plek bevindt zich eveneens de hoofdentree van het project.



Om een veilige vluchtweg, met name voor de groepswoningen te voorzien is aan de oostzijde van het project, aansluitend aan de centrale ontsluitingsgang een secundair trappenhuis geprojecteerd met een rechtstreekse verbinding naar het aansluitende maaiveld.



Aan een bestaand insteekweggetje, hetgeen gebruikt werd voor de ontsluiting van de parkeerplaats van Makelaardij Pickee is een nieuw parkeerhof opgenomen, direct gekoppeld aan de hoofdentree van het project.

Basisgedachte bij de architectonische uitwerking is het creëren van een horizontale structuur. Eén en ander manifesteert zich in plastische balkons met een horizontale belijning, gekoppelde raampartijen en de plaatsing van een plint in een verlopend maaiveld.

Gezien het programma van eisen van dit zorgcomplex is de installatie t.b.v. de warmwatervoorziening en ventilatie per 3 zorgeenheden geclusterd en de installatie t.b.v. de ruimteverwarming / topkoeling gecentreerd in een dakopbouw, samen met de liftopbouw.

Om in de juiste beeldkwaliteit te kunnen voorzien zijn er, samen met alle ontwerpende architecten in het gehele R.K.O.N.S. gebied, materiaalafspraken gemaakt. Aansluitend hierop zal het zorgcomplex worden geplaatst op een sokkel van antracietkleurige baksteen. De gevelopbouw zal worden uitgevoerd in een terracotta kleurig stucwerk.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt particulier gerealiseerd op eigen grond door Riksen bouwbedrijven en Jongen bouwontwikkeling. Op 23 februari 2006 is een exploitatieovereenkomst getekend tussen de gemeente Landgraaf en Aannemersbedrijf Riksen B.V. De economische uitvoerbaarheid is zodoende gewaarborgd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van de onderhavige omgevingsvergunning is de uitgebreide openbare procedure van toepassing zoals neergelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De gemeenteraad van Landgraaf heeft conform artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenken is vereist.¹⁴

Als zodanig aangewezen is onder meer het bouwen van woningen alsmede maatschappelijke voorzieningen, met daaraan inherente voorzieningen binnen de op basis van het streekplan c.q. POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken van een dergelijke contour binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskern (P6), Stedelijke ontwikkelingszone (P8) en Stedelijke bebouwing (P9). Op de POL-kaart 1 (perspectieven) is geen woonkern-contour ingetekend. Wel valt het zorgcomplex binnen het perspectief Stedelijke bebouwing (P9). Voor het zorgcomplex hoeft derhalve geen verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1. eerste lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen vooroverleg moet worden gevoerd met onder meer de provincie. Diezelfde verplichting geldt voor omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het tweede lid van artikel 3.1.1 Bro geeft de provincie de bevoegdheid gevallen aan te wijzen waarin dat vooroverleg niet nodig is. Met de vaststelling van de Interim Belangenstaat 2012-2013 heeft de provincie Limburg dergelijke gevallen aangewezen.¹⁵ Over alle gevallen die niet op de bijbehorende lijst staan, is geen vooroverleg met de provincie meer nodig. Zo moet bijvoorbeeld over bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen binnen de POL-perspectieven 1 t/m 6 nog steeds vooroverleg worden gevoerd. Onderhavig initiatief valt niet binnen de op de lijst genoemde ontwikkelingen. Derhalve hoeft geen vooroverleg met de provincie te worden gevoerd.

¹⁴ Raadsbesluit van 1 juli 2010. Zie ook

<http://www.landgraaf.nl/document.php?m=3&fileid=847&f=afc30db624069398fdc9d30884811469&attachment=0&c=4915>.

¹⁵ Provincie Limburg, Interim Belangenstaat 2012-2013, vastgesteld 1 juni 2012.

8. Conclusie

Er zijn geen planologische belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig bouwplan