

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Herontwikkeling,
gedeeltelijke sloop en vervangende nieuwbouw
'Bei de Ling'
Lindestraat 10 Landgraaf.**



figuur 1. Impressie van de herbestemming OLV school en nieuwbouw

Colofon

Project:	Realisatie Woonzorgcentrum met bijbehorende infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen e.d. op locatie Lindestraat 10 Landgraaf
Adres:	Lindestraat 10, 6374 XE Landgraaf
Opdrachtgever:	Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. Handelend onder de naam Fivente, deze naam wordt in dit rapport gebruikt
Contactpersoon opdrachtgever:	Huibrechtse & Koster Consultants
Documenttitel:	<i>Ruimtelijke onderbouwing Woonzorgcentrum Lindestraat 10 Landgraaf</i>
IMRO code:	NL.IMRO.0882.OVGZORGWBEIDELING-VG01.
Datum: gewijzigd:	22 oktober 2020 27 januari 2021 12 april 2021
Versie:	8.2



Figuur 2: Onze Lieve Vrouwe School medio 1900

Inhoudsopgave

01 INLEIDING	5
01.01 AANLEIDING	5
01.02 LEESWIJZER	7
02 PLANBESCHRIJVING	8
02.01 BESTAANDE SITUATIE	8
02.02 BEOOGDE SITUATIE, PROJECTPLAN EN EINDGEBRUIK	10
02.03 RUIMTELIJKE EFFECTEN	14
02.03.01 Onderbouwing van het plan door architecten Grassoderidder:	14
02.03.02 Aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing:	15
02.04 RUIMTELIJKE EFFECTEN	17
03 RUIMTELIJK BELEID	18
03.01 RIJKSBELEID	18
03.01.01 Structuurvisie SVIR	18
03.01.02 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
03.01.03 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
03.02 PROVINCIAAL BELEID	21
03.02.01 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	21
03.02.02 Omgevingsvisie POL2014	21
03.02.03 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie POVI	22
De Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie POVI Limburg ligt vanaf 7 september ter inzage.	22
Het plangebied heeft binnen de ontwerp POVI de aanduiding stedelijk gebied.	22
03.03 REGIONAAL BELEID	22
03.03.01 Regionale Woonstrategie 2012-2020 "kiezen voor Parkstad"	22
03.03.02 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
03.04 GEMEENTELIJK BELEID	27
03.04.01 Structuurvisie 2030 'Slank en Groen'	27
03.05 ONDERBOUWING WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN " KERN WAUBACH"	28
03.05.01 Facet Archeologie	38
03.05.02 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	39
03.05.03 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	42
03.05.04 Integraal Stedelijk Waterbeleid 2017-2020	42
03.05.05 Relatie met "Samen slim sleutelen aan de stad 2.0"	44
03.06 CONCLUSIES	45
04 OMGEVINGSASPECTEN RUIMTE EN MILIEU	46
04.01 VERKEER EN PARKEREN	46
04.01.01 Parkeren	48
04.02 GELUID	48
04.02.01 Toetsingskader	49
04.02.02 Onderzoek	49
04.03 LUCHTKWALITEIT	50
04.03.01 Toetsingskader	51
04.03.02 Analyse en conclusie	51
04.04 MILIEUHINDER (BEDRIJVEN EN MILIEUZONE)	52
04.04.01 Toetsingskader	52
04.04.02 Richtafstanden	52
04.04.03 Omgevingstype	53
04.04.04 Analyse	53
04.05 GEUR AGRARISCH	53
04.05.01 Toetsingskader	53
04.05.02 Analyse	54

04.06	KABELS EN LEIDINGEN	54
04.07	EXTERNE VEILIGHEID	54
04.07.01	Toetsingskader	54
04.07.02	Onderzoek	55
04.07.03	Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen	55
04.07.04	Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor	55
04.07.05	Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg	55
	Conclusie	56
04.08	ECOLOGIE	56
04.08.01	Toetsingskader	56
04.08.02	Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming	56
04.08.03	Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid	57
04.08.04	Soortenbescherming	57
04.08.05	Onderzoek	57
	Conclusie	60
04.09	BODEM	60
04.09.01	Toetsingskader	60
04.09.02	Onderzoek	61
04.10	WATER	62
04.10.01	Toetsingskader	62
04.10.02	Beleid Waterschap Limburg	62
04.10.03	Keur	62
04.10.04	Uitgangspunt verwerking hemelwater	63
04.10.05	Gemeente Landgraaf	64
04.10.06	Onderzoek	64
	Conclusie	66
04.11	ARCHEOLOGIE	66
04.11.01	Toetsingskader	66
04.11.02	Onderzoek	66
04.12	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE's)	67
04.12.01	Aanleiding	67
04.12.02	Onderzoek	67
	Conclusie	67
04.13	NA-IJLENDE GEVOLGEN KOLENWINNING	67
04.14	DUURZAAMHEID	68
04.14.01	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	68
04.15	BEZONNING	69
05 	AFWEGING	70
	BELANGENAFWEGING/ RELATIE MET DE OMGEVING	70
05.01	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE BOUWMASSA (MEDE IN RELATIE TOT HET BESTAANDE BOUWVLAK)	70
05.02	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN HET GEBRUIK	71
06 	UITVOERBAARHEID	72
06.01	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	72
06.02	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	72
06.03	TER INZAGELEGGING ONTWERPBESLUIT	73
06.04	MOTIVERING	73
07 	BIJLAGEN	74

01 | Inleiding

01.01 | Aanleiding

Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V., handelend onder de naam Fivente, is voornemens een woon-zorgcomplex met bijbehorende parkeergelegenheid en groenvoorzieningen te realiseren op de locatie Lindestraat 10 te Landgraaf. Het betreft het perceel met de voormalige Onze Lieve Vrouwe school, die niet meer in gebruik is en enige tijd leeg staat. De gemeente Landgraaf is op zoek naar een gebruiker voor het perceel en het schoolgebouw, die het voorzieningenniveau van de wijk kan versterken.

De school en het perceel liggen in de buurt Lauradorp in de wijk Ubach over Worms en zijn onderdeel van het aangewezen beschermde dorpsgezicht Lauradorp. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “kern Waubach”, vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf op 13 december 2007. De gronden en school hebben de enkelbestemming “Maatschappelijk”, “Wonen” en de dubbel bestemming “Beschermd Dorpsgezicht” en waarde Archeologie 4. Realisatie van een woon-zorgcomplex op deze locatie is conform het vigerende bestemmingsplan, voor wat betreft het gebruik passend, maar ten aanzien van aanvullende nieuwbouw, niet zondermeer mogelijk. Binnen het (deel) gebied met de bestemming “Wonen” is het woonzorg-complex niet passend.

De nieuwbouw is in strijd met de bebouwingsvoorschriften. De strijdigheid bestaat onder meer uit bouwen buiten de bouwgrenzen en het overschrijden van het bebouwingspercentage. Daarnaast is de huidige bestemming van een klein deel van het ontwikkelgebied, op de hoek Lindestraat en de Salensianenstraat (met kadastraal nummer 6373) aangeduid als “Wonen”. Geconstateerd wordt verder dat een deel van de aan te leggen parkeerplaatsen t.b.v. van het woon-zorgcomplex in overeenstemming zijn (10 plaatsen) met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en voor een deel (9 plaatsen) in strijd met het bestemmingsplan. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op de bestemming “Maatschappelijk” en een deel op de bestemming “Wonen”. Voor zover de parkeerplaatsen (9 plaatsen) gelegen zijn binnen de bestemming “Wonen”, zijn deze strijdig met het bestemmingsplan en maken deze onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 lid 1 bepaald dat het niet is toegestaan een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt vervolgens dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, zoals in het onderhavige geval, deze aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, ofwel als een verzoek om een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan vervolgens worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente Landgraaf is in beginsel bereid mee te werken aan deze ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en de realisatie voor de gemeente als financieel-economisch uitvoerbaar in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt.

01.02| Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 omvat de huidige en beoogde Planbeschrijving (ontwerp);
- Hoofdstuk 3 omvat een overzicht van het relevante beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten;
- Hoofdstuk 5 omvat de afwegingen;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 bevat ontwerptekeningen, relevante notities en de resultaten van deelonderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

02 | Planbeschrijving

02.01 | Bestaande situatie

De gemeente Landgraaf is in 1982 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms.

Zij is gelegen tussen Kerkrade, Heerlen en Brunssum, midden in de regio Parkstad Limburg in de Oostelijke mijnstreek. De gemeente Landgraaf dankt haar naam aan een kilometerslange aarden wal die deels op het grondgebied van de gemeente gelegen is. De mijnbouw, die na 1890 opkwam, zorgde voor ingrijpende veranderingen zoals grootschalige industrie en een enorme groei van de bevolking. In Schaesberg was van 1904 tot 1971 de particuliere mijn Oranje-Nassau II gevestigd.

In Landgraaf is buiten de verstedelijkte kernen, veel natuur te vinden. De mooiste natuurgebieden zijn te vinden in de Brunssummerheide, Park Gravenrode en bij Rimburch. In Gravenrode stroomt door een fraai bebost beekdal de Strijthagerbeek. Het bronrijke gebied wist de oude Kelten al te boeien. De Romeinen bouwden er villa's en tegenwoordig liggen de hoevees Winselerhof, Overstehof en Kasteel Strijthagen hier. Vanuit Landgraaf zijn er prima verbindingen richting de Brunssummerheide en de Teverenerheide in Duitsland.

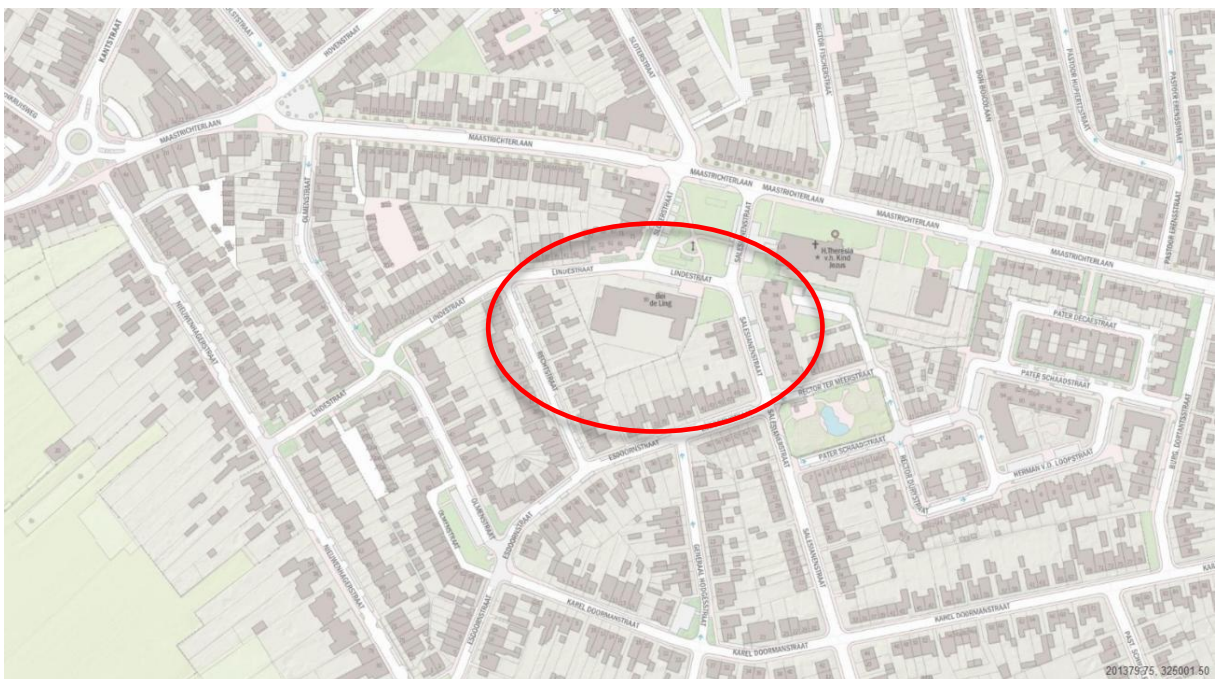
In 1982 is besloten om de naam Landgraaf als plaatsnaam te gebruiken, omdat de meeste stadsdelen aaneen gegroeid waren. Deze ontwikkeling is voortgekomen uit de mijnbouw in de streek die gedurende de 20e eeuw voor een bevolkingsexplosie heeft gezorgd. In tegenstelling tot de buurgemeenten Heerlen en Kerkrade, die een soortgelijke ontwikkeling hebben doorgemaakt, heeft Landgraaf geen stedelijk karakter gekregen.

Formeel gezien is Landgraaf één stad, maar feitelijk gezien bestaat de gemeente nog steeds uit aparte kernen. Rimburch is het meest oostelijke kerkdorp van de gemeente en heeft het karakter van een klein dorp het meeste weten te behouden. Landgraaf wordt door de gemeente en haar inwoners gezien als stad. Dit gezien het inwoneraantal (± 37500), voorzieningen en stadsdelen (kernen).

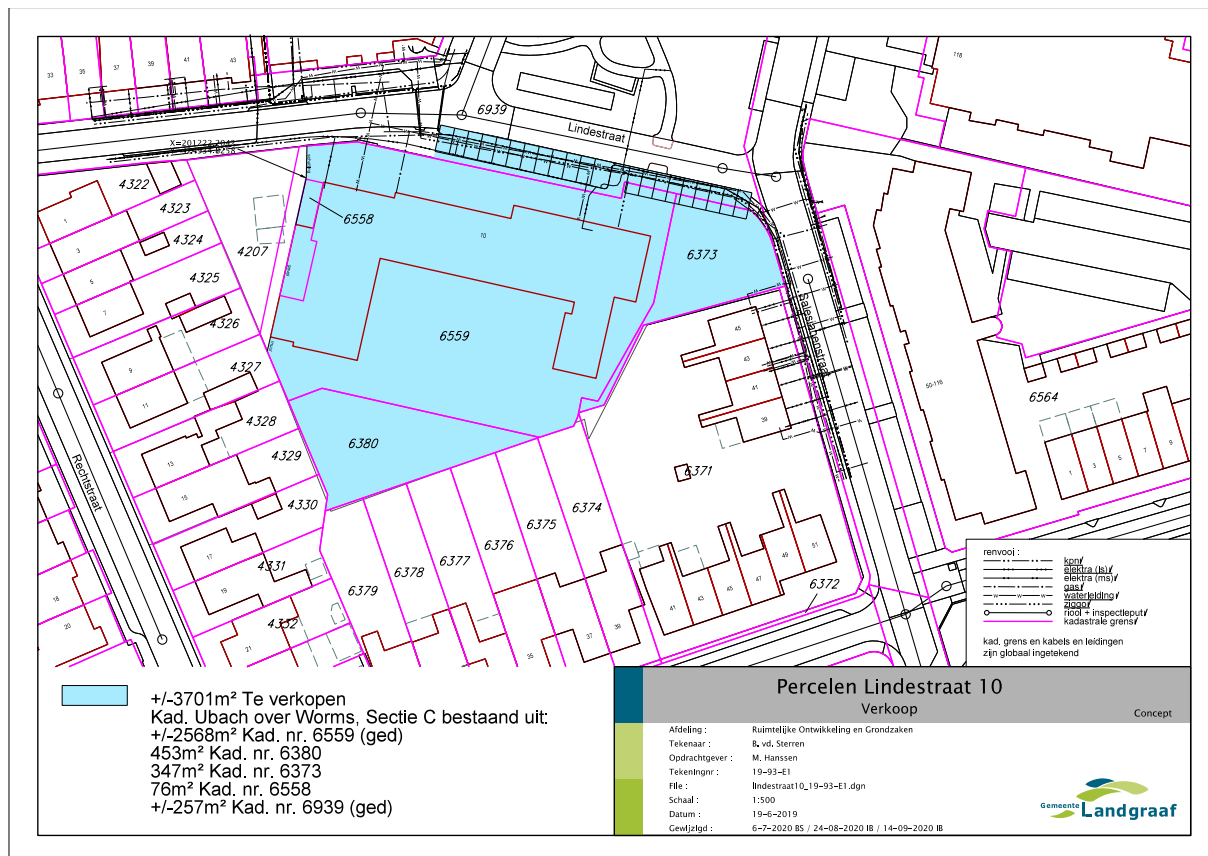
De betreffende ontwikkellocatie, het perceel met de leegstaande Onze Lieve Vrouwe school, aan de Lindestraat 10 in Landgraaf is ca. 3666 m² groot, ligt in de buurt Lauradorp en wordt omsloten door de Lindestraat, de Salesianenstraat, de Esdoornstraat en de Rechtstraat.



Figuur 3: Lindestraat en omgeving



Figuur 4: Omgeving Lindestraat 10



Figuur 5: Plangebied (blauw)

Het plangebied bevindt zich op minder dan 30 meter afstand van bestaande woningbouw. De Lindestraat is een erftoegangsweg met een snelheidslimiet van 30 km /uur. De voormalige Onze Lieve Vrouwe School is verkocht door de gemeente Landgraaf aan de initiatiefnemers. Het schoolgebouw is niet meer in gebruik als school en staat al enige tijd leeg. Het wegvallen van deze buurtvoorziening en de daaruit voortvloeiende leegstand hebben nadelige invloed op het woon- en verblijfsgeenot in de buurt van de oude school.

02.02| Beoogde situatie, projectplan en eindgebruik

De gemeente Landgraaf heeft samen met Fivente het plan opgevat de leegstaande school te her-ontwikkelen tot een intramuraal woon-zorgcomplex. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan het revitaliseren van de locatie en de omliggende buurt, het versterken van de werkgelegenheid, vrijwilligerswerk en het voorzieningenniveau van de wijk, met behoud van de bestaande maatschappelijke functie en bestemming.

Fivente heeft samen met de CareLess (zorgaanbieder en huurder van het woon-zorgcomplex) hiertoe een principe verzoek voor medewerking aan dit project van de gemeente Landgraaf gedaan (zie bijlage 1 d.d. 10 februari 2020).

De gemeente Landgraaf heeft hier onder bepaalde randvoorwaarden mee ingestemd (zie bijlage 2 d.d. 28 april 2020).

Voor de planontwikkeling zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld d.d. 14 juli 2020 (zie bijlage 3) Hierop is het ontwerp en de verdere planvorming gebaseerd.

Het plan is getoetst aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden.

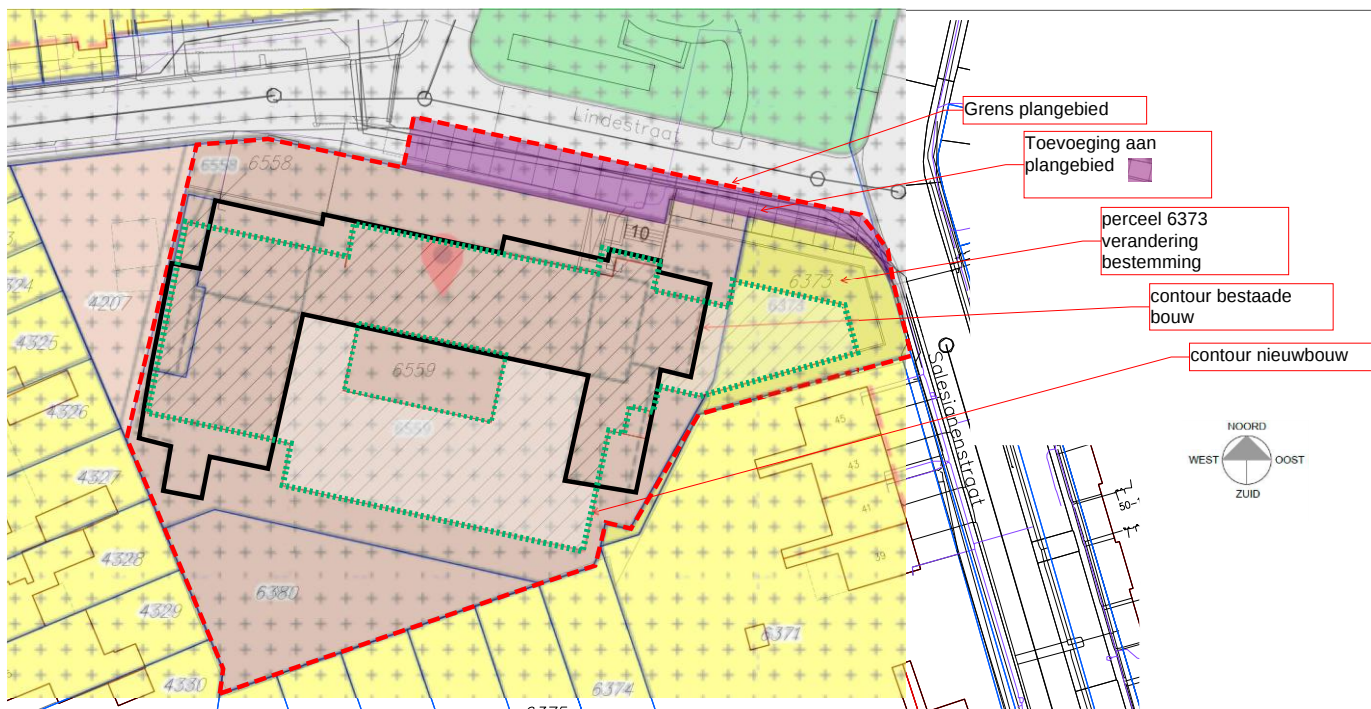
Het plan omvat de realisatie van 52 eenpersoonsstudio's en 10 tweepersoonsstudio's met ondersteunende ruimten. De bestaande school wordt hierbij behouden en gerevitaliseerd. Aan de zijkanten en de aan de achterzijde (op de bestaande speelplaats) wordt nieuwbouw toegevoegd.

Hierbij wordt de bestaande school ontdaan van latere aanbouwen (gymzaal en klaslokaal) en krijgt hiermee weer de oorspronkelijke allure terug. Voor deze onderdelen van het totale complex gaat het projectplan uit van sloop met vervangende nieuwbouw. In de school worden de ondersteunende ruimten gerealiseerd, terwijl op het voormalige speelterrein achter de school en aan weerszijden van de Lindestraat de zorgstudio's worden toegevoegd. De bestaande 10 parkeerplaatsen voor de school en de 9 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden primair gebruikt door de huurder, eindgebruiker, CareLess. De bezoekers kunnen in de directe omgeving in de bestaande openbare ruimte parkeren. Het plan is ontworpen door Grassodenridder architecten, te Bergen op Zoom.

De aanleg van de senioren (met dementie) belevingstuin in het binnen gebied is gebaseerd op het stimuleren van beweging, ontspanning en beleving. De tuin zal volledig toegankelijk zijn voor rolstoelen en rollators.

De planten, struiken en overige groenvoorzieningen, zullen zorgvuldig gekozen worden op basis van herkenbaarheid, geur, variatie en vanuit het perspectief van beheer en onderhoud. Daarnaast speelt de waterberging een belangrijke rol. Met de aanleg van deze tuin wordt de integratie en sociale cohesie met de buurtbewoners tot stand gebracht.

Aan de straatzijde zal het groen zoveel mogelijk behouden blijven, conform de situatie van het beschermde dorpsgezicht en waar nodig gerevitaliseerd en aangevuld worden. Alle aanpassingen zullen voldoen aan de uitgangspunten van het beschermde dorpsgezicht. Voor één boom aan de straatzijde, waar de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zal een kapvergunning worden aangevraagd. Deze boom wordt gecompenseerd.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsvlak en weergave van de oude en nieuwe bouwcontouren

De eindgebruiker en huurder CareLess (www.CareLess-nederland.nl) is een dienstverlener op het gebied van wonen, zorg en services en maakt zich sterk voor senioren om langer zelfstandig thuis te wonen. CareLess biedt studio's, diensten en producten aan voor vitale senioren en hun mantelzorgers. Hun kernwaarden zijn Comfort, Onafhankelijkheid en Veiligheid.

Het betreft een intramurale voorziening, met één woonadres. De studio's liggen aan een centrale binnen-gang en hebben centrale voorzieningen, zoals een keuken, een ontmoetings- en dagbestedingsruimte en een seniorenbelevingstuin.

Voor hun woon-zorgcomplexen richten zij zich op:

- comfortabel wonen in een huiselijke omgeving voor mensen met een intensieve zorgvraag (waaronder dementie);
- cliënten met een langdurige zorgvraag en door het CIZ geïndiceerde zorgprofielen gericht op Verpleging en Verzorging vanaf VV 4 t/m VV 7;
- toekomstige bewoners die alleen of samen met hun partner wonen in de zorgstudio's en niet hoeven te verhuizen wanneer de zorgbehoefte toeneemt;
- aansluiten bij de behoeften van de buurt;
- het scheiden van wonen en zorg;
- zorg die is gebaseerd op een individueel zorgplan. De zorg wordt vergoed vanuit een Persoonsgebonden Budget (PGB-Wlz) of uit particuliere middelen.

Het woon-zorgcomplex in Landgraaf wordt toegesneden op de bovengenoemde zorgprofielen en is levensloopbestendig ontworpen. In het ontwerp is maximaal rekening gehouden met de behoeftes van de doelgroep, zoals drempelvrij, een grote vrije bereikbaarheid voor rolstoelen in het gehele complex alsook in de studio's en een voor senioren aangepaste tuin. In de huidige situatie wordt de school gebruikt als ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Alle facilitaire functies worden in de bestaande school ondergebracht. De buurtontmoetingsruimte zal hierin ook een plek krijgen en toegankelijk blijven voor de buurt. CareLess zal zich beijveren voor het aantrekken van medewerkers en vrijwilligers in de nabije omgeving.



Figuur 7: impressie voorzijde Lindestraat, nieuwe situatie



Figuur 8: impressie vanuit de Salensianenstraat plan Oostzijde, nieuwe situatie



Figuur 9: aanzicht Lindestraat, nieuwe situatie

Het plan wordt gerealiseerd op de percelen met de nummers conform figuur 5:

De tekeningen zijn gebaseerd op het ontwerp van GrassodenRidder architecten (zie bijgevoegde tekeningen in bijlagen 15).

Het plan is op 23 oktober 2020 geaccordeerd door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet aan de bovengenoemde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten.

02.03 | Ruimtelijke effecten

Door het hergebruik van het bestaande, leegstaande schoolgebouw voor een woon-zorgcomplex zal Lauradorp een kwaliteitsverbetering ondergaan en zal de vitaliteit in de buurt worden teruggebracht. Het projectplan voorziet eveneens in de invulling van de maatschappelijke bestemming.

Het oorspronkelijk schoolgebouw wordt in oude glorie hersteld. De beide aanbouwen van latere datum worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt nieuwbouw. Op het bestaande speelplein wordt nieuwbouw toegevoegd. Hiermee heeft het plan als geheel een positief ruimtelijk effect en zal zorgen voor een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van een architectonisch passend ontwerp van de nieuwbouwonderdelen.

02.03.01 | Onderbouwing van het plan door architecten Grassoderidder:

“De oude O.L.V (meisjes)school aan de Lindestraat is een van de beeldbepalende elementen binnen Tuindorp Lauradorp. Samen met de Theresiakerk is de school gelegen aan het Kerkplein en goed zichtbaar vanaf Maastrichterlaan. Net als de kerk en de arbeiderswoningen van Lauradorp is de school uitgevoerd in de voor de tuinstad kenmerkende baksteenarchitectuur. In vergelijking met de woningen is de uitstraling van de school soberder al zorgen de naar voren liggende metselwerkvlakken voor reliëf en voor geleding van de gevel. De houten kozijnen en dakkapellen die de woningen van de tuinstad uitgesproken een uitgesproken horizontale geleding geven ontbreken in de school. Aan de zijde van het plein zijn de gevelopeningen gevuld met metalen kozijnen met uitzondering van de entree.

02.03.01.01 | Woonzorggebouw

Bij de transformatie van de locatie naar een bestemming voor wonen en zorg vormt de school het hart. De hoofdentree van de school wordt ook de hoofdentree van de nieuwe ontwikkeling. De school wordt in de ontwikkeling vanaf het Kerkplein gezien geflankeerd door de bouwdelen van de uitbreiding. Hoewel de omvang van de toegevoegde bouwdelen omvangrijk is, zijn de opbouw en uitvoering van de volumes terughoudend. De school blijft in zijn centrale positie duidelijk herkenbaar en steekt met zijn zadeldaken boven de daklijn van de toegevoegde bouwdelen uit. Tegelijk is in de uitwerking van de gevels van de nieuwe woningen en studio's aansluiting gezocht bij het karakter van de architectuur van de school. Ook in de gevels van de nieuwe bouwdelen, die net als de school in metselwerk worden uitgevoerd, zorgen verspringende vlakken metselwerk voor reliëf en geleiding. De hoge gevelopeningen geven de bouwdelen een meer open karakter die past bij de functie.

02.03.01.02 | Aansluiting met het straatniveau

Doordat de nieuwe bouwdelen grotendeels terug liggen ten opzichte van de school, ontstaat een groene tussenruimte tussen de voorgevels en de stoep. De Leilindes, die bij de school deze tussenruimte begrenzen, blijven behouden. Op de hoek tussen de Lindestraat en de Salesianenstraat wordt op deze grens, in aansluiting op de gemetselde trap en hellingbaan voor de oude schoolentree, een voor tuinstad kenmerkende tuinmuur gemetseld die het hoogteverschil tussen de stoep en het begane grondniveau van de woningen overbrugt. De ruimte tussen de stoep en de voorgevel van alle bouwdelen wordt van lage begroeiing voorzien. Tussen de stoep en de Lindestraat bevinden zich in de huidige situatie parkeerplaatsen dwars op de straat. Het extra benodigde aantal parkeerplaatsen zal in lijn met de bestaande parkeerplaatsen worden toegevoegd. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de Lindestraat voor het nieuwe bouwdeel met de appartementen en worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de bestaande parkeerplaatsen. De ruimte voor de hoofdentree blijft vrij van parkeren.

02.03.01.03 | Kleur

De gevel van de oude school zal worden gerenoveerd. De kleur van de baksteen die bij de renovatie tevoorschijn komt is leidend bij de kleurkeuze van de baksteen voor de nieuwe gevels. Aansluitend aan de kleur van de baksteen van de school zal een roodbruine baksteen gekozen worden die licht contrasteert met de kleur van de baksteen van de school zodat het volume van de school herkenbaar blijft. De kleur van de kozijnen in de nieuwe gevels is, ten behoeve van een terughoudende uitstraling, donker antraciet.”

02.03.02 | Aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing:

Massa: het oorspronkelijke schoolgebouw wordt op dit moment aan beide zijden geflankeerd door later toegevoegde bebouwing. Zeker aan de oostzijde draagt deze bebouwing weinig bij aan een duidelijke inkadering van de openbare ruimte. Deze inkadering is juist op deze plek van belang, omdat het plein, waar Bei de Ling aan gelegen is, het hart vormt van het beschermde dorpsgezicht en hierbinnen de meest onderscheidende en beeldbepalende openbare ruimte is. Op de hoek Lindestraat-Salesianenstraat wordt het plein onvoldoende begrensd, waardoor tevens een verder naar achteren gelegen blinde zijgevel in het zicht valt. Op deze plek leidt het plan voor Bei de Ling tot een aanzienlijke ruimtelijke verbetering;

Architectuur: de bestaande aanbouwen sluiten in architectonisch opzicht niet op een zorgvuldige manier aan op het oorspronkelijke schoolgebouw. Met het nieuwe plan ontstaat

een krachtiger ensemble, waarbij een betekenisvol spel met overeenkomsten en verschillen wordt gespeeld. Hierbij wijkt de nieuwbouw deels af van het schoolgebouw, maar op een subtiële manier. Doordat de nieuwbouw enigszins naar achteren is geplaatst, wordt de prominente positie van het schoolgebouw niet aangetast. Tegelijkertijd leidt de krachtiger samenhang ertoe dat het ensemble meer tegenwicht biedt aan de gestapelde bouw in de omgeving, die hier en daar een vrij grootschalig karakter heeft;

Groen buitenzijde: hierbij is de inrichting van de zone tussen bebouwing en trottoir bepalend. De elementen die in de toelichting worden benoemd, zoals leilindes en tuilmuren, zijn ook in de huidige situatie al aanwezig. Daarnaast is de uitwerking van de zone op de plantekeningen vrij schematisch. Ook worden parkeerplaatsen toegevoegd. Dit gebeurt op een zorgvuldige manier, maar dit leidt onder de streep niet tot een betere aansluiting op het groen. Een verdere uitwerking van de genoemde zone kan deze aansluiting wel verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan voorstellen voor een gevarieerde onder-begroeiing, die de zone nog sterker het karakter van een voortuin geeft en die de biodiversiteit en ecologische betekenis van de zone verder versterkt.

Het groen in het binnen gebied bestaat uit een seniorenbelevingstuin. De bestaande bomen blijven gehandhaafd en ingepast. De bestaande schoolpleinbestrating zal worden verwijderd.



figuur 10 bestaande bomen

02.04 | Ruimtelijke effecten

De Herontwikkeling, de gedeeltelijke sloop en de vervangende nieuwbouw “Bei de Ling” liggen in het gebied dat is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Dit is vastgelegd in het vigerende bestemmingplan.



figuur 11 huidige begroeiing Lindestraat

Voor wijzigingen en aanpassingen aan dit beschermd dorpsgezicht dient een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders te worden verkregen. De onderbouwing van deze vergunningen ziet toe op het waarborgen van de aan het monument ten grondslag liggende kwaliteiten en zal worden afgegeven wanneer de werken geen afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van het beschermd dorpsgezicht. Bij het verlenen van deze aanlegvergunning(en) nemen B&W de procedure in acht zoals vermeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het schoolgebouw en het bestaande groen en hiermee het beschermd dorpsgezicht zullen instand en gerevitaliseerd worden. Op enkele onderdelen zullen ondergeschikte aanpassingen nodig zijn.

Specifiek voor de onderdelen (lid D 1.a) slopen, rooien van een boom (lid D 2.b) en het toevoegen van 10 parkeerplaatsen(lid D 2.c) alsmede de infrastructurele aanpassingen waaronder de aanleg van een wadi (lid D 2.d) is een aanlegvergunning nodig.

De onderbouwing van het waarborgen van de bestaande kwaliteiten hiervoor volgt in hoofdstuk 3.05.

Het definitieve aanlegniveau van het plangebied zal niet meer afwijken dan 10 cm t.o.v. de huidige niveau.

03 | Ruimtelijk beleid

03.01 | Rijksbeleid

03.01.01 | Structuurvisie SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Met deze visie streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit wil men vormgeven met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;

De bereikbaarheid verbeteren;

Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Door de gemeente Landgraaf is een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke randvoorwaarden voor de projectlocatie opgesteld passend binnen de SVIR 3. Hieraan dient het bouwplan te voldoen. Op deze wijze is gewaarborgd dat wordt gezorgd voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De herontwikkeling van de school draagt bij aan de doelstellingen van het Rijk de krimpregio Zuid-Limburg leefbaar te houden. Voor het overige is de beoogde ontwikkeling dermate kleinschalig dat hiermee geen belangen op rijksniveau gemoeid zijn.

03.01.02 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het Barro geeft voor het besluitgebied geen nationale belangen aan, waardoor het project niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

03.01.03 | Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De planvorming is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking, de zogenaamde duurzaamheidsladder. Het belangrijkste doel hiervan is om leegstand als gevolg van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. De vragen uit de Ladder worden als volgt beantwoord.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het antwoord hierop is ja.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De stedelijke ontwikkeling vindt plaats in een bestaand (school)gebouw en gebied en kan worden aangemerkt als “niet nieuw”. Het schoolgebouw blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt vervangende nieuwbouw gepleegd op de plaats van de gymzaal. Ook komt er nieuwbouw aan de andere zijde, op de plaats van het huidige klaslokaal. Aan de achterzijde van het schoolgebouw wordt bouwvolume toegevoegd minder dan het volume van twaalf woningen. De bestaande infrastructuur van de wijk kan zonder uitbreiding worden gebruikt. Door de herbestemming en hergebruik van de school kan de hoeveelheid nieuwbouw worden beperkt. Een stedelijke ontwikkeling is in de wet gedefinieerd als “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehavengebied, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De eis van de duurzaamheidsladder geldt echter alleen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat dit van toepassing is bij bestemmingsplannen (inclusief wijzigingsplannen) en bij omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik die een planologische verandering inhouden ten opzichte van het voorgaande planologische regime.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit onderzoek blijkt dat Limburg vergrijsd en zal over vijftien jaar zeer sterk vergrijsd zijn en telt meer mensen die alleen wonen. Dat staat in een prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hiermee zal de zorgvraag voor deze groep ouderen sterk stijgen.

Het zorgvolume stijgt hierdoor met ca. 4% per jaar.

De groep ouderen met Zorgprofiel VV5 (o.a. Alzheimer en Dementie) die intensieve zorg nodig hebben zal hiermee ook verder stijgen, wellicht sneller stijgen met het ouder worden van de bevolking. Ontwikkelingen in de financiering van de ouderenzorg richten zich op scheiding van wonen en zorg. Nieuwe woonzorgvormen voor ouderen zijn noodzakelijk

vanwege de beperkte opnamemogelijkheden in traditionele verzorgingshuizen. Nieuwe woonzorgvormen in de buurt die cliënten op kunnen nemen met een diversiteit aan ziektebeelden, revalidatie en herstellzorg zijn noodzakelijk. In deze buurt is er behoefte aan het woon-zorgcomplex waarbij integratie met de buurt mogelijk en belangrijk is.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ja, er is sprake van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Volgens het onderzoek Woningbouw behoefte Landgraaf van de Stec groep, uitgevoerd in 2019, is er sprake van een demografische transitie. Waarbij het aantal gezinnen en jonge huishoudens afneemt en het aantal 75- plussers sterk toeneemt.

De bestaande voorraad is gericht op gezinnen en bestaat voor driekwart uit grondgebonden woningen.

Nieuwbouw moet worden ingezet ter aanvulling op de bestaande woningvoorraad: kleiner en betaalbaar.

Er is behoefte aan gelijkvloerse, kleine en levensloopbestendige woonruimte. In dit segment ontstaan tekorten, terwijl in de bestaande voorraad een overschot ontstaat aan Eengezinwoningen. Het STEC-advies luidt: “gebruik (sloop-) nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden daarom als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woning voorraad.” Het bouwen voor ouderen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

Het intramurale woon-zorgcomplex, waarbij 52 eenpersoons- en 10 twee persoonsstudio's worden toegevoegd, is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze stedelijke ontwikkeling ligt in bestaand bebouwd gebied, zal voor een groot deel gerealiseerd worden in een bestaande, leegstaand schoolgebouw. De openbare infrastructuur hoeft niet te worden aangepast voor dit plan.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en voorziet in de behoefte voor wonen en zorg op maat in de buurt, daarnaast wordt mede gebruik gemaakt van een bestaand gebouw, hiermee wordt voldaan aan de ladder.

Het onderzoek van de STEC groep geeft de behoefte aan voor een dergelijk plan en programma.

03.02 | Provinciaal beleid

03.02.01 | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg, en bestaat uit de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) gaat over onderwerpen als wonen, verkeer, energie, infrastructuur, detailhandel, bedrijventerreinen, water, natuur, landschap, landbouw en ondergrond. In het POL wordt aangegeven hoe de kwaliteit van onze omgeving wordt verbeterd. We kijken in het POL vooral naar de komende tien jaar.

03.02.02 | Omgevingsvisie POL2014

In de provinciale omgevingsvisie is Limburg onderverdeeld in zeven soorten gebieden, of zones. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied onderscheiden zij de volgende zones:

1. stedelijk centrum;
2. bedrijventerrein;
3. overig bebouwd gebied.

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone, 21 zilvergroeene natuurzone;
- bronsgroene landschapszone;
- buitengebied.

Het projectgebied is gelegen in de zone ‘overig bebouwd gebied’. In deze zone zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen gelegen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten liggen hier op transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van schoolgebouw en nieuwbouw voor een intramuraal woonzorgcentrum welke aansluit bij regionale behoefte. Tevens is er aandacht voor de wijze waarop hemelwater wordt afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel en wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Parkstad Limburg wordt ingezet op transformatie van de bestaande voorraad aan woongebieden, het bevorderen van de economische groei en het behoud van het stedelijke parklandschap met open ruimten en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. Dit project voldoet aan en versterkt al deze provinciale doelstellingen.

De ingezette bevolkingsveroudering in Parkstad Limburg biedt kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het bestaande stedelijk gebied. De herbestemming van de school c.a. sluit perfect bij dit gedachtegoed aan. Het project betekent immers een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van erfgoed. Door middel van een integrale duurzame transformatie van het stedelijke gebied wordt bijgedragen aan de woon-, werk-, leef- en verblijfsfeer.

Omgevingsverordening POL2014

In de provinciale omgevingsverordening zijn de doelstellingen en ambities uit de omgevingsvisie doorvertaald in voor overheden bindende regels, waarmee bijvoorbeeld gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening moeten houden. De voor het onderhavige project relevante passages staan hieronder.

In de verordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een (woning)bouwproject waarbij twaalf of meer woningen worden toegevoegd moet formeel gezien worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op herbestemmen en toevoegen van nieuwbouw ten behoeve van een intramuraal woon-zorgcomplex.

De provinciale verordening bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave. Het realiseren van een woon-zorgcomplex zal de kwaliteit van de woningvoorraad niet negatief beïnvloeden, wel zal het provinciaal zorgaanbod kwalitatief versterkt worden. Verder mag een ruimtelijk plan geen nieuwvestiging of verruiming van geitenhouderijen toestaan en mogen er geen recreatieverblijven worden omgezet naar regulier wonen. Beide situaties zijn niet aan de orde in voorliggend plan. Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie:

Het initiatief is in overeenstemming met het geformuleerde provinciale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de revitalisering en kwaliteitsverbetering van de bestaande omgeving. Het realiseren van een woon-zorgcomplex zal de kwaliteit van de woningvoorraad niet negatief beïnvloeden, wel zal het provinciaal zorgaanbod kwalitatief versterkt worden.

03.02.03 | Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie POVI

De Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie POVI Limburg ligt vanaf 7 september ter inzage. Het plangebied heeft binnen de ontwerp POVI de aanduiding stedelijk gebied.

03.03 | Regionaal beleid

03.03.01 | Regionale Woonstrategie 2012-2020 “kiezen voor Parkstad”

Onder regie van de Stadsregio Parkstad Limburg werken de Parkstadgemeenten en de woningcorporaties samen aan het woonbeleid voor de regio. In dit kader heeft de Parkstadraad op 11 december 2006 de ‘Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen’ vastgesteld. De visie markeerde de overgang van groei naar krimp en had als voornaamste doel het afremmen van de woningbouwproductie met het oog op de demografische ontwikkelingen. De aangegeven centrale vraagstukken voor de woningvoorraad vastgelegd in de regionale woonstrategie: “kiezen voor Parkstad” is in 2012 vastgesteld met als thema’s, beperken omvang plancapaciteit, met meer sturing op kwaliteit en duurzaamheid, aanpak particuliere woningvoorraad, doorstroming met de focus op doelgroepen.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling van het woonzorg complex wordt inhoud gegeven aan de sturing op kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, omdat het complex (her)gebruik maakt van een leegstaand schoolgebouw in de bestaande wijk Lauradorp. Er wordt kwaliteit toegevoegd ter plaatse van de school, het gebouw wordt opgeknapt, aangepast en uitgebreid, terwijl in de directe omgeving tuin en groen worden aangelegd. Tevens is het een bijdrage aan de doorstroming en focus op doelgroepen. Deze doelgroep ouderen met een zorgvraag kan terecht in het woonzorg complex, waardoor woningen beschikbaar komen voor andere generaties van bewoners van Landgraaf en omgeving.

03.03.02 | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 16 augustus 2016, hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. In deze thematische Structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

- het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
- het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben aangegeven dit verder uit te werken in een woningmarktprogrammering. Het op een identieke wijze toepassen van de regels voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven die niet voorzien waren in de programmering, maakt dat voor de totale Zuid-Limburgse woningmarkt een gelijk speelveld is ontstaan.

De transformatieopgave per gemeente staat centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze opgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en wordt vastgesteld door de gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave. Uitgangspunt bij deze transformatieopgave is dat toevoeging van woonruimte moet leiden tot vernieuwing en niet tot meer van hetzelfde, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

Een van de grootste opgaven is het gevolg van de ontwikkelingen in het scheiden van wonen en zorg.

De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg.

Ouderen met een zorgvraag moeten deze zelfstandig regelen en naar geschikte huisvesting gaan. De betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en ggz patiënten kunnen minder doorstromen naar een intramurale voorziening.

De groep zorgbehoevenden waarvoor aangepast huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat uit ruim 80% ouderen. Vanwege een vergrijzende bevolking, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen.

De gemeente Landgraaf dient op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Deze doelgroep wordt ook nog eens steeds ouder. Binnen het domein wonen is het nodig dat er voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger) is. Door

toenemende vergrijzing en de vergroting van het aantal institutionele huishoudens met een grote zorgvraag zal de vraag naar intramurale zorglocaties toenemen.

Definitie zorgwoning:

Een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Uitsnede uit uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Beleidsafspraken IX:

Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die:

- a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b) burgers met een WLZ-indicatie¹ met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT² of
- c) burgers met een Wmo indicatie Beschermd wonen³

Om de doelgroepen a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, i.p.v. voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

O “fysieke” eisen aan de woning voor ouderen

- o sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer
- o in beginsel betreft het een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)
- o de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk

O “zorggarantie”

Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering -garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform beleidsafspraken VI.

De zorgwoningen dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, etc) nabij voorzieningen. Dit betekent in de regel bij voorkeur in (de buurt van) stads en dorpscentra.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling van het woonzorg complex, welke voldoet aan de definitie van zorgwoningen, in de leegstaande Onze Lieve Vrouwe school wordt de opgave van het toevoegen van woonzorgproducten waar een tekort aan is nader ingevuld. Hiermee past het woonzorg complex binnen de regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Omdat aan de voorwaarden van beleidsafpraak IX inzake zorgwoningen wordt voldaan, is het niet nodig te compenseren, conform beleidsafpraak VI.

03.03.02.01 | Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Landgraaf

In 2016 zijn de Parkstad gemeenten gestart met het opstellen van een regionale Woonvisie. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. Deze woonvisie geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening gehouden wordt met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen.

In de visie van Landgraaf wordt genoemd dat vanwege de vergrijzing toevoegingen aan de woningvoorraad gewenst zijn in de vorm van levensloop geschikte woningen, bij voorkeur - waar dat technisch mogelijk is- via transformatie van de bestaande woningvoorraad.

In het hoofdstuk regionale visie wordt genoemd dat voor specifieke zorgdoelgroepen, die niet meer in aanmerking komen voor een verzorghuisplaats nieuwe woonvormen nodig zijn. De Parkstad gemeenten willen het aanbod voor zorgvragers uitbreiden bij voorkeur door hergebruik van bestaand vastgoed. Bij ontwikkeling van woonvormen voor zwaardere zorgvragers is onder voorwaarden van de structuurvisie wonen Zuid-Limburg geen compensatieplicht van toepassing.

In hoofdstuk 3.5 regionale opgaven wonen en zorg, wordt het volgende aangegeven.

Wonen met zorg kent drie voor deze onderbouwing relevante centrale thema's.

- . vergrijzing leidt tot veranderende huisvestingsvraag, meer vraag naar kleinere woningen
- . aanpassingen in de bestaande woningvoorraad voor ouderen en zorgbehoevenden omdat woningen financieel, fysiek en functioneel toegankelijk moeten zijn
- . regionale afstemming is noodzakelijk, maar elke gemeente dient een geschikt woningaanbod voor dementerenden en ggz doelgroepen te hebben.

Het blijkt dat in de periode 2014-2028 voor Parkstad Limburg er een opgave is van ca. 4000 zorg geschikte woningen voor ouderen. Hiervan zijn 790 woningen nodig voor mensen met een 24-uurs zorg arrangement.

Volgens artikel 2.4.2 (Wonen) van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in Zuid-Limburg te voldoen aan de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Verder dient er volgens de afspraken (sub-)regionaal overeenstemming te zijn.

Woningbouwinitiatieven waarbij zorgwoningen worden gerealiseerd die voldoen aan definitie zoals die is opgenomen in de 'Uitwerkingsnotitie beleidsafpraak IX inzake zorgwoningen, van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. Het initiatief voor het woon-zorgcomplex Bei de Ling is in de bestuurscommissie van 6 november 2020 behandeld en akkoord bevonden.

Dit betekent dat het plan binnen de regio is afgestemd en dat het is toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

Conclusie

Uit de regionale woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Landgraaf blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woonruimte voor ouderen met een zware zorgvraag. De gemeente acht het wenselijk deze zorgwoonruimte te realiseren in bestaand vastgoed. Met de realisatie van het woonzorg complex geeft zij invulling aan de vraag om meer woonruimte voor deze specifieke doelgroep “ouderen met zware zorgvraag” toe te voegen. Voor deze ontwikkeling geldt geen verplichting voor woningcompensatie.

03.03.04 Intergemeentelijke structuurvisie 2030 Parkstad 2030

Deze intergemeentelijke structuurvisie is in 2009 vastgesteld. De visie schetst ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen op het niveau van de regio Parkstad.

Het biedt 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.

Binnen de visie ziet men vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. Aan de hand van zes pijlers worden de ontwikkelingen en initiatieven getoetst, te weten:

1. landschap leidt
2. één hoofdcentrum
3. energie als fundament
4. netwerk van park en stad
5. buitenring is parkstadring
6. economische slagader N281

Het gaat hierbij om planologisch/ruimtelijk maatwerk, waarbij de ontstaansgeschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek betrokken wordt.

Voor alle kernen en buurtschappen, gelegen in het plangebied, geldt voor de wonen categorie S, dat wil zeggen dat er geen noodzaak is om ontwikkelingen vanuit een regionaal perspectief te werken of aan te sturen.

Conclusie:

Zoals aangegeven in de visie is het voor het onderhavige plan niet noodzakelijk om binnen het regionale perspectief te werken.

03.04 | Gemeentelijk beleid

03.04.01 | Structuurvisie 2030 'Slank en Groen'

De gemeenteraad van Landgraaf heeft op 15 december 2011 de structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer. Daarnaast omschrijft de structuurvisie het ruimtelijke beleid dat de gemeente wil voeren.

De huidige bevolkingskrimp speelt niet alleen in Landgraaf. In de gehele regio Parkstad Limburg (en overigens ook in andere regio's in het land) is sprake van een daling van het aantal inwoners. Ook op de woningmarkt is er sprake van een regionale markt. Vandaar dat Landgraaf, als onderdeel van Parkstad Limburg, gehouden is aan het door de regio vastgestelde beleid op het gebied van het wonen. Met dit beleid moet worden voorkomen dat de regio verder leegloopt, dat de huidige leegstand verder wordt vergroot en dat er onvoldoende kwalitatief geschikte woningen zijn voor de doelgroepen van beleid. De daling van het aantal inwoners als ook van het aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Omdat er sprake is van gezinsverdunding en extramuralisatie wordt verwacht dat er de jaren na vaststelling nog extra woningen nodig zijn, maar dat hier vanaf 2015 verandering in komt en ook het aantal woningen zal gaan afnemen.

Binnen de structuurvisie is in het kader van het erfgoedbeleid en beschermd dorpsgezicht het volgende aangegeven over Lauradorp.

Het Lauradorp omvat ruim 500 woningen en verschillende maatschappelijke voorzieningen. Het Laura dorp is in de jaren twintig (1926-1931) speciaal voor de huisvesting van mijnwerkersgezinnen ontworpen als een groene, intieme wijk met ambachtelijk, decoratieve architectuur. Het "Limburg" dorp stond centraal voor het ontwerp van de ruimtelijke structuur voor het Lauradorp.

In 2008 is Lauradorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Met de verkoop van de woningen aan de bewoners is de eenheid van architectuur en openbaar gebied deels verloren gegaan door de vele individuele aanbouwen en erfafscheidingen. Er ligt hier een taak voor de gemeente deze eenheid in samenwerking met de bewoners weer terug te brengen. Het speciaal ontworpen bestemmingsplan "kern Waubach" met specifieke regels voor bebouwing en omgeving is daarbij een hulpmiddel.

Conclusie:

Met het geven van een nieuwe functie aan de Onze Lieve Vrouwe School, een onderdeel van het beschermde Lauradorp, en de daarbij behorende revitalisering wordt de architectuur van het leegstaande, oude schoolgebouw behouden voor lange tijd. De gemeente heeft voor de aanvullende nieuwbouw stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, waarin het beschermd dorpsgezicht een prominente plek heeft. Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit en Monumenten toetst de architectuur van de nieuwbouw aan de regelgeving en eisen van het beschermde dorpsgezicht.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het beschermen en verbeteren van het dorpsgezicht.

Het hoofdstuk Groen en Openbare ruimte geeft aan dat voor wijken met een bijzonder karakter de inrichting van de openbare ruimte afgestemd zal worden op het specifieke karakter van de desbetreffende wijk.

De inrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde zal grotendeels in stand blijven en worden gerevitaliseerd. Wel zullen er ca.9 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een huidige

groenvoorziening. Deze parkeerplaatsen worden in de stijl van de huidige parkeerplaatsen gerealiseerd. (zie ook stedenbouwkundige randvoorwaarden). Gestreefd wordt om de belevingswaarde, de gebruikerswaarde en de toekomstwaarde te optimaliseren. Duurzaamheid, functionaliteit en flexibiliteit zijn hierbij belangrijke aspecten. Het ingeleverde groen ten behoeve van de 10 nieuwe parkeerplaatsen wordt gecompenseerd in de nieuw aan te leggen seniorenbelevingstuin.

Conclusie

De openbare ruimte en het groen voor de school wordt gerevitaliseerd. Een kleine groenstrook wordt ingericht met nieuwe parkeerplaatsen. Het groen wordt gecompenseerd met de aanleg van een seniorenbelevingstuin aan de binnenzijde van het plan.

Over de leegstand wordt in de structuurnota vermeld dat de gemeente de huidige leegstand moet aanpakken. Leegstand leidt tot waardevermindering van het omliggende vastgoed en tot verpaupering van de buurt.

Conclusie.

Met de invulling van het schoolcomplex met de nieuwe functie wordt de leegstand voor een lange periode opgeheven en hiermee de verpaupering van de buurt voorkomen.

03.05 | Onderbouwing wijziging Bestemmingsplan “ Kern Waubach”

Het bestemmingsplan “Kern Waubach” met code NL.IMRO.0082.0205-0001 is opgesteld in het kader van de destijds noodzakelijke actualisatie- en moderniseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Landgraaf. Het bestemmingsplan is inmiddels gedateerd te noemen, aangezien het al is vastgesteld in de periode voorafgaand aan de invoering van de huidige Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 (Wro).

Het bestemmingsplangebied “Kern Waubach” betreft met name de oude kern van Waubach en Lauradorp en wordt globaal begrensd door de Nieuwenhagerstraat, de Kantstraat en de Grensstraat aan de westzijde, de Europaweg Zuid in noordelijke richting tot aan het buitengebied en de Groenstraat en de Rötcherweg aan de oostelijke zijde tot aan de Provincialeweg N299.

De volgende doelstellingen worden nagestreefd:

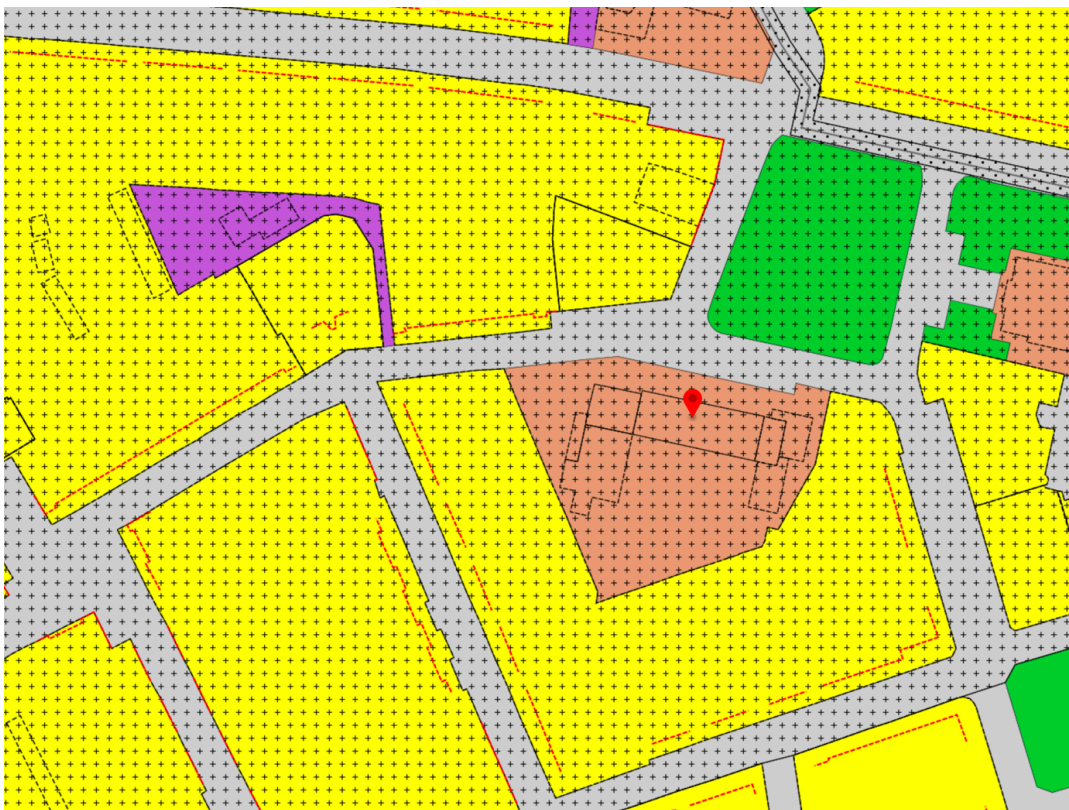
- een duurzame, functionele en evenwichtige stedenbouwkundige structuur
- een gedifferentieerd woningenbestand
- een passend voorzieningen niveau
- bescherming van de waardevolle bebouwingselementen en straatbeelden
- bescherming en herinrichting van de beekzone

Ook wordt benoemd dat “Doelstellingen als verbetering van de integrale veiligheid en de sociaal maatschappelijke beheeraspecten die op buurtniveau van belang zijn, vragen om aanvullende activiteiten die buiten het kader van het onderhavige bestemmingsplan vallen.”

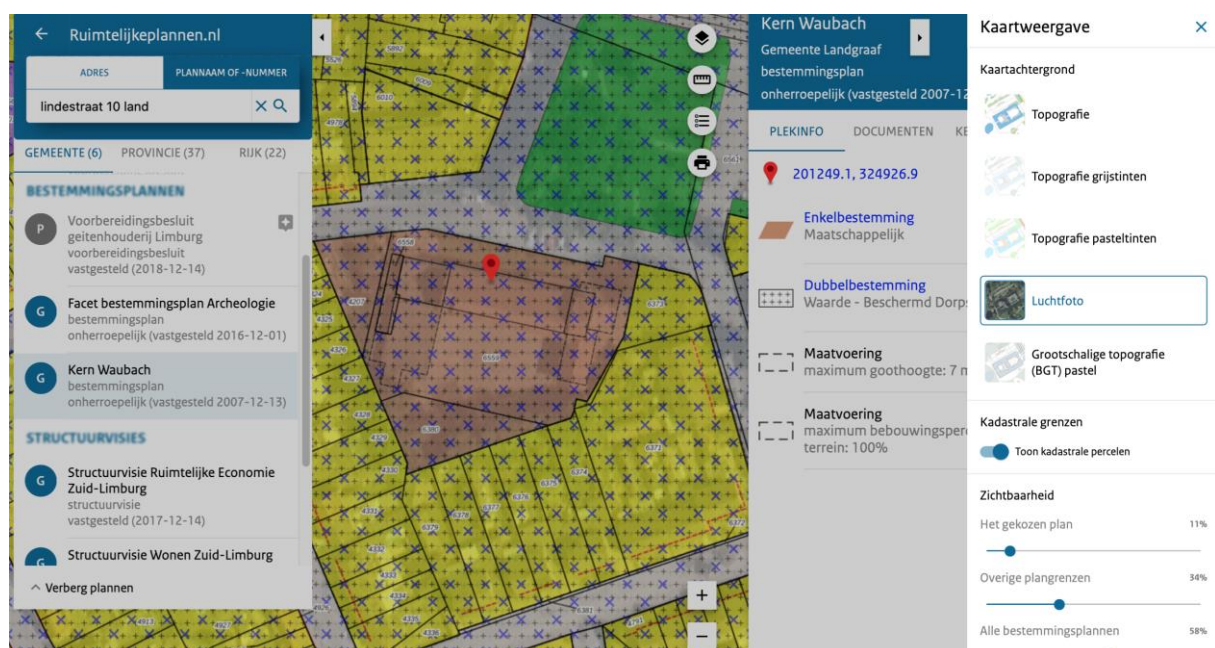
In dit licht wordt ook een procedureel aspect van de omgevingsvergunning nader toegelicht. Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen jo. artikel 6.5, lid 1 Besluit

omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. In dit geval betreft het de categorie ‘maatschappelijke voorzieningen’.

Het gebruik van de gronden is grotendeels bestemd voor maatschappelijke functies. Deze functies worden omsloten door aangrenzende wegen welke zijn bestemd voor verkeer.



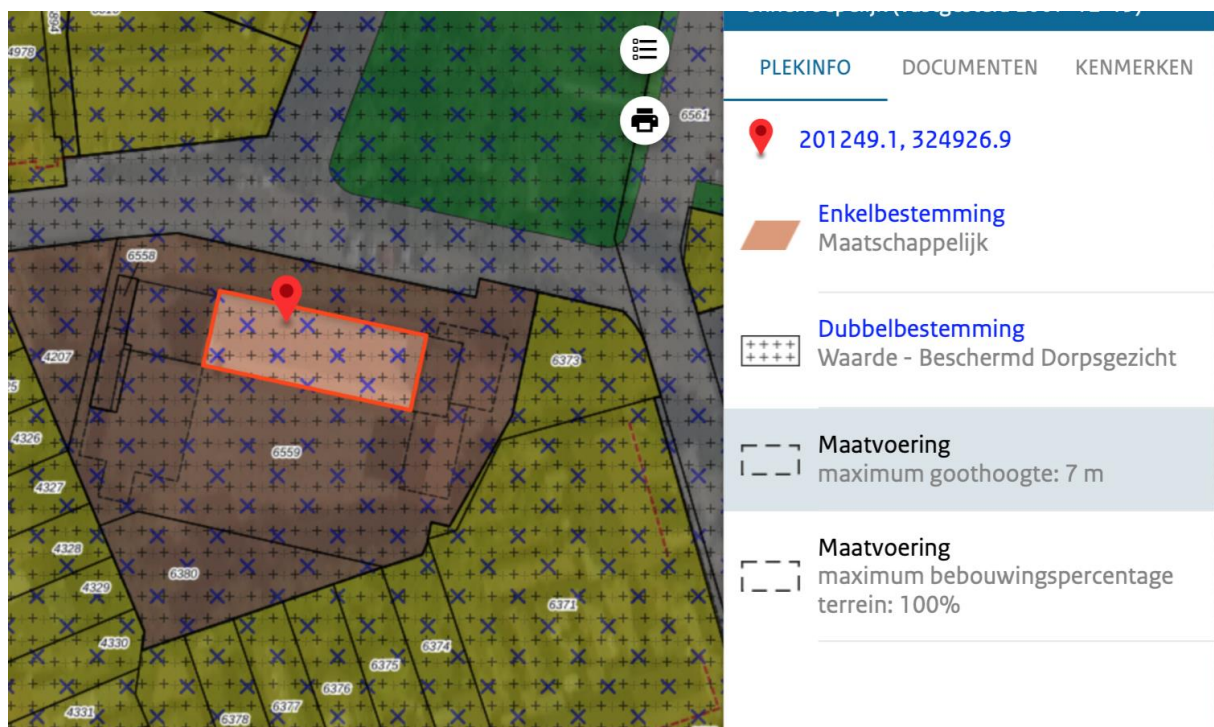
Figuur 12: uitsnede bestemmingsplankaart



Figuur 11: Uitsneden Bestemmingskaart Kern Waubach, bestemming ‘Maatschappelijk’

Voor de locatie waarvoor het beoogde woonzorgcentrum is voorzien gelden de enkelbestemming “Maatschappelijk” en als dubbelbestemming “beschermD Dorpsgezicht”, “Archeologie Waarde 4”. Voor een klein deel ligt het complex op gebied met bestemming “Wonen”. Verdere aanduidingen betreffen de maximale goothoogte 7 meter en een maximum bebouwingspercentage van het terrein van 100%.

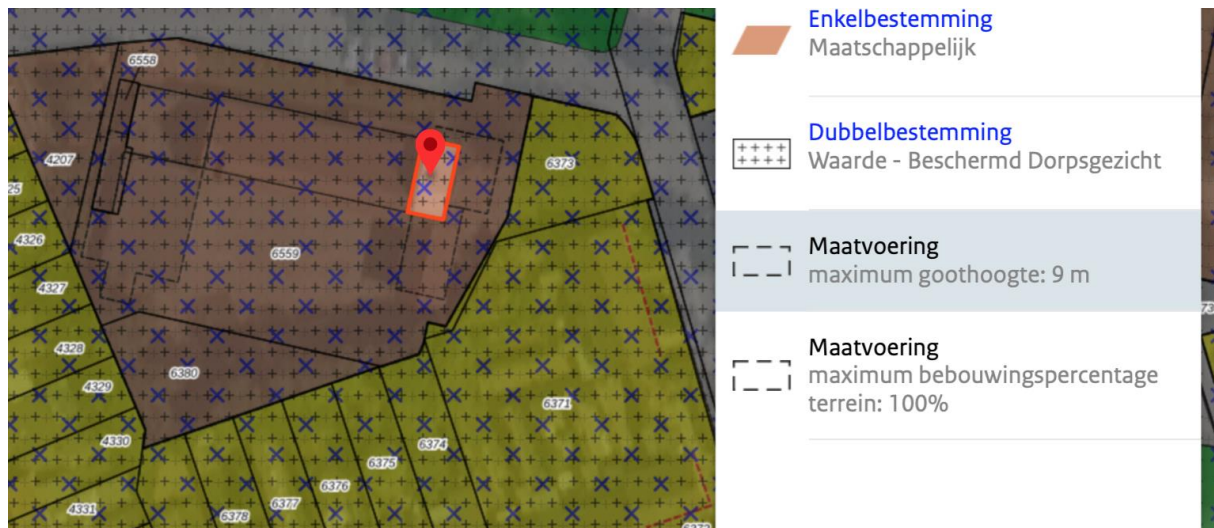
Voor de overige onderdelen van de locatie gelden verschillende goothoogten met eveneens een maximale bebouwingspercentage van 100% (zie hieronder).



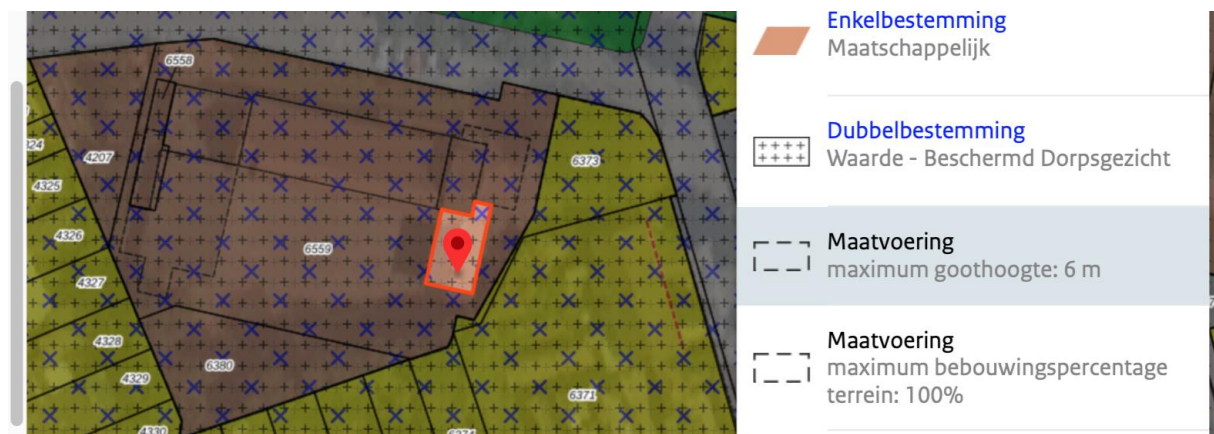
Figuur 13: bestemming bestaande school



Figuur 14: later aangebouwde deel



Figuur 15: later aangebouwde deel



Figuur 16: later aangebouwde deel

In artikel 12 van de regels wordt de bestemming Maatschappelijk beschreven. De bestemming Maatschappelijk luidt als volgt:

Artikel 12 Maatschappelijk M

Lid A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Maatschappelijk M aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen;
- verkeer in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- begraafplaats;
- parkeervoorzieningen;
- instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven "Leidingen L" en "Beschermd Dorpsgezicht BD" zijn primair de desbetreffende bepalingen van deze voorschriften van toepassing.

Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijking van de onder lid A. genoemde doeleinden wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, het volgende beleid gevoerd:

1. Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende doeleinden gelden de volgende bepalingen:
 - centraal in de bestemming staat het behoud en de versterking van de maatschappelijke voorzieningen; hiermee in strijd zijnde ontwikkelingen moeten worden voorkomen;
 - kantoren zijn niet toegestaan, tenzij dit verband houdt met de toegestane en daadwerkelijk uitgeoefende functie, de kantoorfunctie is in dat geval ondergeschikt en toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 150 m² per vestiging;
 - horeca is niet toegestaan tenzij verband houdend met en ondergeschikt aan de toegestane en daadwerkelijk uitgeoefende functie tot een maximum van 100 m² per vestiging;
 - de voorzieningen van openbaar nut nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang;
 - de verkeersvoorzieningen dienen slechts ter ontsluiting op het hoofdwegennet.
2. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van uitloophare materialen.

Lid C. Gebruik van de grond voor bebouwing

Op en in de tot Maatschappelijk M bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

1. Voor gebouwen gelden daarbij de volgende bepalingen:
 - 1.1. op de plankaart is in het linkervak van de matrix het maximale bebouwingspercentage binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen aangegeven;
 - 1.2. op de plankaart is in het rechtervak van de matrix de maximale goothoogte in meters aangegeven;
 - 1.3. de (voor)gevels moeten geplaatst worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
2. Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - 2.1. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van:
 - erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 m. en achter de voorgevel maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn;
 - voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn;
 - antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m. hoog mogen zijn.

Lid D. Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor:
 - 1.1. het oprichten van één dienstwoning in maximaal 2 bouwlagen met een inhoud van minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³ indien dit met het oog op het beheer van de betreffende bijzondere bebouwing noodzakelijk of gewenst is en mits uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffend gebruik en voor wat betreft het aspect bodem, het bodembeheerplan van de gemeente Landgraaf het toetsingskader vormt, met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen.

Burgemeester en Wethouders nemen bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid de in artikel 24 gegeven procedure in acht.

Lid E. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bestemming Maatschappelijk M te wijzigen in:
 - 1.1. Wonen W tot een maximum grondoppervlak van 5.000 m² per aanvraag met een maximaal aantal bouwlagen van 6, mits:
 - dit om economische redenen noodzakelijk is;
 - de woningbouw passen binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan;
 - de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
 - de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
 - het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert;
 - uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffend gebruik en voor wat betreft het aspect bodem, het bodembeheerplan van de gemeente Landgraaf het toetsingskader vormt, met betrekking tot ontwikkelingen betreffende het gebruik en het bouwen;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 van deze voorschriften.
2. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Lid F. Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in lid B. en C. van dit artikel nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - 1.1. de situering en de afmetingen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
 - 1.2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

De voorgenomen herontwikkeling en realisatie van het projectplan kwalificeert planologisch als een maatschappelijke voorziening en voldoet daarmee aan de bestemming (Lid A). Het projectplan voldoet tevens aan het uitgangspunt van Lid B. Door de voorgenomen herontwikkeling kan geconcludeerd worden dat sprake is van ‘behoud en versterking van de maatschappelijke voorzieningen’ (Lid B).

In Lid C zijn de bouwregels vermeld. Aangezien voor een deel van het totale projectplan uitgegaan wordt van sloop en vervangende nieuwbouw, dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteit ‘bouwen’ niet (geheel) voldaan kan worden aan Lid C. In zoverre is het projectplan strijdig met deze bepaling (zie verder hierna omtrent de toelichting van het bouwplan).

Lid D en Lid E worden in dit verband buiten beschouwing gelaten. Wel is het de vermelding waard dat in Lid E een wijzigingsbevoegdheid geldt voor woondoeleinden. Burgemeester en wethouders kunnen – onder voorwaarden – de bestemming wijzigen in ‘Wonen’.

Op grond van Lid F kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bebouwing, waaronder bouwhoogten en situering van gebouwen.

Tevens geldt voor de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht. Artikel 21 bepaalt het volgende:

Artikel 21 Beschermd Dorpsgezicht BD

Lid A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Beschermd Dorpsgezicht BD aangegeven gronden zijn primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met het beschermd dorpsgezicht van toepassing.

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gegeven doeleindenomschrijving. Door het behoud van het bestaande schoolgebouw en de toevoeging van kwalitatief gelijkwaardige en hoogwaardige nieuwbouw aan de zij- en achtergevels is sprake van een onderlinge samenhang die een beeld opleveren; ‘dat van algemeen belang is

vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en ruimtelijke samenhang'. Immers, het bestaande schoolgebouw wordt geheel in ere hersteld en de vervangende nieuwbouw aan de zij- en achtergevel is stedenbouwkundig, architectonisch en qua bouwvolume aan te merken als één geheel dat recht doet aan het beschermde dorps- en stadsgezicht van bebouwing binnen het gehele plangebied. De onderbouwingen en toetsing van het plan op het gebied van de ruimtelijke inpassing als ook de inpassing in het beschermd dorpsgezicht hebben plaatsgevonden.

Op basis van bovengenoemde adviezen zal het College een formeel besluit nemen of aan alle gestelde randvoorwaarden genoemd in het principe verzoek is voldaan.

Verder geldt in dit verband het volgende (Lid B tot en met D):

- Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen**
 Ter verwezenlijking van de onder lid A. beschreven doeleinden wordt, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, het volgende beleid gevoerd:
1. Uitgangspunt voor de omvang van het gebied, waarop in het bijzonder behoud en herstel van de afzonderlijke bebouwde en onbebouwde onderdelen, alsmede het stedenbouwkundige geheel wordt nagestreefd, is het in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd dorpsgezicht Lauradorp. Binnen dit als beschermd dorpsgezicht Lauradorp aangewezen gebied is het bepaalde in het Aanwijzingsbesluit, alsmede het dienaangaande bepaalde in de Monumentenwet van toepassing. Ingevolge artikel 36, eerste lid van die wet, moet een ter bescherming van het dorpsgezicht strekkend bestemmingsplan worden vastgesteld.
 2. De afzonderlijke gebouwen, bouwwerken en onbebouwde gronden zullen gedetailleerd worden geregeld per afzonderlijke bestemming. Bij toepassing van de voorschriften per afzonderlijke bestemming met betrekking tot bouwen en/of herstel dienen de aan de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht of beschermd monument ten grondslag liggende kwaliteiten gewaarborgd blijven. Nieuwbouw dient daarbij ondersteunend te zijn aan de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang van het beschermd dorpsgezicht.
- Lid C. Gebruik van grond voor bebouwing**
 Op de tot Beschermd Dorpsgezicht BD bestemde gronden, zoals aangeduid op de plankaart, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, met dien verstande, dat:
1. geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld;
 2. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.
- Lid D. Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist**
1. Het is verboden op en in de gronden bestemd voor bebouwing, voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en voor zover bebouwd, om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
 - a. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of gedeelten daarvan anders dan voor de effectivering van een bouwvergunning;
 - b. het verven in een andere kleur van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sieronderdelen;
 - c. het wijzigen en/of herstellen van gevels, ramen, deuren, dakbedekking, goten en/of sieronderdelen waarvoor een monumentenvergunning en/of een bouwvergunning is vereist;
 - d. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan gevels.
 2. Het is verboden op of in de gronden, voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en voor zover deze niet zijn bebouwd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
 - a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
 - b. het rooien van bomen en lagen anders dan voor de effectivering van een bouwvergunning;
 - c. het wijzigen of aanleggen van bestrating van parkeergelegenheden, pleinen, straten, voet- en/of toegangspaden;
 - d. het verlagen of afgraven, het opheffen of het egaliseren van de bodem plus of min 10 cm t.o.v. de toestand op het tijdstip van de ter inzage legging van dit ontwerpplan.
 3. Het in dit lid onder 1. en 2. bepaalde is niet van toepassing voor:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden voor de instandhouding van de bestaande inrichting;
 - b. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale grondgebruik;
 - c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.
 4. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid D sub 1 en sub 2 wordt slechts verleend, wanneer de bedoelde werken geen afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van het beschermd dorpsgezicht.
 5. Bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in lid D. sub 1 en sub 2 nemen Burgemeester en Wethouders de procedure in acht zoals vermeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van deze nadere regels kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van Lid B en Lid C.

Ten aanzien van lid B 1.

Het behoud en het herstel van de school alsmede de stedenbouwkundige samenhang en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zijn aangetoond via de stedenbouwkundige en architectonische onderbouwingen en instemmingen.

Ten aanzien van lid B 2.

De nieuwe eenduidige bestemming wordt gedetailleerd geregeld. De aan het beschermd dorpsgezicht ten grondslag liggende kwaliteiten zijn geborgd door zowel de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de toetsing hiervan alsook de architectonisch toetsing van het plan.

Ten aanzien van lid C 1.

De oorspronkelijke hoofdgebouw van de school is onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Dit onderdeel van het beschermde dorpsgezicht wordt in ere hersteld en voor de toekomst veilig gesteld. De aanbouwingen van latere datum en niet behoren bij het oorspronkelijke ontwerp worden vervangen door nieuwbouw. Het planontwerp van deze vervangingen is zodanig zodat er geen wezenlijke veranderingen aan het stedenbouwkundige beeld worden aangebracht.

Ten aanzien van lid C2

De bebouwing en gebruik hiervan zullen volgens een buitenplanse afwijkingsprocedure conform het bijgaande bouwplan en deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt worden.

Ten aanzien van artikel 21 Lid D (beschermd Dorpsgezicht) zijn schriftelijke vergunningen (aanlegvergunningen) van Burgemeester en Wethouders noodzakelijk voor de voor punten 1a (slopen), 2b (het rooien van bomen), 2c (aanleg parkeerplaatsen). In verband met infrastructurele werkzaamheden zoals de aanleg van wadi's ten behoeve van wateropvang, is tevens een aanlegvergunning nodig op basis van het bepaalde in art. 21 Lid D onder 2d van het bestemmingsplan

Andere onderdelen van lid D “werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist.” zijn niet van toepassing. Er is geen sprake van het veranderen van kleuren en materialen aan de bestaande school en ook zal het hoogteverschil van het nieuwe aanlegniveau niet meer bedragen dan plus of min 10 cm.

Onderbouwing van de sloopwerkzaamheden:

Het oorspronkelijke schoolgebouw wordt op dit moment aan beide zijden geflankeerd door later toegevoegde bebouwing. Aan de oostzijde draagt deze bebouwing weinig bij aan een duidelijke inkadering van de openbare ruimte. Deze inkadering is juist op deze plek van belang, omdat het plein, waar Bei de Ling aan gelegen is, het hart vormt van het beschermde dorpsgezicht en hierbinnen de meest onderscheidende en beeldbepalende openbare ruimte is. Op de hoek Lindestraat-Salesianenstraat wordt het plein onvoldoende begrensd, waardoor tevens een verder naar achteren gelegen blinde zijgevel in het zicht valt. De bestaande bebouwingen sluiten ook in architectonisch opzicht niet op een zorgvuldige manier aan op de het oorspronkelijke gebouw.

Door het slopen van deze latere aanbouwen en deze te vervangen door nieuwbouw leidt dit voor Bei de Ling tot een aanzienlijke ruimtelijke verbetering.

Met het plan ontstaat een krachtiger ensemble. Doordat de nieuwbouw enigszins naar achteren is geplaatst, wordt de prominente positie van het schoolgebouw niet aangetast.

Onderbouwing “kappen van een boom”:

Onder paragraaf 03.05.02 (stedenbouwkundige uitgangspunten) staat: Wanneer de herontwikkeling van de Bei de Ling het kappen van bomen noodzakelijk maakt, dient in overleg met de gemeente te worden bekeken hoe deze kap kan worden gecompenseerd door toevoeging van nieuwe groene elementen.

Voor de ontwikkeling van het plan is het inderdaad noodzakelijk om slechts een boom aan de Lindestraat op de hoek met de Salesianenstraat te verwijderen. De twee berken kunnen behouden blijven.

De te kappen boom betreft een ca 25 jaar oude valse Christusdoorn, oftewel een Gleditsa. Het verwijderen van deze boom zal gecompenseerd worden met nader te bepalen boomsoort in overleg met de gemeente.

De verder aanvullende inrichting van het groen aan de buitenzijde is een exacte voortzetting op de bestaande groeninrichting, inclusief de gemetselde lage afscheiding.



figuur 17 bestaande binnenplaats

Onderbouwing aanpassing van het binnengebied van de school.

Het binnengebied (huidig schoolplein) is volgens het vigerende bestemmingsplan onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Aanvullend op art 21 lid C 2 zal de bestaande inrichting van het binnengebied, bestaande uit betonnen stoeptegels, opgeschoond en vergroend worden. Alle bestaande bomen blijven gehandhaafd. Binnen de erfgrenzen en de bestaande bomen wordt een groenvlak aangelegd met een wadi ten behoeve van de opvang van het water. Binnen het groenvlak zal incidenteel lage beplanting worden aangelegd. Deze lage beplanting zal bereikbaar zijn door middel van rolstoel toegankelijke paden. De definitieve plannen hiervoor zullen worden afgestemd met de gemeente.

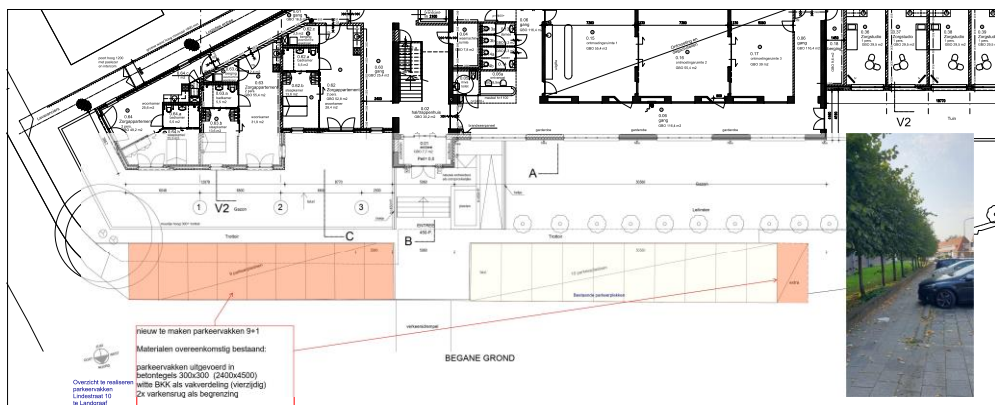
Zowel de toename van het groen alsook de waterberging in de wadi leveren een bijdrage aan diverse beleidsuitgangspunten en tasten het beschermde dorpsgezicht aan de niet zichtbare binnenzijde niet aan.



figuur 18 bestaande bomen hoek Lindestraat/Salensianenstraat

Onderbouwing van aanleg van parkeerplaatsen:

De herontwikkeling van de Bei de Ling-locatie leidt tot de toevoeging van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden zo goed mogelijk in de bestaande stedenbouwkundige structuur ingepast. Dit betekent dat het patroon van straten en pleinen wordt gerespecteerd. Verschuivingen, geheel of gedeeltelijk, van bestaande straten zijn niet wenselijk. Op deze manier wordt recht gedaan aan het belang van het stratenpatroon, dat in het aanwijzingsbesluit wordt benadrukt. Daarnaast moet aansluiting worden gezocht bij de opzet van de bestaande parkeerplaatsen. Als de uitbreidingsruimte bijvoorbeeld in de nabijheid van bestaande dwarsparkeerplaatsen wordt gezocht, moeten de nieuwe parkeerplaatsen ook als dwarsparkeerplaatsen worden uitgevoerd.



Figuur 19 aanleg extra parkeerplaatsen

De bestaande parkeerplaatsen voor Bei de Ling zijn uitgevoerd in betontegels. Dit is vrij ongebruikelijk. In overleg met stedenbouwkundige en de beheersdienst van Landgraaf is gekozen voor de volgende materialisering van de nieuwe parkeerplaatsen:

- Parkeervakken: BSS keiformaat met eoliet-toeslag, kleur lichtgrijs, 208x102x80mm, gelegd in elleboogverband;
- Tussen de parkeervakken: BSS keiformaat, kleur wit, 208x102x80mm, één strek breed.

Op deze manier wordt qua kleur en belijning aangesloten aan de bestaande parkeerplaatsen, terwijl qua materiaal wordt aangesloten bij de gemeentelijke standaarden.

De extra parkeerplaatsen worden in de bestaande structuur aangelegd en zullen door structuur en de nauwkeurige materialisatie geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht.

Conclusie ten aanzien van het aanpassen, het versterken en het in standhouden van het beschermde dorpsgezicht:

Met het geven van een nieuwe functie aan de Onze Lieve Vrouwe School, een onderdeel van het beschermde Lauradorp, en de daarbij behorende revitalisering wordt de architectuur van het leegstaande, oude schoolgebouw behouden voor lange tijd. Voor dit plan zijn met zorgvuldige inachtneming van het beschermde dorpsgezicht stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Ook de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Monumenten heeft de architectuur van de nieuwbouw mede aan de uitgangspunten van het beschermde dorpsgezicht getoetst en hiermee ingestemd.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten voor het beschermen en het verbeteren van het beschermde dorpsgezicht.

Voor de te slopen niet oorspronkelijke aanbouwen, het aanleggen van 10 extra parkeerplaatsen aan de Lindestraat, het kappen en compenseren van een boom, het herinrichten en vergroenen van het binnengebied alsmede de infrastructuurle aanpassingen waaronder de aanleg van een wadi, zijn aanlegvergunningen nodig. Bovenstaand zijn per onderdeel de onderbouwingen hiervoor aangegeven.

Samenvattend is onderbouwd dat het plan zorgvuldig is ingepast en geen afbreuk doet aan het karakter en de schoonheid van het beschermd dorpsgezicht. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen het verlenen van een aanlegvergunning voor alle genoemde elementen waar een aanlegvergunning voor noodzakelijk is.

03.05.01 | Facet Archeologie

De gemeente Landgraaf heeft op 10 februari 2015 de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 vastgesteld. Deze kaart vormt een actualisatie van de op 18 september 2008 vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Hiermee heeft de gemeente verwoord op welke wijze rekening gehouden dient te worden met mogelijke archeologische waarden en monumenten in de ondergrond van de gemeente. Het archeologiebeleid dient te worden verankerd in bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft de wettelijke verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

In de gemeente Landgraaf is in nagenoeg alle ruimtelijke plannen archeologie al geregeld. Deze plannen zijn echter van vóór het geactualiseerde archeologiebeleid. Door het opstellen van een zogenaamd facetbestemmingsplan voor archeologie wordt in alle bestemmingsplannen en beheerverordeningen het geactualiseerde archeologiebeleid gestandaardiseerd opgenomen. Ook voor de enkele bestemmingsplannen waarin archeologie nog niet geregeld was, geldt dit facetplan. Het bestemmingsplan is op 1 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf.

Het projectgebied aan de Lindestraat 10 heeft de dubbelbestemming ‘Waarde -Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)’.

De wijze waarop bij het onderhavige project invulling is gegeven aan de onderzoeksverplichtingen die voortvloeien uit bovenstaande dubbelbestemming, is verder uitgewerkt in paragraaf 4.11.

03.05.02 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op 14 juli 2020 heeft de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. (zie bijlage 3). Uit het stedenbouwkundige onderzoek en inventarisatie is gebleken dat de herontwikkeling van de locatie vraagt om een aandachtige, subtiële en verfijnde benadering. De waardevolle cultuurhistorische waarden van de school en de locatie als beschermd dorpsgezicht staan niet toe dat het ontwerp en ontwikkelproces deze kenmerken veronachtzaamt.

Het onderhavige projectplan en het (aangepaste) ontwerp zijn in overeenstemming met deze randvoorwaarden. Het bestaande schoolgebouw wordt in ere hersteld en tezamen met de nieuwbouwonderdelen vormt het ontwerp een eenheid die past binnen het beschermde karakter van het gehele plangebied.

Herontwikkeling Bei de Ling Lauradorp Stedenbouwkundige uitgangspuntennotitie

Aan het Kerkplein (of Salesianenplein) in het beschermde dorpsgezicht Lauradorp ligt de voormalige Onze Lieve Vrouwe-meisjesschool. Dit gebouw is op dit moment bekend onder de naam Bei de Ling. Al enkele jaren wordt gezocht naar een definitieve (her)bestemming. In afwachting hiervan is het gebouw op dit moment in gebruik als buurtcentrum. Op dit moment wordt gekeken naar de mogelijkheid om op de Bei de Ling-locatie een woonzorgcentrum te realiseren.

Hieronder worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor herontwikkeling beschreven. Daarbij zijn drie documenten van belang: het bestemmingsplan Kern Waubach, het aanwijzingsbesluit van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke welstandsnota.

Bestemmingsplan Kern Waubach

In 2007 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld. In artikel 21 van dit bestemmingsplan staat onder lid B aangegeven dat nieuwbouw ondersteunend dient te zijn aan (onder andere) de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijk structurele waarde van het beschermd dorpsgezicht. Hierbij mag het stedenbouwkundige beeld niet wezenlijk worden veranderd. Dit laatste kan zo worden opgevat, dat er wel toevoegingen en aanpassingen mogelijk zijn, maar dat deze moeten passen binnen de stedenbouwkundige opzet van de buurt en gericht moeten zijn op de versterking van deze opzet.

Aanwijzingsbesluit

In 2008 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (destijds: Rijksdienst voor de Monumentenzorg) de voormalige mijnkolonie Lauradorp in Landgraaf aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de bijbehorende toelichting worden de karakteristieken van Lauradorp omschreven. Daarbij gaat het zowel om stedenbouwkundige als om architectonische kenmerken. In stedenbouwkundig opzicht zijn het centrale plein en het van daar uitwaaiende stratenpatroon van belang. Op een lager schaalniveau zijn de verspringende gevellijnen karakteristiek, net als de zorgvuldige vormgeving van de overgang van openbaar naar privé, onder andere door toepassing van tuinmuurtjes en groen. In architectonisch opzicht zijn vooral de oorspronkelijke mijnwerkerswoningen van architect Drummen relevant. Rond het Kerkplein is sprake van een zeer diverse architectuur, de meeste gebouwen zijn hier pas in een later stadium gerealiseerd. De H. Theresiakerk en de voormalige meisjesschool zijn hier de meest karakteristieke elementen.

Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Landgraaf, vastgesteld in 2013, is een apart hoofdstuk gewijd aan het beschermde dorpsgezicht Lauradorp. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de oorspronkelijke mijnwerkerswoningen en de later toegevoegde modernere (appartementen)gebouwen, die onder andere rond het Kerkplein aanwezig zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat bij de beoordeling van plannen met name aandacht zal worden besteed aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving. Gebouwen met bijzondere functies moeten harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het groene plein, waar de Bei de Ling-locatie aan gelegen is, vormt in stedenbouwkundig opzicht een belangrijk en waardevol onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Dit wordt in het aanwijzingsbesluit specifiek benoemd. De karakteristiek en de kwaliteit van het plein worden in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van (grote) bomen. Deze zijn in de omgeving verder maar in beperkte mate aanwezig. Wanneer herontwikkeling van de Bei de Ling-locatie het kappen van bomen noodzakelijk maakt, dient in overleg met de gemeente te worden bekeken hoe deze kap kan worden gecompenseerd door toevoeging van nieuwe groene elementen.

De herontwikkeling van de Bei de Ling-locatie leidt tot de toevoeging van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen zo goed mogelijk in de bestaande stedenbouwkundige structuur te worden ingepast. Dit betekent dat het patroon van straten en pleinen moet worden gerespecteerd. Verschuivingen, geheel of gedeeltelijk, van bestaande straten zijn niet wenselijk. Op deze manier wordt recht gedaan aan het belang van het stratenpatroon, dat in het aanwijzingsbesluit wordt benadrukt. Daarnaast moet aansluiting worden gezocht bij de opzet van de bestaande parkeerplaatsen. Als de uitbreidingsruimte bijvoorbeeld in de nabijheid van bestaande dwarsparkeerplaatsen wordt gezocht, moeten de nieuwe parkeerplaatsen ook als dwarsparkeerplaatsen worden uitgevoerd.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat zowel voor het kappen van bomen (anders dan voor effectuering van een omgevingsvergunning als voor het aanleggen van parkeerplaatsen een aanlegvergunning nodig is. Dit wordt in het bestemmingsplan Kern Waubach onder lid D, sub 2 nader omschreven.

Bij de herontwikkeling van de Bei de Ling-locatie is het van belang dat het bestaande schoolgebouw, als een van de weinige karakteristieke elementen aan het Kerkplein, gehandhaafd blijft. Zoals hierboven werd aangegeven, wordt al langere tijd gezocht naar een nieuwe bestemming. Een dergelijke bestemming kan voorkomen dat leegstand, verloedering en verpaupering ontstaan. Tegelijkertijd lijkt een herbestemming van Bei de Ling zonder toevoeging van nieuwbouw op economische gronden niet realistisch. Toevoeging van nieuwbouw maakt het mogelijk om het schoolgebouw als waardevol onderdeel van het beschermde dorpsgezicht te behouden voor de toekomst. Zonder nieuwbouw dreigt het schoolgebouw verloren te gaan.

Deze nieuwbouw dient zodanig te worden opgezet dat het schoolgebouw een prominente positie behoudt. Dit betekent onder andere dat de (hoofd)ingang van de nieuwe ontwikkeling in het bestaande gebouw moet komen. Eventueel toe te voegen nieuwbouw kan in maximaal drie lagen worden uitgevoerd. Rond het Kerkplein is weliswaar ook bebouwing in vier lagen

aanwezig, maar nieuwbouw in vier lagen op de Bei de Ling-locatie zou ervoor zorgen dat het prominente karakter van het bestaande schoolgebouw zou worden aangetast. Aan de achterzijde dient aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige overgang naar de aangrenzende laagbouwwoningen. Dit betekent dat de eventuele derde laag aan deze zijde in de vorm van een ‘set back’ moet worden uitgevoerd. Daarnaast kan de toevoeging van groen aan de achterzijde bijdragen aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw.

Verder dient nieuwbouw zodanig te worden geplaatst, dat de aangrenzende straten en pleinen goed worden begeleid. Dit betekent dat een aanvullend bouwvolume aan de oostzijde van het schoolgebouw gewenst is. Op dit moment is hier geen bebouwing aanwezig, waardoor de blinde zijgevel van de achtergelegen rijwoning vanaf het plein in het zicht valt. Een bouwvolume op deze plek zou helpen om het Kerkplein beter in te kaderen. Dit bouwvolume dient zich qua oriëntatie en gevelopeningen in de eerste plaats op het plein te richten. Ook aan de westzijde van het schoolgebouw is nieuwbouw gewenst. De Lindestraat wordt hier op dit moment over een grote lengte slechts aan een kant door bebouwing begeleid. De hier eventueel toe te voegen nieuwbouw dient een terughoudend karakter te hebben. Ook deze nieuwbouw dient gericht te zijn op de openbare ruimte, zijgevels aan de straatzijde zijn niet gewenst. In aansluiting op de stedenbouwkundige opzet van de omliggende wijk is het denkbaar om verspringingen in de gevellijn toe te passen, mits dit in stedenbouwkundig opzicht verdedigbaar is. Daarnaast wordt speciale aandacht gevraagd voor de vormgeving van de overgang van openbaar naar privé. Hierbij kan worden gedacht aan tuinmuurtjes en aan groene elementen, zoals leibomen in het verlengde van de bestaande beplanting en hagen.

De toe te voegen bebouwing moet een ensemble gaan vormen met het te handhaven schoolgebouw en moet de stedenbouwkundige positie en architectonische kwaliteiten van dit schoolgebouw versterken. Tegelijkertijd moet deze bebouwing op een logische manier onderdeel gaan uitmaken van de (grotendeels moderne) bebouwing rond het Kerkplein. Dit betekent dat een eigentijdse invulling denkbaar is, maar dat deze wel zorgvuldig moet worden ingepast. In dat kader is het gebruik van oranje, rode of eventueel bruine baksteen in de gevels van belang. Ook in algemene zin dient het kleurgebruik terughoudend en in harmonie met de omgeving te zijn. Voorts is het wenselijk dat aluminium kozijnen worden toegepast. Deze sluiten namelijk aan bij de stalen kozijnen van het bestaande schoolgebouw. “

Ruimtelijke Toetsen

Het plan met de tekeningen d.d. 16 juli 2020 voor het woon-zorgcomplex is aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden getoetst door de gemeente Landgraaf.

Het plan is in de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Monumenten uitgebreid behandeld en goedgekeurd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige en architectonische eisen en wensen die in de randvoorwaarden zijn vastgelegd.

03.05.03| Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), door de gemeenteraad van Landgraaf vastgesteld op 26 oktober 2017, geeft richting aan het verkeers- en vervoersbeleid in de gemeente Landgraaf voor de komende jaren en vervangt het tot dan toe vigerende Mobiliteitsplan uit 2009 en de Parkeernota uit 2008. In het GVVP zijn deze beide rapportages samengevoegd, zijn ze geëvalueerd en geactualiseerd.

Voor dit project zijn wat betreft het GVVP voornamelijk de parkeernormen van belang. Bijlage 3 van het GVVP bevat de parkeernormen die in acht moeten worden genomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand zijn de parkeernormen weergegeven voor het intramurale woon-zorgcomplex. Het bezoekersaandeel is daarbij reeds in de norm opgenomen.

Het aantal verkeersbewegingen bedraagt 187 per etmaal (zie bijlage 7).

Conclusie

Voor het plan zijn volgens de CROW-normen 31 parkeerplaatsen berekend. Deze parkeerplaatsen zijn volgens het parkeerdrukonderzoek in de directe omgeving in de omringende straten te vinden. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan.

Op eigen grond worden 19 parkeerplaatsen voor de medewerkers gerealiseerd. Voor bezoekers van het woon-zorgcomplex is het mogelijk in de buurt te parkeren.

De wijze waarop het onderhavige project invulling gaat geven is verder ingevuld in paragraaf 04.01

Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op zowel de CROW-parkeernorm als ook de verkeerskundige berekeningen in overleg met bevoegd gezag. De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling vormen geen belemmering binnen het Verkeers- en Vervoersplan.

03.05.04| Integraal Stedelijk Waterbeleid 2017-2020

Het integraal stedelijk waterbeleid van de gemeente Landgraaf heeft het karakter van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan. Het beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 oktober 2016.

Vanuit de Wet Milieubeheer (art. 10.33) en de Waterwet (art. 3.5 en 3.6) heeft de gemeente de wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Binnen dit kader moet een gemeente beschrijven hoe ze invulling gaat geven aan deze zorgplichten en dit vastleggen in een beleidsplan. Het beleidsplan beschrijft hoe de gemeente binnen het kader van de wettelijke verplichting, de visie en de ambitie:

1. De aanwezige voorzieningen (riolering, buffers e.d.) onderhoudt en beheert;
2. Anticipeert op klimatologische ontwikkelingen;
3. Vervuiling van het oppervlaktewater en de bodem terugdringt;
4. Toewerkt naar volledig gescheiden wateropvang;
5. Wateroverlast beperkt;
6. Verdroging tegengaat;

7. Wil gaan beschikken over robuuste duurzame watersystemen;
8. De leefomgeving met duurzame watervoorzieningen wil verbeteren.

Elke ruimtelijke initiatiefnemer dient rekening te houden met het bovengenoemde Waterbeleid. En dient ervoor te zorgen dat het hemelwater op zijn/haar terrein apart opgevangen, hergebruikt of verwerkt wordt. Het rioolstelsel van de gemeente dient enkel voor de opvang en distributie van afvalwater. In de ontwerpfase van het ruimtelijke initiatief moet rekening gehouden worden met onderstaande tien richtlijnen:

1. Minimaal 10% van het plangebied reserveren voor het opvangen van hemelwater. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen en gebruik “schone” materialen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater.
6. Toepassen verantwoorde systeemkeuzes. Maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie is nader onderzoek naar de effecten en risico's nodig om deze in beeld te brengen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan goed dimensioneren. Dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Doorkijk in beeld brengen naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten). Gevolgen bij extreme situaties en noodoplossingen aangeven. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten op water op perceel in extreme situaties te accepteren dit expliciet in het plan vermelden.
9. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid, kosten, frequentie.
10. Watersysteem verankeren in bestemmingsplan. Indien van toepassing.

Bij het uitwerken van voorliggend plan zijn bovenstaande richtlijnen in acht genomen. Hoe in het project concreet invulling is gegeven aan duurzaam waterbeheer in relatie tot de geldende beleidskaders wordt op deze plaats verwezen naar paragraaf 4.10.

03.05.05 | Relatie met “Samen slim sleutelen aan de stad 2.0”

“In het coalitieakkoord is afgesproken dat helder moet worden in welke mate in de woningmarkt binnen de Stadsregio Parkstad Limburg knelpunten en problemen aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om mismatches in de sociale huurmarkt en in het huursegment daarboven. Ook in de koopmarkt moet doorstroming mogelijk zijn om zoveel mogelijk aan de woonwensen van inwoners te kunnen voldoen. Volgens het coalitieakkoord zijn voor modale inkomens of de categorie daarboven koopwoningen veelal niet bereikbaar terwijl zij niet voor sociale huur in aanmerking komen. Een andere groep vormen de ouderen die niet in aanmerking komen voor sociale huur en niet in staat of bereid zijn hoge vrije sector huren te betalen. Noodgedwongen blijven zij in hun (vaak grote) woningen wonen. Op regionaal niveau moeten er projecten uitgevoerd worden die een bijdrage leveren aan het verkleinen van de mismatch op de woningmarkt. Op de huurmarkt moeten voldoende marktsegmenten beschikbaar zijn voor mensen die bewust kiezen voor de flexibiliteit die huren met zich meebrengt. Voor mensen die een huis willen kopen, moet dit ook mogelijk worden.

Het coalitieakkoord gaat uit van een mismatch op de woningmarkt, maar geeft tegelijkertijd aan dat we helder moeten krijgen welke knelpunten en problemen er aanwezig zijn op de woningmarkt in Parkstad Limburg. Deze opdracht uit het coalitieakkoord is mede aanleiding voor een herijking van onze opgave binnen het beleidsveld Wonen. Omdat daar al heel veel informatie over beschikbaar is en ook vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg voortdurend nieuwe initiatieven worden genomen om zicht te krijgen op de knelpunten en grip op oplossingsrichtingen, zullen wij in deze notitie de al bekende informatie op compacte wijze presenteren (hoofdstuk 2).

In de deze nota wordt verder ingegaan op de behoefte en het aanbod binnen de huidige woningmarkt. Geconstateerd wordt dat er een mismatch is tussen aanbod en vraag en een gebrek hierdoor aan doorstroming van de woningmarkt.

Landgraaf is en blijft een aantrekkelijke woongemeente die zich in veel opzichten positief onderscheidt van omliggende gemeenten. Landgraaf heeft een relatief laag leegstandspercentage, een hoge waardering voor woning en woonomgeving.

In het raadsbesluit d.d. 15 mei 2020 zijn de ‘goede dingen’ als volgt worden samengevat:

1. Faciliteren van de bestaande woningbouwplannen en zorgen dat deze woningtoevoegingen aansluiten op de toekomstige woonbehoeften.
2. Beschikbare contingenten en de verruimde mogelijkheden op grond van de regionale woningmarkt afspraken inzetten om te kunnen voorzien in kwalitatieve toevoegingen gericht op het huisvesten van de groeiende groep senioren en daarmee de doorstromingskansen voor andere leeftijdscategorieën te vergroten.
3. Zorgen voor voldoende aanbod van zorgwoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed.
4. Het stimuleren en waar mogelijk ont-zorgen van particuliere woningeigenaren om te investeren in het toekomstbestendig maken (in brede zin) van hun eigen woning.
5. Het continueren van de inzet van het instrument wijkacupunctuur.
6. Kansen vanuit de regiodeal benutten om transformatie van de woningvoorraad te versnellen.

Een van de conclusies in de “Woonvisie Landgraaf” is dat toevoegingen aan de woningvoorraad alleen uit kwalitatieve overwegingen kunnen worden gemotiveerd. Daarnaast moeten deze toevoegingen zorgen voor de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt. De demografische ontwikkeling binnen de regio vraagt om een groter aandeel woningen voor 65+ en 1- en 2 persoonshuishoudens, het aantal gezinnen neemt af.

Daarnaast is er behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Het plan voor het woon-zorgcomplex wordt in deze nota bij het gemeentelijk woningmarktprogramma 2020-2025 genoemd.

Conclusie

Met het woon-zorgcomplex wordt ingespeeld op de behoefte aan doorstroming, betaalbare woningen en huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals die van zorgbehoevende ouderen. Het voorziet in de huisvesting van met name 65+ senioren met zorgbehoefte.

Ook speelt het plan in op het verduurzamen en verbreding van de woningvoorraad en aanbod. De locatie is geschikt voor de doelgroep senioren.

Ten aanzien van de leefbaarheid heft het woon-zorgcomplex de leegstand van de Onze Lieve Vrouwe school op.

03.06| Conclusies

- *De realisatie van het intramurale zorgcentrum kan op basis van het voorgenomen plan om een intramuraal woonzorgcentrum in de leegstaande school met aanvullende nieuwbouw wel in de bestemmingsfunctie, echter niet binnen de overige regels van het vigerende bestemmingsplan. Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, aanhef en onder 3 van de Wabo is noodzakelijk.*
- *De bijbehorende infrastructuurle en sloop voorzieningen (aanleg parkeerplaatsen, sloop en realisatie infrastructuurle aanpassingen alsmede aanleg groen) zijn strijdig met het bestemmingsplan*
- *De realisatie van het intramurale woonzorgcentrum past en draagt bij aan de binnen het bestemmingsplan na te streven doelstellingen op het gebied van een duurzame, functionele en evenwichtige stedenbouwkundige structuur, een passend voorzieningenniveau en de bescherming van de waardevolle bebouwingselementen.*
- *Tevens draagt de realisatie bij aan de beoogde sociaal maatschappelijke beheeraspecten*
- *De realisatie van het intramurale wooncentrum valt onder de uitzonderingen van het verbod genoemd in facet bestemmingsplan Archeologie art 6.2.1. lid c en d. Voor het aanleggen van aanvullende parkeerplaatsen, slopen, kappen en de aanleg van infrasturcturele aanpassingen is een aanlegvergunning noodzakelijk.*

04 | Omgevingsaspecten Ruimte en Milieu

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

04.01 | Verkeer en parkeren

Onderstaand wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten als gevolg van het onderhavige plan.

Uitgangspunt is dat het verkeer naar het plangebied rijdt over de Maastrichterlaan en de Sloterstraat

En dat het verkeer van het plangebied rijdt over de Lindestraat, Salesianenstraat en de Maastrichterlaan.

De verkeersintensiteiten voor 2030 zijn aangeleverd door gemeente Landgraaf (zie tabel 1). De gehanteerde uur-intensiteiten en voertuigverdelingen komen overeen met 30 km/uur-weg in een woonwijk, waarbij het zwaartepunt ligt op verkeer in de dag-periode en lichte motorvoertuigen.

Vervolgens is de verkeersgeneratie van het plan toegepast op de verkeersintensiteiten. Voor de bepaling van de verkeersgeneratie is een aantal van 3 vervoersbewegingen per etmaal gehanteerd, passend bij het karakter van de zorg die op de locatie geboden zal worden (intramurale zorg) ¹⁾. Dit leidt tot 186 vervoersbewegingen van lichte motorvoertuigen. Verder is uitgegaan van 0,02 vrachtwagens per wooneenheid ²⁾, dit leidt tot 0,62 middelzware en 0,62 zware motorvoertuigen per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt afgerond 187 voertuigbewegingen.

Door het karakter van de geboden zorg in het plan is er sprake van zorgpiekmomenten tussen 7.00 en 10.00 uur 's ochtends en 20.30 uur en 22.00 uur 's avonds. Daarom is rekening gehouden met 60% van de (lichte motor) voertuigen van en naar het plan in de dag-periode, 35% in de avondperiode en 5% in de nachtperiode.

Tabel 1. : Gehanteerde verkeersgegevens voor plansituatie in 2030

Weg	Wegvak		Etmaalintensiteit [mvt/etmaal]	Uurintensiteit [%]	Voertuigverdeling [%]		
	Van	tot			LV	MV	ZV
Maastrichter-laan	Olmenstraat	Sloterstraat	3.149 (3.336)	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
Maastrichter-laan	Sloterstraat	Salesianen-straat	3.388 (3.575)	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
Maastrichter-laan	Salesianen-straat	Don Boscola	5.659 (5.846)	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
			2.487 (2.674) ²⁾	D 6,75	96,0	2,8	1,2

Salesianen-straat	Maastrichter-laan	Esdoornstraat		A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
Esdoornstraat	Salesianen-straat	Olmenstraat	2.487	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
Sloterstraat ¹ -)	-	-	821 (1.008) ²⁾	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9
Lindestraat ¹ -)	-	-	821 (1.008) ²⁾	D 6,75	96,0	2,8	1,2
				A 3,75	97,0	2,1	0,9
				N 0,50	97,0	2,1	0,9

¹⁾ Voor de Sloterstraat en Lindestraat is geen verkeersintensiteit bekend bij de gemeente Landgraaf. De Sloterstraat wordt gekenmerkt door éénrichtingsverkeer, de Lindestraat heeft ter hoogte van het plangebied een versmalling. Daarom is, om een indicatie van de geluidbelasting te geven, voor deze wegdelen uitgegaan van een derde van de verkeersintensiteit op de Salesianenstraat en Esdoornstraat.

²⁾ Tussen haakjes de verkeersintensiteit voor de plansituatie.

Alle wegen zijn 30 km/uur. Op de Lindestraat is ten westen van het plangebied klinkerverharding (in keperverband). Op de Salesianenstraat, tussen de Lindestraat en Maastrichterlaan is gedeeltelijk klinkerverharding aanwezig (in keperverband).

1) Op basis van CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren is de maximale parkeergeneratie voor het woontype 'serviceflat' van 3 voertuigbewegingen per etmaal per woning (worst case) gehanteerd.

2) Conform de CROW-publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden kan voor vrachtwagens uitgegaan worden van 0,02 vrachtwagenbewegingen per etmaal per woning.

Uit de gehanteerde verkeergegevens over etmaalintensiteit, uurintensiteit (dag-avond-nacht) en de voertuigverdeling blijkt dat de toename van het aantal verkeerbewegingen ten behoeve van het woon-zorgcomplex niet noemenswaardig is. Ook het aantal verkeersbewegingen op Lindeweg zal door de realisatie niet noemenswaardig toenemen.

Doordat de toename zeer beperkt is ten opzichte van de huidige intensiteit kan het verkeer worden verwerkt, in die zin dat voor de omgeving niet meer overlast wordt gecreëerd of de woon- en leefomgeving negatief wordt beïnvloed.

Bevoorrading wordt afgewikkeld op eigen terrein, dat via de Salesianenstraat bereikbaar is. Er zal daarom geen noemenswaardige hinder optreden in de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling geeft geen noemenswaardig extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit, hierdoor zal geen noemenswaardige verslechtering van de verkeerssituatie ontstaan.

04.01.01 | Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling is conform de Parkeernormen GVVP 2017 Landgraaf en het aanwezigheidspercentage CROW kerncijfers 2018 vastgesteld op 31 parkeerplaatsen.

In het door bureau Kragten uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (zie bijlage 6) d.d. 23 juni 2020 wordt geconcludeerd dat de 31 parkeerplaatsen opgevangen kunnen worden in de directe omgeving.

De gebruiker CareLess van het woonzorgcentrum heeft aangegeven dat op basis van hun ervaringen bij andere projecten dat zij niet meer nodig hebben dan 20 parkeerplaatsen. Op eigengrond worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 10 bestaande en 9+1 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Lindestraat. Deze 9 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door de buurtbewoners. Bezoekers van het woon-zorgcomplex kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Conclusie:

Uit het resultaat van het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de 31 benodigde parkeerplaatsen voor de herontwikkeling van het pand aan de Lindestraat 10, opgevangen kunnen worden in de directe omgeving. De parkeerbezetting blijft zowel binnen een afstand van 200 meter als 100 meter rond de ontwikkellocatie binnen een acceptabel bezettingspercentage van 100% voor woonwijken. Daarbij geldt als kanttekening dat de parkeerdrukmeting is uitgevoerd tijdens de Corona-maatregelen, waardoor de parkeerdruk in woonwijken naar verwachting hoger lag dan normaal.

04.02 | Geluid

Het plangebied bevindt zich op minder dan 30 meter afstand van bestaande woningbouw en grenst aan 30 km/uur wegen.

Op basis van de Wet geluidhinder moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder (art. 74 en 77) wordt beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt en wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het woonzorgcentrum is gelegen binnen een zone waarbinnen de snelheid is beperkt tot 30 km/uur en daarnaast omvat deze functie geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet.

Wel dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening gezien te worden of voor de beoogde ontwikkeling voldoende verblijfsklimaat kan worden gewaarborgd. In dit verband wordt opgemerkt dat het woon-zorgcentrum in een straat met overwegend woningen is gelegen en dat er geen wegen met een hogere maximale snelheid in of nabij het plangebied liggen waarvan een negatief effect valt te verwachten.

In alle gevallen dient bij de te verlenen omgevingsvergunning voor bouwplannen te worden voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit, zodat de verblijfskwaliteit voldoende is.

In dit kader is een akoestisch onderzoek gedaan door ingenieursbedrijf Aveco de Bondt (zie bijlage 7) om aan te tonen dat het plan uit akoestisch oogpunt haalbaar is, waarbij het woon- en leefklimaat van zowel bestaande als nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geborgd is.

Hiervoor zijn de volgende onderdelen onderzocht:

1. Het bepalen en beoordelen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe zorgappartementen;

2. Het beoordelen van het effect van de verkeergeneratie van het plan op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van bestaande woningen;
3. Het bepalen en beoordelen van de geluidbelasting vanwege bedrijfsmatige activiteiten van de woonzorg locatie op de gevels van de bestaande woningen.

04.02.01 | Toetsingskader

Aangezien de wegen grenzend aan en nabij het plangebied zijn gelegen in een 30 km/uur zone zijn de grenswaarden uit de wet geluidhinder niet van toepassing. De geluidbelasting als gevolg van deze wegen is inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wel is, ter beoordeling van de geluidbelasting, aangesloten bij de grenswaarden uit de Wgh. (zie hoofdstuk 2.1 van de rapportage)

04.02.02 | Onderzoek

Er is door ingenieursbedrijf Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Lindestraat. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Resultaten

t.a.v. 1. Het bepalen en beoordelen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van de nieuwe zorgappartementen; Ter plaatse van drie appartementen is de geluidbelasting ruimschoots lager dan de maximale grenswaarde uit de Wgh.

t.a.v. 2. Het beoordelen van het effect van de verkeergeneratie van het plan op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van bestaande woningen; De toename van de geluidsbelasting op bestaande woningen is ten hoogste 1.2 dB. Een dergelijke beperkte toename wordt aanvaardbaar geacht.

t.a.v. 3 Het bepalen en beoordelen van de geluidbelasting vanwege bedrijfsmatige activiteiten van de woonzorg locatie op de gevels van de bestaande woningen; De berekende resultaten van de langtijdsgemiddelde waarden bedragen ten hoogste 50dB in de dagperiode, 41 dB in de avondperiode en 36 dB in de nachtperiode. Hiermee is de geluidsbelasting lager dan de grenswaarden op basis van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Het maximale geluidniveau op de woning Salesianenstraat 45 bedraagt ten hoogste 75 dB (incidentele geluidpiek overdag bij laden en lossen). De berekende maximale geluidniveaus gelden als aanvaardbaar, waarmee het woon- en leefklimaat voldoende geborgd is.

Het geluidniveau van het verkeer van en naar het woon-zorgcomplex bedraagt ten hoogste 47dB in de dagperiode, 47dB in de avondperiode en 36 dB in de nachtperiode. Hiermee voldoet het aan de voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting uit de Schrikkelcirculaire.

Conclusie

Binnen het geldende beoordelingskader is het woon-zorgcentrum haalbaar. Het woon- en leefklimaat van zowel bestaande als nieuwe woningen is geborgd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het plan. Er is geen sprake van een hogere grenswaardeprocedure.

04.03 | Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de “Wet Milieubeheer” goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de “Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Het is van belang om te bepalen of de beoogde planontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging (fijnstof, stikstof). Per 1 augustus 2009 geldt de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Daarnaast is in de Regeling NIBM (niet in betekende mate) een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het betreft dan specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het bevoegd gezag kan ook aannemelijk maken dat een gepland project NIBM bijdraagt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving al voldoende zijn. Er zullen ook situaties zijn waarin berekeningen nodig zijn. De handreiking gaat daarop in.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- Minder dan of 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- Minder dan of 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van een woonzorgcentrum bestaande uit 52 eenpersoons- en 10 twee persoonsstudio's. Dit levert minder verkeersbewegingen op dan een woonwijk van 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als “NIBM” en het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve ook geen belemmering.

04.03.01 | Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en 5151 PM10 (1,2 µg/m³).⁵¹

04.03.02 | Analyse en conclusie

Het project draagt, gezien de kleinschaligheid, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Ter onderbouwing is hiervoor de "Tool NIBM" ingevuld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	187
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,15
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM10 in het gebied 16,6 µg/m³, en is de concentratie NO2 ter plaatse 14,4 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Conclusie

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Er is geen sprake van (dreigende) normoverschrijding. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

04.04 | Milieuhinder (Bedrijven en milieuzone)

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

In het vigerende bestemmingsplan is de bouwlocatie aangeduid met de bestemmingen “Maatschappelijk” en klein gedeelte “Wonen”.

De realisatie van het woonzorgcentrum kent in de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering 2009” geen nadere vermelding. Uitgangspunt in deze notitie, is om het toetsingskader van woningen toe te passen. De gemeenschappelijk woonzorgkeuken is binnen het complex gelegen in het bestaande schoolgebouw op grotere afstand dan de minimale grens van 10 meter van de aangrenzende bebouwing. Bevoorrading zal plaatsvinden op het binnenterrein, bereikbaar vanaf de Salesianenstraat.

04.04.01 | Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

04.04.02 | Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

04.04.03 | Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

04.04.04 | Analyse

Als eerste wordt opgemerkt dat het woonzorgcentrum mede wordt gehuisvest in de bestaande school. De omgeving van het projectgebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. Dergelijke functies zoals het woonzorgcentrum worden over het algemeen als passend binnen een woongebied gevonden. Zonder dit gegeven zouden bijvoorbeeld winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke niet kunnen plaatsvinden met (boven)woningen in een centrum. Van overige bedrijvigheid in de omgeving is geen sprake.

Conclusie

Het bovenstaande geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. Het woonzorgcentrum vormt geen functie die gezoneerd dient te worden ten opzichte van omliggende woningen. De functies komen namelijk overeen. Derhalve wordt geconcludeerd dat het woonzorgcentrum geen milieu hygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende functies omdat dicht bij die functies reeds bestaande woningen zijn gelegen.

04.05 | Geur agrarisch

04.05.01 | Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Landgraaf heeft hiertoe in 2018 de Gebiedsvisie en Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landgraaf 2018 opgesteld.

04.05.02 | Analyse

In de wijde omgeving rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven of veehouderijen gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten als woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder bestaan geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

04.06 | Kabels en leidingen

Blijkens het vigerende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Zuid-Limburg liggen in de gemeente Landgraaf enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

Conclusie

Het besluitgebied bevindt zich niet in de nabijheid van dergelijke leidingen. De herstructurering heeft derhalve geen effect op de aanwezige gasleiding.

04.07 | Externe veiligheid**04.07.01 | Toetsingskader**

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

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

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen. De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren:

- Lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de

hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

04.07.02 | Onderzoek

04.07.02.01 | Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniak-installaties, LPG-tankstations enz.

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor het woonzorgcentrum liggen geen inrichtingen die vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen planologisch beschermd moeten worden t.b.v. de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. De Lindestraat 10 maakt geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen.

Er zijn derhalve geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Een en ander is afgestemd met zowel de RUD Zuid-Limburg alsook de Brandweer Zuid-Limburg.

04.07.03 | Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Circa 480 m ten oosten van het projectgebied bevindt zich, evenwijdig aan de N299/N300, een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie (Z-503-01-KR-041). De 10-6-contour van deze leiding ligt op de leiding zelf. Het projectgebied ligt daarom buiten de 10-6-contour van deze leiding, waardoor er geen sprake is van een plaatsgebonden risico.

Gelet op de afstand tot de gastransportleiding en de afname van het aantal personen binnen het projectgebied, is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

04.07.04 | Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Circa 1.200 m ten zuiden van het projectgebied ligt de spoorlijn Heerlen – Landgraaf – Kerkrade. De afstand van deze spoorlijn tot aan het projectgebied is dusdanig groot dat deze niet van invloed is op de ontwikkeling.

04.07.05 | Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de wegen in en rondom Nieuwenhagen vindt geen of zeer beperkt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen plaats. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt wel plaats over de N299/N300, deze weg is meer dan 200 meter van het projectgebied verwijderd (in totaal 480 m). Daarnaast blijkt in de praktijk dat er op afstanden tussen 85 en 150 meter van een route over het algemeen bij ontwikkelingen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico, met uitsluiting van grootschalige projecten zoals bijvoorbeeld de realisatie van een stadion.

Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Door de realisatie van het woonzorgcentrum vindt er geen onevenredige verslechtering plaats van het groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herstructurering als geheel en de realisatie van het woon-zorgcentrum in het bijzonder.

04.08 | Ecologie

04.08.01 | Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

04.08.02 | Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerewijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

04.08.03| Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

04.08.04| Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- Soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- Andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

04.08.05| Onderzoek

04.08.05.01| Gebieden

Uit de kaarten 'Beschermingszones natuur en landschap' en 'Natuurbescherming' behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het projectgebied en omgeving niet als een waardevol groen of landschappelijk element is aangeduid. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Brunssumerheide op circa 1.7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Op circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde goudgroene natuurzone. Die laatste is niet van invloed op het plan.

04.08.05.02| Effectenindicator

Het ministerie van LNV heeft een effectenindicator gemaakt waarmee de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen op natuurgebieden indicatief inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Voor een woon-zorgcomplex in de nabijheid van de Brunssumerheide geeft de effectenindicator de volgende mogelijk versturende effecten weer.

Storingsfactor	Oppervlakte- verlies	Versnippe- ring	Verontreini- ging	Verdro- ging	Versto- ring door geluid	Versto- ring door licht	Versto- ring door trilling	Optische versto- ring	Versto- ring door mechani- sche effecten
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>14</u>	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>17</u>
Zure vennen	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
Vochtige heiden	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
Droge heiden	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
*Heischrale grasland- en	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
*Actieve hoogvenen	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
Pioniervegetaties met snavelbiezen	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
Beukeneikenbossen met hult	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
*Hoogveenbossen	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■
Kamsalamander	■	■	■	■	...	...	...	...	■

■ zeer gevoelig

■ gevoelig

■ niet gevoelig

⊗ n.v.t.

... onbekend

04.08.05.03/ Oppervlakteverlies

Van oppervlakteverlies is in dit geval geen sprake, aangezien het project buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

04.08.05.04/ Versnippering

Van versnippering is in dit geval geen sprake, aangezien het woonzorgproject buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

04.08.05.05/ Verontreiniging

Er is geen sprake van verontreiniging door ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen.

04.08.05.06/ Verdroging

Gezien de schaal van het project en de afstand van de bouw tot het Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat van verdrogingseffecten ten gevolge van het project geen sprake zal zijn.

04.08.05.07/ Optische verstoring

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kan optische verstoring op voorhand worden uitgesloten.

04.08.05.08/ Mechanische effecten

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kunnen verstorende mechanische effecten op voorhand worden uitgesloten.

04.08.05.09/ Stikstofdepositie

Ten behoeve van de realisatie van het woon-zorgcomplex aan de Lindestraat 10 te Landgraaf heeft Ingenieursbureau SWECO onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het betreffen de Natura 2000 gebieden: Brussummerheide/Schrieversheide en Treverener heide.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator (versie 2019A). Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Bij het beoogde projecteffect zal het plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

04.08.05.10 | QuickScan flora en fauna

Om te bezien of er in het plangebied beschermde flora of fauna voorkomt, is er door Bureau Verbeek een QuickScan flora en fauna d.d. 10 april 2020, NL LA 20.03.01 (bijlage 9.0) en een vervolgonderzoek d.d. 4 mei 2020, NL LA 20.03.02 (bijlage 9.1) uitgevoerd. De rapporten zijn opgenomen in de bijlagen. De QuickScan heeft tot doel invulling te geven aan de vanuit wetgeving gestelde verplichting onderzoek te verrichten naar de mogelijke effecten van de voorgestane ingreep op beschermde natuurwaarden.

Op basis van een globale effectbeoordeling is ook nagegaan in hoeverre de Wet natuurbescherming de voorgenomen ingreep in de weg staat. Tevens zijn algemene aanbevelingen gedaan voor de uitvoering van de werkzaamheden conform de geldende kaders vanuit natuurbescherming. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek opgenomen.

In het projectgebied komen vermoedelijk wettelijk beschermde planten- en diersoorten voor. Dit wordt bevestigd door de verspreidingsgegevens van wettelijk beschermde soorten uit de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna).

Er is een vervolgonderzoek gaande naar vleermuizen en gierzwaluwen en er bestaat noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing van verboden uit de Wet natuurbescherming ten behoeve van de voorgenomen ingreep. Deze aanvraag tot ontheffing is bij de Provincie Limburg op 8 juli 2020 ingediend.

De Provincie heeft op 19 augustus aangegeven dat zij inschat dat het onderdeel soortenbescherming geen beletsel zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan en dat zij te zijner tijd de gevraagde ontheffing onder voorwaarden kunnen verlenen.

In verband met de om het projectgebied aanwezige openbare groenstructuur en tuinen is het advies de voorgenomen ingreep uit te voeren dan wel op te starten buiten het broedseizoen (half maart tot half juli). Dit voorkomt verstoring van broedende vogels rondom het projectgebied en geeft invulling aan de zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Er heeft op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten een vervolgonderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen en gierzwaluwen. De resultaten hiervan worden gebruikt ten behoeve van de ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag ontheffing Soorten Wet natuurbescherming loopt bij de provincie Limburg, waarbij zij reeds heeft aangegeven dat deze ontheffing onder voorwaarden verleend kan worden.

04.09 | Bodem

04.09.01 | Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te

worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

04.09.02 | Onderzoek

Er is door bureau Aelmans is een verkennend bodemonderzoek (bijlage 10) inclusief asbest uitgevoerd voor het plangebied. Daarnaast is een apart PFAS-onderzoek gemaakt (bijlage 11). In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het milieu hygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem- Strategie voor het uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond". Verkennend onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd conform de NEN 5707+C1:2016/C2:2017 "Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieu hygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2018. De visuele inspectie is uitgevoerd door medewerkers, die gekwalificeerd zijn voor het protocol 2018 van de BRL SIKB 2000. Tevens is rekening gehouden met het veldwerkprotocol (Expertisecentrum PFAS, juli 2019) voor de bemonstering van PFAS-verbindingen in grond.

Conclusie Bodem en Asbest

Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de marginale overschrijdingen in de bovengrond, deze vanuit milieu hygiënische oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde eigendomsoverdracht en herontwikkeling van het perceel en een eventueel toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden. (Conform Besluitbodemkwaliteit)

Conclusie PFAS

PFAS Naar aanleiding van onderhavig onderzoek kunnen we concluderen dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen en/of beperkingen verbonden zijn aan de voorgenomen aankoop van het terrein.

Men dient wel rekening te houden dat indien men in de niet toepasbare bodemlaag op basis van de som PFOS, graafwerkzaamheden gaat verrichten, de vrijkomende grond afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker. Deze grond is niet herbruikbaar. Er zijn vanuit de Wbb geen aanvullende eisen of procedures noodzakelijk. Er is ook geen specifieke veiligheidsklasse van toepassing indien men graafwerkzaamheden gaat verrichten.

04.10 | Water

04.10.01 | Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

04.10.02 | Beleid Waterschap Limburg

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

04.10.03 | Keur

Om haar taak uit te kunnen voeren kent het waterschap naast haar beleid de keur als regelgeving. De keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. De regels gelden voor handelingen, werkzaamheden en veranderingen die worden uitgevoerd of aangebracht in, op of in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Dit is omsloten via de bij de keur behorende legger als kaart.

Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit toenemen. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd.

Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha).

Het lozen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhard oppervlak is op grond van de uitvoeringsregel 'lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' dan ook alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden. Daarnaast moet ook altijd aan de zorgplicht worden voldaan als bepaald in artikel 3.1 van de Keur.

04.10.04 | Uitgangspunt verwerking hemelwater

Een initiatiefnemer (particulier of bedrijf) is in de eerste plaats zelfverantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. In het geval niet alles kan worden verwerkt, heeft de gemeente in het kader van haar hemelwaterzorgplicht (Waterwet) de taak het overtollige hemelwater te verwerken. De gemeente kan hieraan specifieke normen stellen m.b.t. de opvangplicht op particulier terrein of verwerkt eventueel zelf het (overtollige) hemelwater. Uiteindelijk mag het (overtollige) hemelwater dat niet is geïnfiltreerd conform de normen van het waterschap m.b.t. het lozen op het watersysteem (gedoseerd) aangeboden worden op het watersysteem dat door het waterschap wordt beheerd. Iedereen (particulieren, bedrijven en gemeenten) die op het watersysteem loost moet aan deze normen voldoen.

In het kader van het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) hanteert het waterschap voor de waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen een aantal toetsingspunten. Bij de realisatie van een plan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lageregelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan. Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen' (Watertoetsloket Roer en Overmaas Versie 2.2 15 augustus 2013).

04.10.05| Gemeente Landgraaf

Het hemel- en grondwaterbeleid van de gemeente Landgraaf is voor de planperiode 2017-2020 onder meer vastgelegd in het integraal stedelijk waterplan 'een bodem voor water'. Het integraal stedelijk waterplan 2017-2020 is opgesteld vanuit de nieuwe wettelijke zorgplicht voor hemel- en grondwater.

In het plan heeft de gemeente de keuzes vast gelegd ten aanzien van hemel- en grondwater. Het beleidsplan beschrijft onder meer wat de gemeente redelijkerwijs van bewoners en ontwikkelende partijen verwacht en wat bewoners/ontwikkelaars redelijkerwijs van de gemeente mogen verwachten.

Het hemelwaterbeleid van de gemeente volgt op hoofdlijnen de wettelijke volgorde 'vasthouden - bergen- afvoeren' zoals vastgelegd in de nieuwe Waterwet. De gemeente legt de nadruk en de verantwoordelijkheid om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar (inspanningsverplichting particulier). De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als de perceeleigenaar niet redelijkerwijs zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen. De voorkeursvolgorde geldt voor zowel een toename van het verhard oppervlak als een ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak en zelfs voor een afname van verhard oppervlak.

04.10.06| Onderzoek

Er is een melding watertoets gedaan bij het Waterschap voor het plangebied.

Samenvatting

SAMENVATTING MELDING WATERTOETS

Uw gegevens:

- Naam en organisatie: **Marco Huibrechtse, HK Consultants**
- Adres: **Postbus 426, 2100AK Heemstede**
- Telefoon: **0621271975**
- E-mail: **hkconsultants@planet.nl**

Plangegevens:

- Naam plan: **Lindestraat 10 Bei de Ling**
- Omschrijving: **Realisatie van Woon/Zorg centrum (intramuraal) in bestaande school met aanvullende nieuwbouw**
- Opdrachtgever: **Beijersbergen Wonen- en Zorgvastgoed B.V.**
- Locatie: **Lindestraat 10 Landgraaf**
- Het plangebied is gelegen in de gemeente: **Landgraaf**
- Contactpersoon gemeente: **Jo Nieveelstein, 0455695494, jo.nieveelstein@landgraaf.nl**

Vragen:

- Raakt het plan een een invloedzone waterbeheer? **nee**
- Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- Betreft het plan een bestemmingsplan/beheersverordening op wijk-, dorps- of hoger niveau of betreft het een grootschalig plan voor het Buitengebied? **nee**
- Betreft het plan een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, Tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegconstructie? **nee**
- Wordt in het plan meer dan 2000 m2 verhard oppervlak aangebracht, gewijzigd of vernieuwd? **nee**
- Vindt er in het plan (of voor de uitvoering ervan) lozing van regen- en/of grondwater plaats? **nee**
- Vindt er in het plan (of voor de uitvoering ervan) een onttrekking van grondwater plaats? **nee**
- Wordt er in het plan diepte-infiltratie van hemelwater of koude-warmte-opslag toegepast? **nee**
- Ondervindt het plangebied regelmatig wateroverlast vanuit grondwater, regenwater of oppervlaktewater? **nee**
- Is het plangebied gelegen binnen een vrijwaringszone langs het Julianakanaal of de Zuid-Willemsvaart? **nee**
- Zal in het plan het hemelwater worden afgekoppeld van het vuilwaterriool / gemengd rioolstelsel? **nee**
- Totale oppervlakte plangebied: **3507**
- Verhard oppervlak in huidige situatie: **2200**
- Verhard oppervlak in toekomstige situatie: **1645**

Toetsresultaat:

Op basis van de gegeven antwoorden verwachten wij dat dit plan, vanwege de relatief kleine omvang en de ligging buiten de invloedzones, geen of weinig invloed op de waterhuishouding heeft. Op dit plan is daarom de **korte watertoetsprocedure** van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan. Wij spreken u aan op uw eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer en vertrouwen erop dat u voor dit plan een korte waterparagraaf opneemt. In het document Toetsresultaat vindt u meer informatie over duurzaam waterbeheer en over de waterparagraaf.

Meer informatie

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website www.overmaas.nl onder Watertoets. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met het Waterschap Roer en Overmaas, team Vergunningverlening en Plantoetsing (tel. 046-4205700 of e-mail watertoets@overmaas.nl).

Waterschap Roer en Overmaas streeft ernaar om actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan de beschikbaar gestelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Roer en Overmaas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

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 Zuid-Nederland.

Wij adviseren u een digitale kopie van dit document op te slaan of deze uit te printen en te bewaren. De werking van de in de e-mail vermelde link is gegarandeerd gedurende 1 jaar.

Schermafbeelding

Conclusie watertoets

Het relatief kleine plan heeft weinig tot geen invloed op de waterhuishouding.

Voor het plan is een waterbergingsplan opgesteld door bureau Beijersbergen (d.d. 11-08-2020, zie bijlage 13) Het plan voorziet in terugbrengen van het verharde oppervlak, door het verharde speelterrein deels te wijzigen in een tuin zonder verhard oppervlak.

Het verhard oppervlak op deze locatie neemt af met 940m², dit is positief voor het rioolsysteem. Daarnaast wordt er voor het oppervlak dat aangepast wordt (1943m²), conform waterplan van de gemeente Landgraaf, een berging aangebracht van 70m³ per ha (7mm). Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen zonder uitbreiding. Dit komt overeen met 14 m³ berging, in het plan wordt deze gerealiseerd middels een Wadi. De uitwerking van de Wadi dient nog te worden aangeleverd.

Door de afname van het verhard oppervlak met 940m² ontstaat er direct een lagere belasting van 10,34l/s bij een bui 08. Daarnaast wordt er ook nog een deel geborgen, waardoor deze belasting nog minder wordt. De verlaging in belasting is vele malen groter dan het nieuwe DWA debiet. Hiermee is het hydraulisch mogelijk om het pand aan te sluiten op het bestaande rioolsysteem.

Het advies is daarom dat het aansluiten op het rioolsysteem kan, mits de gestelde voorziening van 14m³ aangebracht wordt. Aandachtspunt hierbij is dat het opgegeven oppervlak in deze berekening in een volgende fase niet vergroot wordt.

Conclusie

Indien de lediging van de toekomstige systemen geborgd kan worden door het verminderen van het huidige verharde oppervlak, het aanleggen van een tuin met een Wadi als waterberging is de ontwikkeling op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren en wordt er vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten kan worden gesteld dat er op die wijze invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer en het plan waterneutraal uitgevoerd kan worden.

04.11 | Archeologie

04.11.01 | Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

04.11.02 | Onderzoek

De onderzoeklocatie en het projectgebied bevindt zich in wijk Ubach over Worms, buurt Lauradorp.

Het projectgebied bestaat thans uit de bestaande school en speelterrein en is gelegen aan de Lindeweg 10, 6374 XE te Landgraaf, ten noorden van het centrumgebied van Landgraaf. De bestaande school uit 1931 ligt direct aan de Lindestraat en haar binnenterrein, voormalig speelterrein van de school, wordt begrensd door de tuinen en woningen aan de Salensianenstraat en de Sloterstraat. Het object is plaatselijk bekend aan Lindestraat 10, 6374 XE Landgraaf en kadastraal bekend in de Gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummer 6559, 6380, 6373, 6558 en gedeelte 6939, totaal groot ca. 3701 m².

Een gedeelte van het bestaande gebouw wordt gesloopt, verder komt hiervoor nieuwbouw en een uitbreiding in de plaats. Het plan geeft aan dat de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm en circa 1200 m² zal zijn. (zie de bijgevoegde tekening).

De archeologische verwachtingswaarde is categorie 4, middelhoge verwachtingswaarde met een grenswaarde van 2.500 m².

Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is niet aan de orde omdat de ondergrenzen van onderzoeksplicht niet worden overschreden. Uiteraard blijft de meldingsplicht van kracht. Indien archeologische waarden (vondsten en/sporen) worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden dient hiervan melding te worden gemaakt bij de bevoegde overheid, de gemeente Landgraaf, conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en verder.

04.12| Niet gesprongen explosieven (NGE's)**04.12.01| Aanleiding**

De in de Nederlandse bodem aanwezige Conventionele Explosieven (hierna: CE) uit de Tweede Wereldoorlog vormen al jaren een wezenlijk probleem voor onze samenleving. Om risico's en stagnatie bij grondroerende werkzaamheden te voorkomen is een nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van CE noodzakelijk.

Het doel van het onderzoek is het opsporen en van CE zodat, binnen het kader van zowel de Arboveiligheid als de Openbare Orde en Veiligheid, grondroerende activiteiten door derden veilig kunnen worden uitgevoerd.

04.12.02| Onderzoek

Ter plaatse van de Lindestraat 10 zijn grondroerende werkzaamheden gepland in op CE verdacht gebied. Voor de projectlocatie is gebruik gemaakt van de door de gemeente Landgraaf aangeleverde gegevens uit het gegevenshuis zie kaart Verdacht gebied verschoten geschutmunitie d.d. 15 april 2020

Uit dit onderzoek is gebleken dat de huidige projectlocatie verdacht is op het aantreffen van verschoten geschutmunitie, achtergelaten geschutmunitie, alsmede achtergelaten klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers. Met het bevoegde gezag is afgesproken dat bij de uitvoering van het plan, voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden, een nader onderzoek zal plaatsvinden op de mogelijke aanwezigheid van deze munitie.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat een nader onderzoek voorafgaande aan de graafwerkzaamheden moet plaatsvinden.

04.13| Na-ijlende gevolgen Kolenwinning

Het plan is gelegen in het concessiegebied van de voormalige staatsmijn Hendrik. Ter plaatse van het plan en de directe omgeving heeft geen kolenwinning plaatsgevonden. Door de stijging van het mijnwater in de diepe ondergrond is stijging van het maaiveld aanwezig. Dit heeft gevolgen voor de aan te leggen fundering en constructie. Met het bevoegd gezag is afgesproken deze invloeden door de constructeur van het project te laten meenemen in de berekeningen.

Conclusie

De constructieve gevolgen van de maaiveldstijging zullen bij de constructieve berekeningen van de projectconstructeur in beeld gebracht worden en bij de constructieve uitgangspunten en onderbouwing worden gehanteerd.

04.14 | Duurzaamheid

Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen. Het woonzorgcentrum wordt gebouwd met een gesloten grondbalans, zonder gasaansluiting en het hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Elementen van “natuur-inclusief” bouwen worden meegenomen in het plan.

Conclusie

De planvorming voldoet aan de duurzaamheidsladder. Ten aanzien van duurzaamheid wordt verder ingezet op een hoge score van het ontwerp, het gebouw en het gebruik. Ook zal er voldaan worden aan de wettelijke normen. Duurzaamheid voort derhalve geen belemmering

04.14.01 | Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Ten behoeve van de voorgenomen woon-zorgcomplex Lindestraat 10 heeft Huibrechse & Koster Consultants een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Voor de volledige inhoud van de m.e.r.-beoordeling wordt op deze plaats verwezen naar de rapportage in de bijlage. Hier wordt volstaan met een belichting van de belangrijkste conclusies.

- Uit deze aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat er met de realisatie van het plan geen belangrijke negatieve effecten worden voorzien op de omgeving of het milieu. Gelet op de kleinschaligheid van de geplande herontwikkeling worden er geen nadelige milieueffecten verwacht.
- Het doorlopen van een m.e.r. procedure en/of formele m.e.r. beoordelingsprocedure wordt niet noodzakelijk geacht. Aan het bevoegd gezag wordt geadviseerd een m.e.r.

beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Besluit:

Op 14 juli 2020 heeft het college van B&W Landgraaf een beoordelingsbesluit genomen n.a.v.de bovengenoemde m.e.r. notitie. Op grond van het bovenstaande is geconstateerd dat:

- 1. De drempelwaarde van onderdeel D, categorie 11.2 wordt niet overschreden.*
- 2. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die een m.e.r. – procedure wenselijk of noodzakelijk maken.*

04.15 | Bezonning

Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt door architect Grassodenridder d.d. 08-06-2020 (bijlage 17)

Voor zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie is de studie uitgevoerd. Op een zestal data (21 februari, 21 april, 21 juni, 21 augustus, 21 oktober en 21 december) en meerdere tijdstippen is de bezonning- en schaduwwerking aangegeven.

Conclusie

De schaduwwerking voor de omgeving is in het voorjaar en de zomermaanden nihil en in de overige maanden acceptabel.

05 | Afweging

Belangenafweging/ Relatie met de omgeving

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de nabije woonomgeving. Zowel de toename aan bebouwing als het beoogde gebruik, heeft een zeker effect op de omgeving. Hoewel de gemeente dit heeft meegewogen bij de vaststelling van de randvoorwaarden, ligt het in de rede hier in de ruimtelijke onderbouwing nader aandacht aan te besteden.

De gemeente Landgraaf wil de voormalige (leegstaande) school behouden. Door het toepassen van een nieuwe functie in de school en het uitbreiden van het schoolgebouw, met behoud van het beschermd dorpsgezicht, wordt het gebouw voor de toekomst en de buurt veiliggesteld. Met de komst van het woon-zorgcomplex zal Lauradorp een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan en de vitaliteit in de buurt worden teruggebracht.

De nieuw woonzorg-functie voorziet in een groeiende zorgvraag. De vergrijzing van de bevolking vraagt om nieuwe voorzieningen die inspelen op de vraag om comfortabele, kleinschalige zorg aan ouderen in hun vertrouwde omgeving.

De voormalige school staat in het hart van Lauradorp en betekent als zodanig veel voor de bewoners. In het huidige schoolgebouw worden buurtsamenkomsten gehouden.

In het plan voor het woon-zorgcomplex is hier ruimte voor gereserveerd en zo de gewenste integratie tussen buurt en het woon-zorgcomplex gestimuleerd.

Met het realiseren van het woon-zorgcomplex krijgt Lauradorp een nieuwe impuls. Er ontstaat werkgelegenheid (ca. 30 Fte's exclusief toeleveringsbedrijven), vrijwilligerswerk en activiteiten die de samenhang in de buurt bevorderen.

Met deze invulling geeft de gemeente verder inhoud aan de doelstellingen van het wijk ontwikkelingsplan Ubach over Worms. De dorpse sfeer behouden, het hergebruiken van publieke gebouwen, de vergroening van de buurt, gemakkelijke toegang tot bestaande voorzieningen en stimulering van sociale participatie.

Uit de door de initiatiefnemer georganiseerde bewonersavond op 11 juni 2020, waarvan het verslag als bijlage 18 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, is gebleken dat het plan in de omgeving 'leeft' en men uitzielt naar een goed hergebruik van de school en men geen overwegende bezwaren heeft tegen de gepresenteerde zorgfunctie.

05.01 | Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa (mede in relatie tot het bestaande bouwvlak)

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aan de Lindestraat 10 en op de huidige speelplaats, aan de achterzijde van de school, een toename van het bouwvolume gecreëerd. Bij de opstelling van deze randvoorwaarden is rekening gehouden met privacy, bezonning, bereikbaarheid en parkeren. Het behoud van het originele schoolgebouw en de inpassing van de nieuwbouw in het beschermde dorpsgezicht zijn meegenomen in de gemeentelijke randvoorwaarden.

In het vigerende bestemmingsplan Kern Waubach kennen de gronden met een aanduiding ‘Maatschappelijk’ reeds het bestaand bouwvlak. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming “Wonen”.

In het bestaande bouwvlak worden de gymzaal en het lokaal gesloopt en vervangen door nieuwbouw. (niet strijdig) Op de huidige speelplaats wordt ook nieuwbouw toegevoegd welke buiten het bestand bouwvlak valt. (wel strijdig). Nu wordt een gebouw met een woonzorgfunctie mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van ca.9 meter hoogte, waarbij een beperkt hoogteaccent is toegestaan.

05.02 | Overwegingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van het woon-zorgcomplex dient onder andere te voldoen aan het Activiteitenbesluit.

De bewoners van het woon-zorgcomplex zullen over het algemeen in hun studio of algemene ruimtes verblijven. Zij kunnen gebruik maken van de besloten seniorentuin.

Het woon-zorgcomplex heeft één hoofdentree in het voormalige schoolgebouw aan de Lindestraat 10.

Het personeel (ca. 30 fte) wordt zoveel als mogelijk in de (directe) omgeving geworven, waardoor zoveel mogelijk van de fiets als vervoersmiddel gebruik kan worden gemaakt. Voor vrijwilligers geldt hetzelfde.

Voor het personeel zijn 19 parkeerplekken op eigen terrein gereserveerd. Van deze 19 plaatsen kunnen 9 plaatsen ook door de buurt mede gebruikt worden. Voor bezoekers van de bewoners die met de auto komen is vastgesteld dat er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is. Het gebruik van elektrische fietsen zal zo veel mogelijk worden gestimuleerd.

Het laden en lossen betreft de bevoorrading van de keuken en het ophalen en terugbezorgen van het wasgoed. Hiervoor wordt een aparte laad- en losvoorziening aan de Salesianenstraat gerealiseerd. Er zal gebruik gemaakt worden van kleine bestelbussen die ca 2 x daags zullen leveren.

Het aantal verkeersbewegingen is, blijkens de verkeersparagraaf, niet van dien aard dat een woonzorgfunctie om die reden moet worden uitgesloten.

Het woon-zorgcomplex maakt geen onevenredige inbreuk op de woon- en leefomgeving.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het bouwplan niet toegestaan. De gemeente Landgraaf wil desondanks medewerking verlenen aan de buitenplanse afwijkingsprocedure gezien het positieve effect voor de leefbaarheid en de kwaliteit van de buurt.

Tegen het bouwplan bestaan uit beleidstechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het plan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering brengt en de vitaliteit in de buurt ten goede komt.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het woon-zorgcomplex uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

06 | Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een omgevingsvergunning vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten van de uitvoerbaarheid van het plan zijn vastgelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan de orde komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

06.01 | Economische uitvoerbaarheid

Conform art. 3.1.6. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Deze ontwikkeling is een initiatief van een private partij. De gronden en opstal ter plaatse van de ontwikkeling zijn verkocht door de gemeente aan de initiatiefnemers Fivente en CareLess die het woon-zorgcomplex gaan realiseren. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijke kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro.

De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijke kostenverhaal wordt verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst (AO) gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers c.q. grondeigenaren. Met deze overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemers. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De overeenkomst voldoet aan de wettelijke kenmerken van de anterieure overeenkomst zoals omschreven in artikel 6.24 Wro en overige bepalingen van afdeling 6.4 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers Fivente en CareLess.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

06.02 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldende bestemmingsplan. De gemeente verleent medewerking aan het voeren van een planologische- juridische procedure op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo (buitenplanse afwijkingsprocedure c.q. projectbesluit/uitgebreide Wabo procedure). De aanvraag zal op grond van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, op grond van afdeling 3.4 Awb worden behandeld. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Ter visie legging (ter inzage ontwerpbesluit)

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd.

De aanvraag, de bijlagen en de ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visielegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Rechtsbescherming

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Overleg met Provincie

Zoals bepaald in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een concept van onderhavige ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan de Provincie Limburg.

Informatie aan omwonenden

Het plan is voorgelegd aan de omwonenden op 11 juni 2020 tijdens een inloopmiddag- en avond. (zie verslag bijlage 18) Tijdens deze bijeenkomst bleek er draagvlak en enthousiasme te zijn voor de herbestemming en hergebruik van de school en de nieuwe functie als woonzorg-complex. De meeste bewoners zien het als een aanvulling en kwaliteitsverbetering van hun buurt.

De buurtbewoners zijn blij dat er binnen het plan voor het woon-zorgcomplex een ontmoetingsruimte blijft waar de buurt gebruik van kan maken.

De direct aanwonenden die met hun tuin aan het woon-zorgcomplex grenzen hebben aangegeven dat zij twijfelen aan het behoud van hun privacy. De omwonenden willen graag betrokken worden bij het tuinontwerp.

Hier heeft de initiatiefnemer positief op geantwoord.

06.03 | Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit zal, tezamen met de daarbij behorende stukken, zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn van ter inzagelegging kunnen zienswijzen ingediend worden.

06.04 | Motivering

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 wordt er planologisch medewerking verleend aan de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de instemming van het principe verzoek d.d. 28 april 2020 en de door het College van B&W op 14 juli 2020 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Daarmee past de ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van het woon-zorgcomplex aan de Lindestraat 10 in Landgraaf in de weg staan.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

07 | BIJLAGEN

- 1.0 principeverzoek Fivente/CareLess d.d. 10 februari 2020
- 2.0 Instemming College principeverzoek d.d. 28 april 2020
- 3.0 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 14 juli 2020
- 4.0 toets plan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden
- 5.0 Besluit College B&W inzake de MER (geen m.e.r. -procedure noodzakelijk) d.d. 14 juli 2020
- 6.0 Parkeeronderzoek Kragten nr. LAN0159 d.d. 23-06-2020
- 7.0 Akoestisch onderzoek woonzorglocatie Lindestraat 10, AverodeBondt d.d.17-08-2020
- 8.0 Rapportage depositie stikstof Sweco d.d. 02-07-2020
- 9.0 Verkennend natuurwaardenonderzoek Bureau Verbeek d.d. 10-04-2020
 - 9.1 Inspectie t.b.v. vleermuizen, huismus en gierzwaluw d.d. 04-05-2020
 - 9.2 activiteitenplan bureau Verbeek d.d. 07-07-2020
 - 9.3 ontheffingsaanvraag Provincie Limburg d.d. 08-07-2020
- 10.0 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Aelmans d.d. 04-05-2020
- 11.0 PFAS onderzoek Aelmans d.d. 15-06-2020
- 12.0 Klikmelding Kadaster d.d. 24-06-2020
- 13.0 Notitie waterberging en Watertoets
- 14.0 Instemming door de commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten d.d.23-10-2020
- 15.0 Tekeningenlijst d.d. 08-10-2020 en bouwkundige tekeningen
- 16.0 Oriënterend ontwerpadvies funderingen door Geonius d.d. 06-10-2020
- 17.0 Bezonningsstudie
- 18.0 Verslag bijeenkomst bewonersinformatie

Tekeningen

- AO_010 Situatie 1:500 30-06-20 01-08-20
- AO_019 Plattegrond kelder, fundering 1:100 30-06-20
- AO_020 Plattegrond begane grond 1:100 30-06-20
- AO_021 Plattegrond 1e verdieping 1:100 30-06-20
- AO_022 Plattegrond 2e verdieping 1:100 30-06-20
- AO_040 Gevel aanzichten, doorsneden 1:100 30-06-20 NIEUW
- AO_100 Situatie 1:500 30-06-20 01-08-20 02-10-20
- AO_200 Plattegrond kelder, begane grond 1:100 30-06-20 01-08-20 01-09-20 14-09-20 02-10-20 08-10-20
- AO_201 Plattegrond 1e verdieping 1:100 30-06-20 01-08-20 14-09-20 02-10-20 08-10-20
- AO_202 Plattegrond 2e verdieping 1:100 30-06-20 01-08-20 14-09-20 02-10-20 08-10-20
- AO_203 Plattegrond 3e verdieping 1:100 30-06-20 01-08-20 02-10-20
- AO_230 Fundering-plattegrond kelder/fundering 1:200 30-06-20 01-08-20 14-09-20 02-10-20
- AO_231 Vloeren- plattegrond beg.gr., 1e, 2e verd.en dak 1:200 30-06-20 01-08-20 14-09-20 02-10-20
- AO-300 Doorsneden 1:100 30-06-20 01-08-20 02-10-20
- AO-320 Doorsnede V1 1:20 30-06-20 01-08-20 01-09-20 08-10-20
- AO-321 Doorsnede V2 en H1 1:20 30-06-20 01-08-20 01-09-20 08-10-20
- AO-400 Gevel aanzichten - buitengevels 1:100 30-06-20 01-08-20 01-09-20 14-09-20 02-10-20 08-10-20
- AO-401 Gevel aanzichten - patio 1:100 30-06-20 01-08-20 01-09-20 02-10-20