

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
ontwikkeling woonzorgcomplex
De Wendelstraat 16 Schaesberg**

Gemeente Landgraaf

COLOFON

Opdrachtgever:	Holikiday B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0882.OVGZORGWENDELSTR-
Versie:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	19 juli 2022
Projectnummer:	VPA 2021.43

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Planologisch beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid en wetgeving	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid	20
3 Gebiedsbeschrijving	22
4 Planbeschrijving	26
4.1 Bouwplan	26
4.1.1 Algemeen.....	26
4.1.2 Indeling gebouw	29
4.1.3 Terreininrichting	30
4.2 Parkeren	32
4.3 Verkeer	34
5 Omgevingsaspecten	35
5.1 Akoestiek	35
5.2 Milieuzonering.....	36
5.3 Water	36
5.4 Bodem	41
5.5 Ecologie en stikstof.....	42
5.6 Luchtkwaliteit	45
5.7 Externe veiligheid	46
5.8 Archeologie.....	50
5.9 Explosieven	52
5.10 Na-ijlende effecten kolenwinning	52
6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlage 1 verbeelding	54
Bijlage 2 Zienswijzenverslag	55



Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek woonzorgcomplex aan De Wendelstraat in Landgraaf, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210401 ROVL (Definitief), d.d. 20.08.2021;
- 2) Verkennend bodemonderzoek De Wendelstraat 16 Landgraaf, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210355.R01.V1.0, d.d. 03.06.2021;
- 3) Rapportage quickscan flora en fauna De Wendelstraat 16 te Landgraaf, Econsultancy, rapportnummer 11334.001 (versie D1), d.d. 09.01.2020;
- 4) AERIUS-berekening woonzorgcomplex De Wendelstraat 16 te Schaesberg, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.43 AERIUS, d.d. 25.01.2022;
- 5) m.e.r.-beoordelingsnotitie;
- 6) Infiltratieonderzoek De Wendelstraat Saroleaplantsoen Landgraaf, Geonius Infra B.V., documentnummer GB210611.R01.V2.0, d.d. 20.10.2021;
- 7) Verkeerstoets ontwikkeling woonzorgcomplex De Wendelstraat te Landgraaf, RA Infra B.V. Sittard, rapportnummer 21077.1 D14 mem01-A dhe, d.d. 28.07.2021;
- 8) Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg, kenmerk 2021.1081.0067, d.d. 25.11.2021;
- 9) Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming voor de sloop van de Michaelkerk, Eikske Landgraaf, kenmerk NL-LA-702.002, d.d. 10.11.2021.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Holikiday B.V. is voornemens aan de Wendelstraat 16 in de wijk Schaesberg te Landgraaf een woonzorgcomplex te ontwikkelen. Op het perceel bevindt zich thans de leegstaande Sint Michaëlkerk. Deze kerk staat inmiddels geruime tijd leeg, hetgeen tot verloedering en overlast zorgt. De initiatiefnemer is voornemens het gebouw volledig te slopen en een nieuw gebouw met een vergelijkbare bouwmassa terug te bouwen. In het nieuwe gebouw worden 23 zorgappartementen voor senioren met een zorgindicatie en een bedrijfswoning voor de zorgverleners gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals vastgelegd in de regels van de beheersverordening 'Schaesberg-Zuid' van de gemeente Landgraaf.

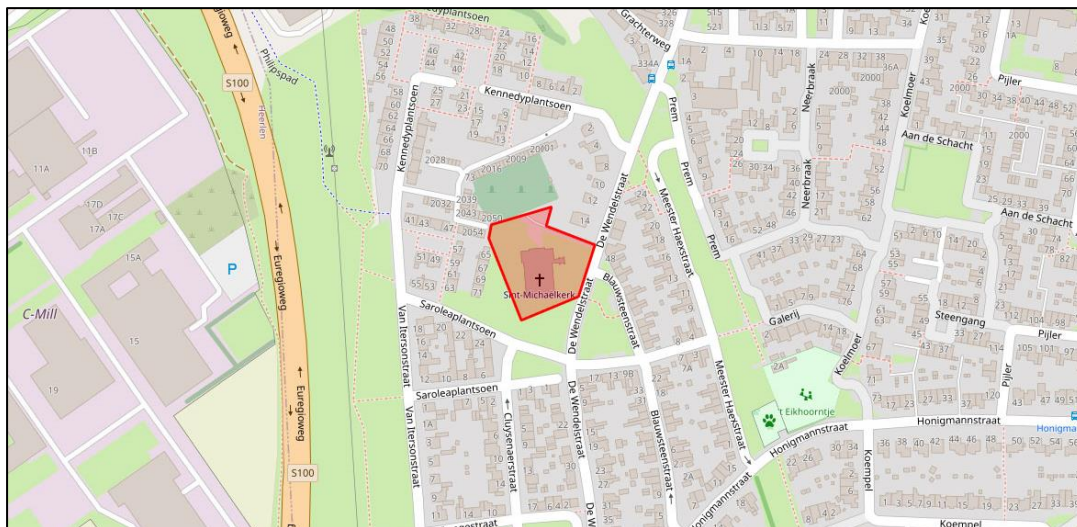
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf vindt deze ontwikkeling echter passend binnen de behoefte aan zorgwoningen in Landgraaf én beschouwt dit plan als een kans om een leegstaand kerkgebouw te vervangen door een nieuw en kwalitatief hoogwaardig gebouw, waardoor de ruimtelijke uitstraling en de leefbaarheid van de buurt wordt verbeterd. Het college is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (in dit geval beheersverordening), conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo. Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is plaatselijk bekend als De Wendelstraat 16 te Landgraaf en is kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie B, nummers 1149, 1219 en 1534 (allen gedeeltelijk). De projectlocatie, met een oppervlakte van 4.535 m², ligt ingeklemd tussen De Wendelstraat aan de oostzijde en het Saroleaplantsoen aan de zuidzijde en is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de wijk Schaesberg, in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Landgraaf. De projectlocatie behelst de Sint Michaëlkerk en het omliggende parkje (minus de begraafplaats).



Op het onderstaande overzichtskaartje is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



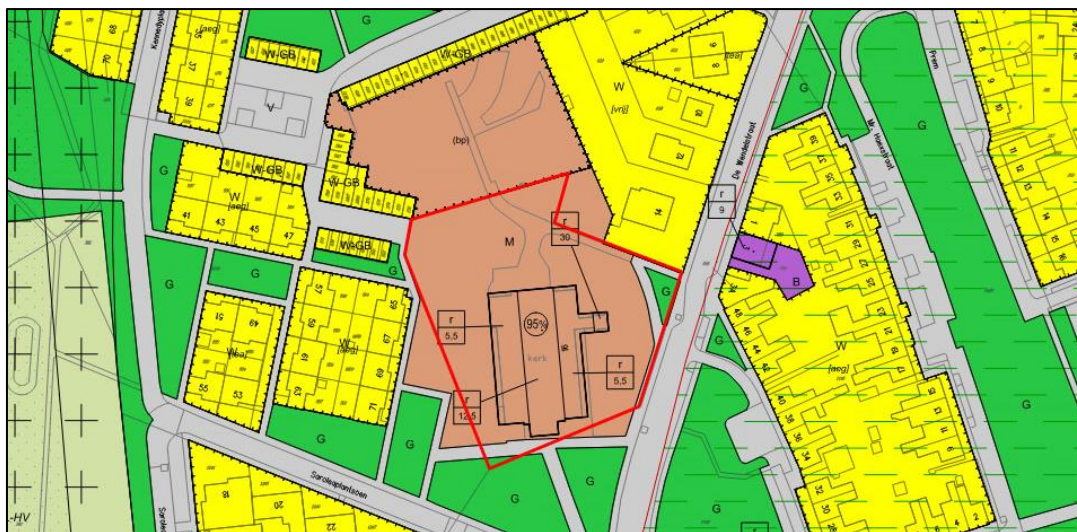
Overzichtskaartje projectlocatie

1.3 Juridische status

Beheersverordening 'Schaesberg-Zuid'

De projectlocatie is gelegen in de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Schaesberg-Zuid' (vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf d.d. 28.03.2013). In deze beheersverordening is de projectlocatie voorzien van de besluitvlakken 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Het toekomstige gebouw alsmede de nieuwe parkeerplaatsen die binnen de onderhavige projectlocatie worden gerealiseerd, zijn geprojecteerd in het besluitvlak 'Maatschappelijk'. Op de gronden die zijn gelegen binnen de besluitvlakken 'Groen' en 'Verkeer' vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Deze gronden zijn bij de projectlocatie betrokken zodat een integrale projectlocatie ontstaat waarbinnen de volledige ontwikkeling is geprojecteerd.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de illustratie behorende bij de beheersverordening 'Schaesberg-Zuid' weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede illustratie verbeelding 'Schaesberg-Zuid'



Besluitvlak 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:

- religieuze doeleinden;
- sociale doeleinden;
- medische doeleinden;
- culturele doeleinden;
- educatieve doeleinden;

en tevens:

- ter plaatse van het besluitsubvlak 'begraafplaats' voor een begraafplaats; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 3' voor horeca van categorie 3; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderopvang' voor kinderopvang; (*)

en daarbij behorende:

- doeleinden van openbaar nut;
- groen- en speelvoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- parkeervoorzieningen.

Besluitvlak 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:

- groen en groenvoorzieningen;
- verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;
- doeleinden van openbaar nut;

en uitsluitend:

- ter plaatse van het besluitsubvlak 'speeltuin' voor een speeltuin, voorzien van maximaal 30 m² ondergeschikte horeca van categorie 2; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug' voor een brug; (*)

en daarbij behorende:

- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- kunstobjecten;
- geluidwerende voorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen.

Besluitvlak 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:

- voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijf, zoals (on-, half- en verharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut;
- brug, ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug'; (*)

en daarbij behorende:

- geluidwerende voorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;



- wildpassages.

Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Tevens geldt ter plaatse van de onderhavige projectlocatie het facetbestemmingsplan Archeologie (vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf d.d. 01.12.2016). In dit facetbestemmingsplan is het gemeentelijk archeologiebeleid van de gemeente Landgraaf, zoals vastgelegd op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014, juridisch-planologisch vastgelegd. Conform dit bestemmingsplan is de onderhavige projectlocatie volledig aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4' (gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Op basis van deze waarde is bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter archeologisch onderzoek vereist. Hierover meer onder paragraaf 5.8 'Archeologie'.

Strijdigheid met de beheersverordening 'Schaesberg-Zuid'

De beoogde ontwikkeling van een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen is strijdig met de ter plaatse vigerende beheersverordening. Binnen het besluitvlak 'Maatschappelijk' is het realiseren van (zorg)wooneenheden niet toegestaan, daarnaast wordt niet volledig binnen het bouwvlak gebouwd. Het voeren van een kruimelgevalprocedure is geen optie, derhalve dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden gevoerd.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid en wetgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 4.535 m² (circa 0,45 hectare) en 24 woningen of kamers (inclusief de bedrijfswoning). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer dient hiervoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Landgraaf, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is opgenomen als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

Projectlocatie

De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een



bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 verplicht gesteld.

Projectlocatie

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex met 23 zelfstandige zorgappartementen en een bedrijfswoning voor het echtpaar dat het woonzorgcomplex exploiteert. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van het voornoemde zorgcomplex moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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.

Behoefte

Het plan voorziet in 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgondernemer die het woonzorgcomplex exploiteert. De zelfstandige zorgappartementen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Eén van de grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, zie tevens paragraaf 2.2) is een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van



intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Vanuit de SVWZL betekent dit concreet dat de volgende woon-zorgalternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

In het voorliggende plan worden woningen gerealiseerd voor mensen vanaf ZZP4; dit betreft dus de zwaarder geïndiceerden zoals bedoeld onder de punten 3 en 4. De op basis van het voorliggende bouwplan te realiseren zorgwoningen voorzien derhalve, op basis van de intergemeentelijke SVWZL, in een duidelijke behoefte.

Het Andere Wonen

Het in dit plan beoogde woonzorgcomplex zal geëxploiteerd worden door Het Andere Wonen. Het Andere Wonen is een zorg-franchiseformule, die zich richt op kleinschalige projecten in de vorm van geclusterd wonen voor mensen met dementie of een andersoortige zorgvraag. Deze formule voorziet in een woonvorm voor mensen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen, maar die niet terecht kunnen in een bejaarden-/ouderentehuis, zoals dit voorheen het geval was. Deze formule is toekomstbestendig, waarbij persoonlijke aandacht, zorg en een veilige en familiale sfeer de belangrijkste pijlers zijn. Ook de vorm van wonen is uniek. Iedere bewoner woont in een volwaardig appartement met eigen voordeur, woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer.

De woonzorgcomplexen van Het Andere Wonen worden gerund door een ondernemersechtpaar dat op de locatie woont en de benodigde zorg aan de bewoners verstrekt en/of organiseert. Eén van de criteria waar een ondernemersechtpaar aan moet voldoen is dat minimaal één van hen ervaring moet hebben in de zorg.

De eerste vestiging van Het Andere Wonen werd geopend in 's Hertogenbosch. Er is veel belangstelling voor deze franchiseformule. Niet alleen op het gebied van bewoners is er veel interesse, ook vanuit ontwikkelaars en ondernemers voor nieuwe vestigingen is er volop belangstelling. Op dit moment worden door Het Andere Wonen door heel Nederland diverse locaties onderzocht of het vestigen van een nieuwe vestiging mogelijk is.

Voor iedereen een betaalbare, passende woonvorm met zorg op maat

De franchiseformule Het Andere Wonen is ontwikkeld op basis van drie vragen:

- hoe ziet de ouderenzorg er over tien jaar uit ?
- hoe brengen we de focus in de zorg weer terug naar de bewoner?
- hoe zouden wij zelf onze laatste dagen door willen brengen?

Het antwoord op de bovenstaande vragen is het fundament van het woonzorgconcept Het Andere Wonen:

- voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;



- een voor iedereen betaalbaar, volwaardig appartement met mogelijkheid om 24/7 zorg te ontvangen;
- behoud van eigen regie, zodat het welzijn van de bewoners binnen de franchiseformule van Het Andere Wonen verbetert.

Hoe werkt de franchiseformule?

De franchiseformule bestaat uit enerzijds de franchisegever, Het Andere Wonen en anderzijds de franchisenemer, het ondernemersechtpaar. Het ondernemersechtpaar runt de vestiging van Het Andere Wonen als een zelfstandige onderneming. Zij neemt de dagelijkse zorg van de vestiging op zich en woont samen met de bewoners in het wooncluster. Daarnaast zorgt het ondernemersechtpaar voor de bedrijfsvoering en organiseert zij het juiste team. Op deze manier borgen zij de continuïteit, herkenbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de bewoners binnen het woonzorgconcept. Zij regelen, volgens de wensen van de bewoners, hun zorg, activiteiten of andere diensten die zij nodig hebben.

Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen

We worden steeds ouder en willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen en zelf regie voeren over ons eigen leven. In onze samenleving zijn de zorginstellingen door alle bezuinigingen en grootschaligheid steeds onpersoonlijker geworden. Medewerkers van dergelijke instellingen zijn meer bezig met het invullen van papierwerk en het navolgen van protocollen dan de werkelijke zorg voor de bewoners. Bij Het Andere Wonen wil men terug naar de basis. Zorg gaat volgens Het Andere Wonen namelijk niet om bezuinigingen en kostenbesparingen, maar om de persoonlijke zorg en welzijn van de mens.

Het Andere Wonen is kleinschalig en in de wijk

Alles dat bij Het Andere Wonen wordt gedaan dient het doel om het welzijn van de bewoners te bevorderen. Het Andere Wonen zet daarom in op kleinschalige woonclusters. Een cluster bestaat uit 16-25 volwaardige appartementen en één of twee gemeenschappelijke ruimtes voor activiteiten en ontmoetingen. Elke vestiging wordt middels – zoals reeds aangegeven – gerund door een ondernemersechtpaar, dat ook in de vestiging woont. Het ondernemersechtpaar is daardoor 24/7 aanwezig in het cluster en leeft echt samen met de bewoners. Hiermee wordt persoonlijke aandacht en zorg op maat gewaarborgd voor de bewoners.

Bewoners kunnen met of zonder partner in de vestiging komen wonen. Verder kunnen bewoners en hun familieleden met het ondernemersechtpaar afspraken maken over hun behoefte aan zorg, activiteiten en andere diensten en services die men naar eigen behoefte kan afnemen. Het persoonlijke welzijn, veiligheid en kwaliteit van zorg staat bij Het Andere Wonen altijd centraal.

Sociale huursector

De appartementen van Het Andere Wonen zijn voor iedereen betaalbaar. Het Andere Wonen ontwikkelt woonclusters met een combinatie van appartementen in de sociale huursector en (lage) middenhuur. In dit segment is de vraag groot, maar het aanbod klein. Daar wil Het Andere Wonen op inspelen.

Bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende bouwplan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Niet alleen is de locatie in de bebouwde kom van Landgraaf/Schaesberg gelegen, ook zijn de gronden waarop het nieuwe woonzorgcomplex en de parkeerplaatsen zijn voorzien gelegen in het besluitvlak 'Maatschappelijk', hetgeen diverse functies mogelijk maakt die passend zijn binnen het stedelijk gebied. Binnen het besluitvlak 'Maatschappelijk' zijn religieuze doeleinden, sociale doeleinden, medische doeleinden, culturele doeleinden en educatieve doeleinden toegestaan. Daarnaast is de locatie volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014, zie paragraaf 2.2) aangeduid als 'overig bebouwd gebied'. Deze gebieden zijn bedoeld om de stedelijke dynamiek te laten plaatsvinden. Tenslotte wordt met de uitvoering van dit plan bestaande, in onbruik geraakte bebouwing gesloopt en wordt



op diezelfde plek nieuwbouw gerealiseerd. Hierdoor kan op deze projectlocatie nieuwe dynamiek worden toegevoegd.

Kortom: het plan voorziet in een duidelijke behoefte (betaalbare woonzorgappartementen in de wijk) en is tevens gelegen in het bestaande stedelijk gebied. Het plan is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

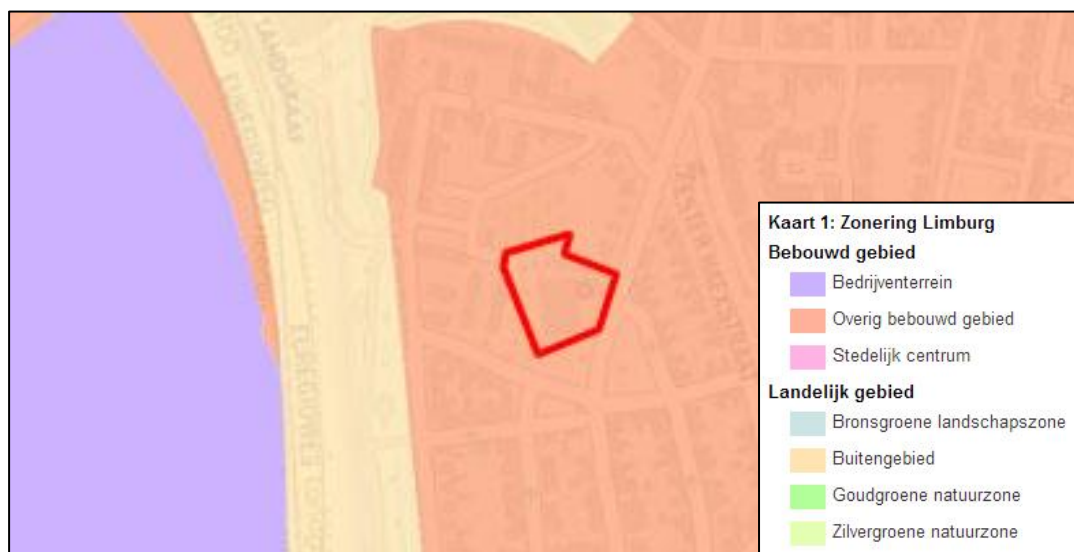
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 13 augustus 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Uitsnede POL2014, kaart 'Zoneringen'



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Het creëren van een goed leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

De sloop van een leegstaande kerk op deze plek in de wijk Schaesberg-Zuid, gevolgd door de bouw van een nieuw zorgcomplex, betekent een positieve impuls voor dit gebied. Deze draagt bij aan het realiseren van een goede woonomgeving door de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad gerealiseerd. De nieuwe bewoners van het complex wonen straks midden in een reguliere woonwijk en gaan daardoor ook onlosmakelijk deel uitmaken van deze buurt. Ook zal door het bouwplan de sociale veiligheid worden verbeterd omdat langdurig leegstaande panden vaak leiden tot ongewenste ontwikkelingen zoals bouwkundig verval, verloederende en criminaliteit. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de zone 'overig bebouwd gebied' uit het POL2014.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en



openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning.. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;



- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen

Aan de bovengenoemde compensatieverplichting hoeft niet te worden voldaan indien het plan voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in zelfstandige zorgappartementen voor ouderen met een zorgindicatie. Bovendien is sprake van een significante verbetering van de leefbaarheid. De in onbruik geraakte kerk die zich thans binnen de projectlocatie bevindt zorgt voor een negatieve



ruimtelijke uitstraling en sociale onveiligheid. Deze kerk wordt gesloopt en er wordt een nieuw en modern gebouw voor in de plaats gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Hierdoor is (financiële) compensatie niet aan de orde.

Monumenten zijn vrijgesteld van compensatie. Dat geldt ook voor zorgwoningen die voldoen aan de definitie zoals opgenomen in de Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX (zie hierna onder 'zorggerelateerde woningen').

Zorggerelateerde woningen

Eén van de grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. Het aantal medisch geïndiceerden, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun medische situatie blijft ongewijzigd. Zij zullen nu zelf deze zorg moeten organiseren. Van deze groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat ruim 80% uit ouderen.

Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.



Opgaven voor zorggeschikt wonen

Voor het domein wonen betekent het voorgaande concreet dat de onderstaande nieuwe woon-zorgalternatieven noodzakelijk zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP 3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen (d.d. 01.02.2019)

Ten aanzien van zorgwoningen geldt binnen het kader van de SVWZL specifiek beleid. De realisering van zorgwoningen is uitgezonderd van de compensatieplicht. Echter om binnen de definitie van 'zorgwoning' te kunnen vallen dient de woning aan een aantal eisen te voldoen. Deze zijn beschreven in beleidsafspraken IX. Na vaststelling van de SVWZL is de regelgeving op het gebied van zorg en wonen drastisch gewijzigd. Inmiddels is sprake van scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie) voor de in de SVWZL genoemde zorgdoelgroepen. De intramurale ZZP-indicaties worden niet meer afgegeven. De mensen blijven thuis wonen dan wel verhuizen naar een geclusterd complex en ontvangen daar de noodzakelijke extramurale zorg. Er is dus sprake van zorg in de eigen woonomgeving in plaats van zorg in een instelling. Het is hierdoor noodzakelijk de omschrijving van zorgwoningen in de SVWZL aan te passen. Er moet worden voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsregel (zijnde de vrijstelling van de compensatieplicht). Daar waar het niet gaat om zorgwoningen als vervanger voor intramuraal verblijf is compensatie wel aan de orde. Het betreft dan immers een reguliere woning. De nieuwe afspraak luidt:

Zorggeschikte woningen worden gerealiseerd voor de volgende zorgbehoevenden:

- a. mensen die langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet, of;
- b. burgers met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg, de voormalige AWBZ) met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT (Volledig Pakket Thuis)/MPT (Modulair Pakket Thuis) of;
- c. burgers met een Wmo-indicatie Beschermd wonen.

Om de doelgroepen onder a. en b. ook zelfstandig te kunnen laten wonen (in plaats van in een instelling) dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:

- fysieke eisen aan de woning voor ouderen:
 - o er is sprake van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
 - o in beginsel is sprake van huurwoningen (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk);
 - o de woning is rolstoeltoe- en doorgankelijk.
- zorggarantie
zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in de nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorgverlening/garantie moet bij de aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

De woningen die als gevolg van deze procedure in dit nieuwe woonzorgcomplex ontwikkeld worden voldoen aan de nieuwe definitie.



Projectlocatie

Het onderhavige plan voorziet in 23 zelfstandige zorgappartementen (zelfstandig wonen met ondersteunende zorgdiensten) en een bedrijfswoning voor het echtpaar dat het woonzorgcomplex exploiteert. De woningen zijn uitsluitend bestemd voor mensen die zorg ontvangen op basis van de Zorgverzekeringswet, dan wel met een WLZ-indicatie of Wmo-indicatie Beschermd wonen. Daarnaast is er de mogelijkheid voor de levenspartner van de geïndiceerde bewoner om in te wonen/samen te wonen in het appartement, ook wanneer deze levenspartner zelf geen indicatie heeft. De zorgappartementen betreffen woningen in de sociale huursector en de (lage) middenhuursector.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de hierbij behorende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Deze structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd "duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal". De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.



De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Projectlocatie

Ten aanzien van het aspect 'wonen' - zoals genoemd in de thema's - wordt met dit plan invulling gegeven aan het aanpassen van de woningvoorraad als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. De vergrijzing in combinatie met het afbouwen van de verzorgingshuizen zorgt voor een grote vraag naar passende woningen voor ouderen in het algemeen en meer specifiek voor ouderen met een bepaalde zorgindicatie. Daarbij wordt met dit plan ook de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit verbeterd en een bijdrage geleverd aan de beeldkwaliteit ter plekke. Er wordt immers een oude in onbruik geraakte kerk gesloopt, die thans door vandalisme voor overlast zorgt. Hiervoor in de plaats wordt een modern en kwalitatief hoogwaardig gebouw gerealiseerd.

Resumerend kan gesteld worden dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in (specifiek) Landgraaf en daarmee aan de beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

Op 15 december 2011 is door de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente. Tevens bevat de structuurvisie de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties.

Projectlocatie

De wijk Schaesberg is volgens de Structuurvisie gelegen in het gebiedstype 'Stedelijk gebied'. De doelstelling voor dit gebiedstype is de identiteit van Landgraaf in zijn geheel en als onderdeel van



Parkstad te versterken, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verbeteren en de economie te versterken. Deze doelstelling kan worden bereikt door op een aantal locaties binnen het stedelijke gebied herstructureringsingrepen uit te voeren, waarbij gedacht moet worden aan herstructurering op het gebied van wonen, zorg en detailhandel en centrumfuncties. Ingezet wordt hierbij op het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad, het realiseren van één hoogwaardig centrumgebied per kern, het integreren van zorg en wonen en het concentreren van welzijnsfuncties per kern.

De Structuurvisie Landgraaf 2030 bevat geen specifieke uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is echter in overeenstemming met de algemene beleidsuitgangspunten die in de structuurvisie zijn opgenomen met betrekking tot het gebiedstype 'stedelijk gebied'. Het plan omvat een herstructurering van een locatie in een woongebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het plan is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Landgraaf 2030.

Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad'

Op basis van een woningmarktonderzoek en woonbehoefte-onderzoek is in de nota vastgesteld dat Landgraaf nog steeds een aantrekkelijke woongemeente is. Landgraaf onderscheidt zich in veel opzichten positief ten opzichte van omliggende (stedelijke) gemeenten. Dat resulteert in:

- een relatief laag leegstandspercentage;
- een hoge waardering voor woning en woonomgeving;
- een relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde per m²;
- een relatief hoge rangschikking voor wat betreft de prestaties op de koopwoningmarkt.

De belangrijkste opgave voor Landgraaf is om de positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en waar mogelijk, te versterken. De vraag naar een koop- of een huurwoning staat op dit moment niet onder druk. Op basis van de prognoses is er daarnaast sprake van een negatieve kwantitatieve opgave. Door de daling van het aantal huishoudens ontstaat er op termijn een overschot aan woningen. Om dit verwachte overschot terug te dringen moeten er in Landgraaf in de periode tot 2030 circa 450 woningen worden onttrokken aan de voorraad. Het betreft voor een deel ook particuliere woningen aan de onderkant van de markt. Het toevoegen van nieuwe woningen kan leiden tot (meer) leegstand en een grotere onttrekkingsopgave op termijn.

Ondanks dat er nu in de gemeente voldoende woningen aanwezig zijn sluiten deze vaak niet aan bij de wensen van woningzoekenden. Vandaar dat de gemeente Landgraaf toch nieuwe kwalitatief goede woningen willen toevoegen. Met name met de bouw van levensloopbestendige huur- en koopwoningen wordt voorzien in een behoefte. Hierdoor kunnen senioren hun eengezinswoning vrijmaken voor jonge gezinnen en starters en kunnen zij doorstromen naar een geschikte nieuwe woning. De gemeente kan echter geen grote aantallen woningen toevoegen. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt periodiek te monitoren wil de gemeente woningen toevoegen waar op dat moment behoefte aan is. Hierbij wil de gemeente woningbouwplannen die aansluiten op de toekomstige behoefte faciliteren. Daarnaast zorgt de gemeente voor voldoende aanbod van zorgwoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed.

Projectlocatie

Het voorliggende bouwplan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing ten faveure van een nieuw woonzorgcomplex voor mensen die zorg ontvangen op basis van de Zorgverzekeringswet, dan wel met een WLZ-indicatie of Wmo-indicatie Beschermd wonen. Om dat bij dit plan sprake is van het realiseren van de juiste zorgwoningen past het binnen de Nota Slim Sleutelen aan de Stad.



3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de wijk Schaesberg. De woonbuurt waarin de projectlocatie is gelegen wordt ook wel 't Eikske' genoemd. Het noordelijke en zuidelijke gedeelte van de wijk Schaesberg worden van elkaar gescheiden door de Einsteinstraat, die op een afstand van circa 400 meter ten noorden van de projectlocatie is gelegen. Ten noorden van Schaesberg ligt de wijk Lichtenberg. Aan de oostzijde van Schaesberg bevindt zich evenemententerrein Megaland en verder in oostelijke richting bevindt zich bedrijventerrein Dentgenbach. Ten zuiden van Schaesberg ligt de tot de gemeente Heerlen behorende wijk Heerlerbaan. Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 170 meter, ligt de Euregioweg en verder ten westen ligt de Heerlense wijk Molenberg.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven. De omliggende wijken en wegen zijn middels een gele kleur weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie en omliggende voorzieningen

De projectlocatie (perceel kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie B, nummers 1149, 1219 en 1534 (allen gedeeltelijk)) is gelegen aan de westzijde van De Wendelstraat. De Wendelstraat gaat in noordelijke richting over in de Hoofdstraat en sluit aan op de Einsteinstraat. In zuidelijke richting gaat De Wendelstraat over in de Hofstraat, die uiteindelijk aansluit op de regionale ontsluitingsweg Euregioweg.

De projectlocatie, die de Sint Michaëlkerk en het parkje eromheen (minus de begraafplaats) behelst, wordt omringd door woonstraten: aan de noordzijde is dit het Kennedyplantsoen, aan de oost- en zuidzijde De Wendelstraat en het Saroleaplantsoen.



Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning in een kleiner perspectief weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie in de huidige situatie. De onderstaande afbeelding toont de Sint Michaëlkerk, gefotografeerd vanaf de oostelijk gelegen De Wendelstraat:



De Sint Michaëlkerk, gefotografeerd vanaf De Wendelstraat



De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de Sint Michaëlkerk vanaf het zuidelijk gelegen Saroleaplantsoen. Aan deze zuidzijde van de kerk bevindt zich de hoofdingang van de kerk:



De zuidzijde van de Sint Michaëlkerk, gefotografeerd vanaf het Saroleaplantsoen

De onderstaande afbeeldingen tonen De Wendelstraat in noordelijke en in zuidelijke richting ter hoogte van de projectlocatie:



De Wendelstraat in noordelijke richting





De Wendelstraat in zuidelijke richting



4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

4.1.1 Algemeen

Door de initiatiefnemer is een bouwplan vervaardigd voor een nieuw woonzorgcomplex met daarin ruimte voor 23 zelfstandige zorgappartementen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgondernemer. Dit bouwplan wordt gerealiseerd na de sloop van de Sint Michaëlkerk die zich thans binnen de projectlocatie bevindt. Met de sloop van deze in onbruik geraakte kerk komt voldoende ruimte vrij voor de realisering van een gebouw met een voetprint van circa 878 m², de aanleg van 25 parkeerplaatsen en de inrichting van een aantrekkelijke buitenruimte inclusief wadi's voor de opvang van het hemelwater.

De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw, aan de zijde van De Wendelstraat. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de noordwestzijde van het gebouw. Tevens wordt een aantal gemeenschappelijke tuinen gerealiseerd, die omheind zijn door groene hagen. Deze hagen worden geplaatst op het grondgebied van de initiatiefnemer en dienen door de initiatiefnemer te worden onderhouden.

Op de navolgende pagina is de situatietekening van het bouwplan in A3-formaat weergegeven. Op deze situatietekening zijn de bouwmassa van het nieuwe gebouw, de parkeerplaatsen en de inrichting van de buitenruimte weergegeven.



Op de onderstaande impressie de oostgevel van het toekomstige gebouw weergegeven (bron: Holikiday B.V.):



Impressie van het aanzicht op de oostelijke gevel van het toekomstige gebouw

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een bouwhoogte van 9,33 meter. In het middengedeelte wordt het gebouw voorzien van een dakopbouw ten behoeve van de liftinstallatie. Hier bedraagt de totale bouwhoogte 10,24 meter. Doordat de bouwmasa en bouwhoogte overeenkomt met de Sint Michaëlkerk past het nieuwe gebouw in het stedenbouwkundige beeld van de omgeving.

De onderstaande 3D-animatie geeft een beeld van de zuidgevel van het toekomstige gebouw, gezien vanaf het zuidelijk gelegen Saroleaplantsoen (bron: Holikiday B.V.):



Gevelaanzicht zuidgevel, gezien vanaf het Saroleaplantsoen



Op de onderstaande 3D-animatie is de zuidgevel en oostgevel vanaf het toekomstige gebouw weergegeven, vanuit zuidoostelijke richting, gezien vanaf De Wendelstraat (bron: Holikiday B.V.):



Zuid- en oostgevel toekomstig gebouw

De onderstaande afbeelding toont een 3D-animatie van de noordgevel van het toekomstige gebouw, gezien vanaf het Kennedyplantsoen (bron: Holikiday B.V.):



De noordgevel van het toekomstige gebouw, gezien vanaf het Kennedyplantsoen



De onderstaande afbeelding toont een 3D-animatie van de westgevel van het toekomstige gebouw (bron: Holikiday B.V.):



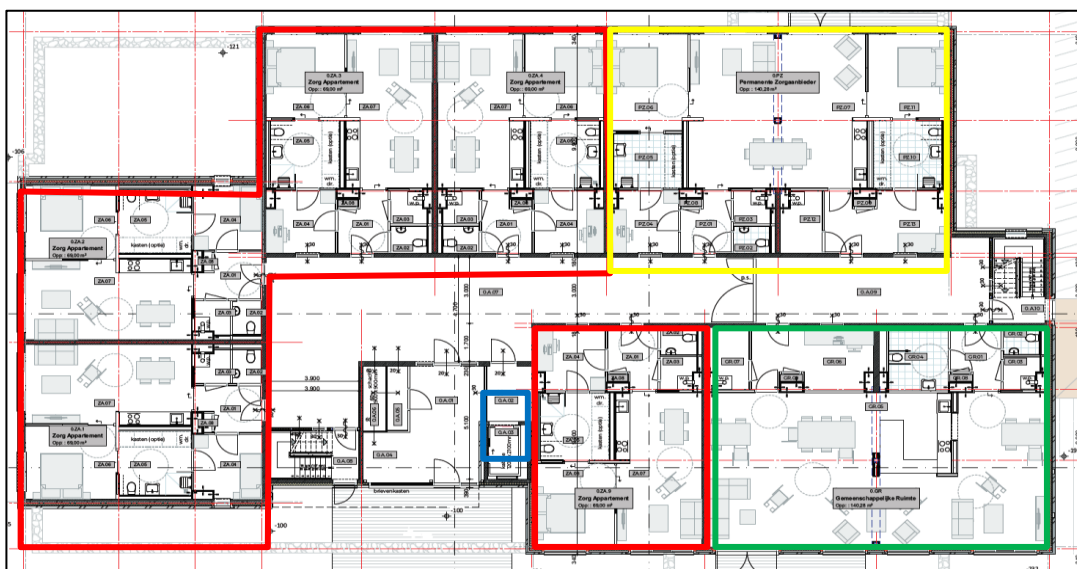
De westgevel van het toekomstige gebouw

4.1.2 Indeling gebouw

Begane grond

Het toekomstige gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Op de begane grond worden een grote gemeenschappelijke ruimte (140 m²), vijf zorgappartementen met een gebruiksoppervlakte variërend van circa 69 m², een bedrijfswoning voor de zorgondernemers (ondernemersechtpaar) met een oppervlakte van circa 140 m² en een kleine kantine voor personeel gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de begane grond weergegeven. De zorgappartementen zijn middels een rode omlijning aangeduid, de bedrijfswoning is middels een gele kleur aangeduid, de gemeenschappelijke ruimte is middels een groene kleur aangeduid en de kantine is middels een blauwe kleur aangeduid. De overige ruimte bestaat uit verkeersruimte, techniekruimte en de liftschacht.

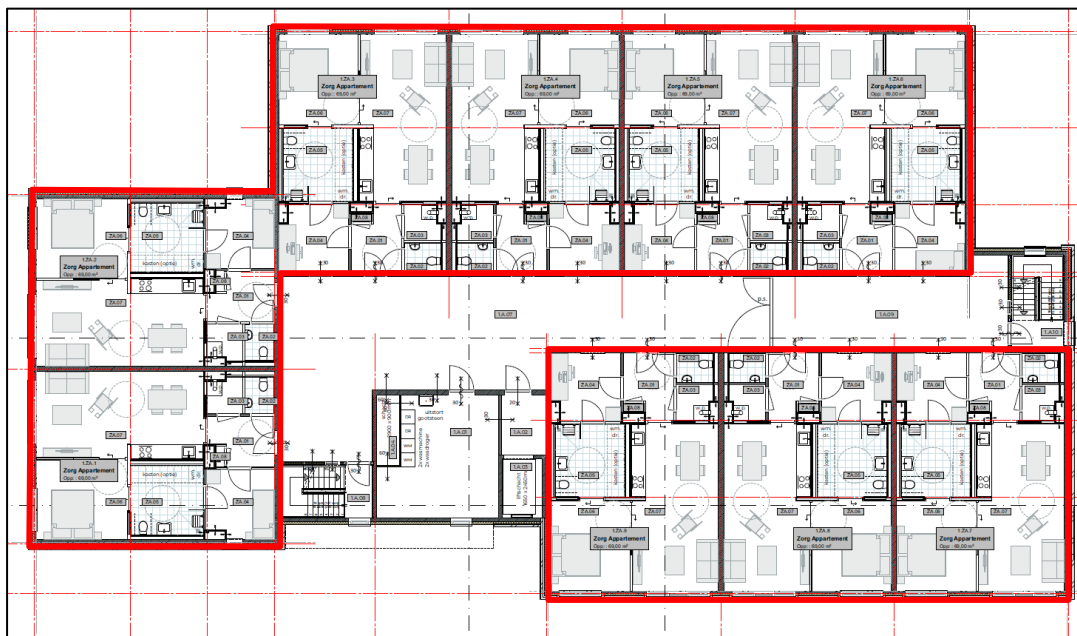


Plattegrond begane grond (bron: Holikiday B.V.)



Eerste en tweede verdieping

Op de eerste en tweede verdieping worden negen zorgappartementen gerealiseerd. Beide verdiepingen hebben dezelfde indeling. Ook deze zorgappartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 69 m². Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van zowel de eerste als de tweede verdieping weergegeven. De situering van de appartementen zijn middels een rode kleur aangeduid:



Plattegrond eerste en tweede verdieping (bron: Holikiday B.V.)

4.1.3 Terreininrichting

Alle hagen op het perceel zijn op voldoende afstand van de perceelsgrens geplaatst, zodat er onderhoud aan beide zijden van de hagen kan plaatsvinden. Alle hagen zijn 60 centimeter hoog, met uitzondering van de hagen rondom de gemeenschappelijke tuin (90 centimeter hoog) en de tuin van het zorgechtpaar (180 centimeter hoog). Bij het plaatsen van de hagen wordt rekening gehouden met de bestaande bomen, zodat de wortels niet beschadigd worden. Alle bestaande bomen, op één na, blijven gehandhaafd in het nieuwe plan.

In de gemeenschappelijk tuin wordt, op de plaats van de afgebroken toren, een zuilboom geplant als herinnering aan de voormalige kerktoeren die zich op het perceel bevond. Ter plaatse van de parkeerplaatsen worden 3 wilgen geplant op het laagste punt van het terrein, als compensatie voor de te vellen boom.

Voor het gebouw aan De Wendelstraat worden twee wadi's gerealiseerd voor de berging en infiltratie van het regenwater. De wadi's zijn zodanig gedimensioneerd dat het regenwater binnen 24 uur is geïnfiltreerd. Aan de achterzijde van het terrein bij de parkeerplaatsen is een derde wadi gemaakt voor de infiltratie van het hemelwater afkomstig van de verharding van de parkeerplaatsen.

De verhardingen op het terrein worden uitgevoerd in betonklinkers en -tegels, met uitzondering van het pad naar de entree. Hier wordt een hoogwaardiger bestrating voorzien. De rest van het perceel wordt ingezaaid met graszaad.



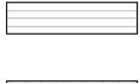
De parkeerplaatsen worden uitgevoerd conform de geldende regelgevingen, het bestaande pad naar de parkeerplaatsen en begraafplaats wordt behouden en waar nodig aangepast, vernieuwd of gerepareerd. Er wordt een passeerstrook voorzien om het tegelijkertijd in – en uitrijden te vergemakkelijken.

De onderstaande situatietekening is een tekening op hoofdlijnen, voor de uitvoering van de omgevingswerken wordt een gedetailleerd terreinplan uitgewerkt:



Situatietekening groene terreininrichting



RENVOOI - GROEN			
	bestaande boom (buiten perceel)		bestaande hagen
	bestaande boom (op perceel)		nieuwe hagen hoogte: conform aanduiding op tekening
	bestaande ingemeten boom (op perceel) - te behouden -		nieuwe verharding - klinkers -
	bestaande ingemeten boom (op perceel) - te vellen -		nieuwe verharding - tegels -
	nieuwe boom (3x wilg) - TER COMPENSATIE -		nieuwe verharding - hergebruikte mijnsteen uit kerk - → wordt gelegd op 'footprint' bestaande kerk
	nieuwe boom (3x middelhoge fruitboom) - TER COMPENSATIE -		nieuwe halfverharding - dolomiet -
	nieuwe zuilboom - TER COMPENSATIE -		
	nieuwe waterberging/infiltratiebekken - Wadi -		

Legenda situatietekening

4.2 Parkeren

Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Landgraaf 2017 staan voor verschillende gebruiksfuncties de voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven:

Hoofdgroep Wonen					
Functie	CROW	Land-graaf	eenheid	Aandeel bezoekers	Opmerking
Grondgebonden woning	1,8-2,6	2,0	woning	0,3pp per woning	
Appartement	1,4 - 2,2	1,8	woning	0,3pp per woning	
Seniorenwoning	-	1,3	woning	0,3pp per woning	
Serviceflat/ aanleunwoning	0,9-1,3	1,0	woning	0,3pp per woning	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen (veel gehandicapten parkeerplaatsen)
Kamer verhuur	0,6-0,8	0,7	kamer	0,2pp per woning	

Bron: GVVP Landgraaf 2017



Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen voorziet, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Landgraaf.

4.3 Verkeer

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex. Ter plaatse van de projectlocatie wordt een leegstaande kerk volledig gesloopt en worden 23 zorgappartementen gerealiseerd voor senioren met een zorgindicatie. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Als onderdeel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente Landgraaf een verkeerstoets gevraagd, waarbij inzicht dient te worden gegeven in het aantal extra verkeersbewegingen.

De vraag daarbij is: kunnen de daarmee samenhangende verkeersbewegingen goed worden afgewikkeld door de bestaande infrastructuur in de directe omgeving van de projectlocatie? Om deze vraag te beantwoorden is door bureau RA Infra een verkeerstoets uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies die uit deze verkeerstoets naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkeerstoets ontwikkeling woonzorgcomplex De Wendelstraat te Landgraaf, RA Infra B.V. Sittard, rapportnummer 21077.1 D14 mem01-A dhe, d.d. 28.07.2021

Conclusie

Het voorziene woonzorgcomplex zorgt voor maximaal 80 tot 100 extra autoverplaatsingen op een gemiddelde werkdag (verdeeld over de dag). Deze relatief beperkte verkeerstoename is niet zodanig dat sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking noch dat hierdoor een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. De Wendelstraat kan de verkeersbewegingen afwikkelen zonder dat extra maatregelen nodig zijn. De toekomstige verkeersomvang blijft onder de streefwaarde die de gemeente Landgraaf hanteert voor erftoegangswegen (30 km/uur).

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan. De rapportage van de verkeerstoets is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek woonzorgcomplex aan De Wendelstraat in Landgraaf, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210401 ROVL (Definitief), d.d. 20.08.2021

Samenvatting en conclusie

In opdracht van Holikiday en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een woonzorgcomplex aan De Wendelstraat in Landgraaf. In het vigerend bestemmingsplan is aan de grond de enkelbestemming Maatschappelijk toegekend. Om het plan te realiseren is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

De in akoestisch onderzoek opgenomen geluidbelastingen zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012", verder genoemd "RMG2012", als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software GeoMillieu.

Toets Wet geluidhinder, Euregioweg

Het plangebied ligt in de geluidszone wegverkeerslawaaï van de Euregioweg, een 70 km/uur weg. De overige wegen zijn 30 km/uur en hebben geen geluidszone. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} , 38 dB bedraagt; de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in acht genomen.

Akoestische afweging artikel 3.1 lid 1 Wro, De Wendelstraat

Als een bepaalde bestemming of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of een andere wet is geregeld, dient vanwege de Wet ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt te worden. Dit betreft het wegverkeerslawaaï vanwege De Wendelstraat, een 30 km/uur-weg. Hiervoor is aangesloten op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. Deze wijze van



beoordelen is bevestigd in jurisprudentie. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste waarde voor de geluidbelasting L_{den} , 46 dB bedraagt; de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in acht genomen.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.2 Milieuzonering

Naast de uitstraling van het woonzorgcomplex naar de omgeving dient ook de uitstraling van functies in de omgeving op het woonzorgcomplex te worden beschouwd. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn enkel bedrijven in de vorm van een aan huis gebonden beroep/bedrijf gesitueerd. Dergelijke bedrijven kennen, conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies. Omdat het gebied waarin de projectlocatie is gelegen kan worden beschouwd als een 'gemengd gebied'- doordat hier diverse functies en ontsluitingswegen zijn gesitueerd- wordt deze richtafstand verlaagd tot 10 meter. Gezien de solitaire ligging van de projectlocatie wordt voldaan aan deze richtafstand.

Resumerend kan worden aangegeven de milieuzonering geen beperkingen oplegt aan het plan.

5.3 Water

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode tot en met 2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Projectlocatie

Voor de projectlocatie kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.



Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Projectlocatie

Voor de projectlocatie zijn er geen bepalingen uit de Keur of de Legger die van invloed dan wel van toepassing zijn op dit plan.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Infra B.V. een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Infiltratieonderzoek De Wendelstraat Saroleaplantsoen Landgraaf, Geonius Infra B.V., documentnummer GB210611.R01.V2.0, d.d. 20.10.2021

GrondslagTerreingesteldheid

Het terrein momenteel een braakliggend stuk grasveld, ten tijde van het grondonderzoek lag het maaiveld ter plaatse van de boringen op een niveau van circa NAP+148,9 meter tot NAP+149,7 meter. Het terrein kent hiermee een hoogteverschil van circa 0,8 meter.

Bodemopbouw

De bodemopbouw kan op basis van de boringen door middel van het volgende lagensysteem worden beschreven: vanaf het maaiveld worden tot de maximaal verkende diepte van 3,5 meter beneden maaiveld, oftewel NAP+145,5 meter, zandige leemlagen aangetroffen. De top laag is tot circa 0,8 tot 0,9 meter beneden maaiveld geroerd.

Grondwater

Tijdens het grondonderzoek is in de boorgaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. Deze werd niet aangetroffen tot op een diepte van circa 3,5 meter beneden maaiveld. Dit komt overeen met circa NAP+145,5 meter. Het betreft hierbij slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts als indicatie kan gelden. Daarnaast kan als het gevolg van spanningswater, lagenopbouw en lokale omstandigheden een afwijkende waarde worden aangetroffen.

Er wordt tevens op gewezen dat de grondwaterstand van seizoen tot seizoen kan verschillen en in nattere jaargetijden mogelijk hoger wordt aangetroffen dan thans het geval is. Exacte grondwaterstanden kunnen alleen middels peilbuismetingen worden verkregen.



Doorlatendheid

Om de doorlatendheid van de bodem te berekenen zijn twee doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. Omdat de proeven boven het grondwaterniveau zijn uitgevoerd, is volgens de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet) gemeten.

Bij de doorlatendheidsmetingen worden drie aaneengesloten metingen uitgevoerd. De eerste meting geeft meestal een hogere doorlatendheid omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is. Bij de volgende twee metingen raakt de grond langzaam verzadigd. De derde meting is meestal maatgevend voor de doorlatendheid. De range van gemeten doorlatendheden is opgenomen in de onderstaande tabel. De resultaten van de metingen zijn opgenomen in de bijlagen van het onderzoeksrapport.

Tabel 3.1: gemeten doorlatendheid

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Grondsoort	Doorlatendheid [m/d]
DM01	2,5 – 3,5	+145,4 - +146,4	Leem, sterk zandig	1,25 – 1,45
DM02	2,5 – 3,5	+146,2 - +147,2	Leem, sterk zandig	0,44 - 0,66

Toetsing infiltratievoorziening

Uitgangspunten

In de berekeningen is rekening gehouden met infiltratie door de bodem en wanden van de wadi (infiltratievoorziening). Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het systeem via een bodemfilter en/of overstort nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekratten of drainbuizen worden aangesloten.

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever (zie bijlage 4 bij het onderzoeksrapport) bedraagt het totale afwaterend oppervlak voor de uitbreiding 986 m² (dakoppervlakte gebouw en verharding looppad entree) en 315 m² (verharding parkeerplaatsen en rijweg). De verharding van 986 m² wordt aangesloten op wadi 1 en 2, de verharding van 315 m² wordt aangesloten wadi 3;
- conform de door de opdrachtgever aangegeven eis zijn de wadi's gedimensioneerd op een waterschijf van 35 mm;
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de oppervlakte van de wadi zelf en een waterschijf van 35 mm. De uitkomst van deze berekening bedraagt 38,9 m³ (wadi 1 en 2) en 12,2 m³ (wadi 3);
 - o dit is meer dan de berekende bergingscapaciteit op tekening TO.01 Situatietekening, aangezien daarin geen rekening is gehouden met de hoeveelheid neerslag die direct op de wadi valt;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan, kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- bij de berekening van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak in het infiltratiesysteem terecht komt.



Wadi

- voor de wadi is uitgegaan van een talud van 1:2 voor wadi 1 en 2 en een talud van 1:1 voor wadi 3;
- voor de wadi wordt ervan uitgegaan dat deze ontstaat door ontgraving van het terrein en begroeid zal zijn met gras. Derhalve is voor de berekening van de wadi conform de Leidraad Riolerings uitgegaan van de doorlatendheid van gras welke conform de leidraad 0,5 m/dag bedraagt. Voor de ondergrond wordt op basis van de beschreven metingen een worst case lage doorlatendheid aangehouden van 0,5 m/dag. Eventueel kan de bodem van de wadi's voorzien worden van drains en drainagezand;
- voor de berekening is uitgegaan van een drietal wadi's met een diepte conform het ontwerp van 0,6 tot 0,7 meter en een waakhogte van 0 meter;
- voor het dimensioneren van een voorziening middels een wadi is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolerings 40% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak.

Toetsing

In de onderstaande tabellen is berekend of de ontworpen voorzieningen aan de eisen voldoen en of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie.

Alvorens de wadi's aan te leggen, wordt geadviseerd de grondwaterstand en dan met name de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te verifiëren. De infiltratievoorziening dient te allen tijde boven de GHG aangelegd te worden, derhalve wordt een aanlegniveau van GHG+0,5 meter aangeraden. De GHG kan bepaald worden door langdurige monitoring van de grondwaterstand. Op basis van archiefgegevens wordt de GHG vooralsnog ingeschat op aanzienlijk dieper dan 0,5 meter beneden het aanlegniveau.

Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel wadi 1 en 2 als wadi 3 voldoen aan ledigingstijd van 24 uur (zie onderstaande tabellen).

In de Keur van het Waterschap Limburg wordt voor het Heuvelland een leegloopvoorziening tot 10 l/s/ha toegestaan. Middels een leegloopvoorziening kan de piek van de bui worden gebufferd, waarna het systeem vertraagd leegloopt naar het riool of oppervlaktewater, zodat beschikbaarheid voor een volgende bui is gewaarborgd. Er wordt een leegloopvoorziening met een regelbare debietbegrenzer geadviseerd, zodat ook bij verminderde werking van het systeem (bijvoorbeeld door dichtslibben) alsnog een leeglooptijd van minder dan 24 uur kan worden geborgd.

Als alternatief kan een groter systeem en derhalve een groter infiltratieoppervlak worden gerealiseerd. Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het systeem ook via een bodemfilter en/of overstortvoorziening nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekratten of drainbuizen worden aangesloten. Gezien de leemhoudende ondergrond, is het systeem gevoelig voor dichtslibben en wordt dan ook leegloopvoorziening geadviseerd om de beschikbaarheid voor een volgende bui te waarborgen.

Tabel 4.2.1: Afmetingen en resultaten infiltratievoorziening: wadi 1+2 (zonder vertraagde afvoer)

Bodem-lengte [m]	Bodem-breedte [m]	Diepte [m]	Waak-hoogte [m]	Talud	Ruimte-beslag [m ²]	Berging [m ³]	Leeglooptijd [uur]
20	3,1	0,65	0	1:2	127,5	38,9	21

Tabel 4.2.2: Afmetingen en resultaten infiltratievoorziening: wadi 3 (zonder vertraagde afvoer)

Bodem-lengte [m]	Bodem-breedte [m]	Diepte [m]	Waak-hoogte [m]	Talud	Ruimte-beslag [m ²]	Berging [m ³]	Leeglooptijd [uur]
11	1,2	0,7	0	1:1	32,2	12,2	24



Overige ontwerpaspecten

Het infiltratiesysteem dient van een noodoverstort te worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld $T > 200$) zal het systeem het toestromende regenwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van een terugslagklep te worden voorzien.

In de Keur van het Waterschap Limburg wordt voor het Heuvelland een leegloopvoorziening tot 10 l/s/ha toegestaan. Middels een leegloopvoorziening kan de piek van de bui worden gebufferd, waarna het systeem leegloopt naar het riool of oppervlaktewater, zodat beschikbaarheid voor een volgende bui is gewaarborgd. Er wordt een leegloopvoorziening met een regelbare debietbegrenzer geadviseerd, zodat ook bij verminderde werking van het systeem (bijvoorbeeld door dichtslibben) alsnog een leeglooptijd < 24 uur kan worden geborgd.

Tijdens de aanleg van de wadi dient te worden opgelet dat bouwverkeer de bodem niet dichtrijdt of verslemt. In deze fase vormt ook het dichtslibben van de bodem door bouwafval, zand en slib een risico welke de infiltratiecapaciteit negatief beïnvloedt.

Geadviseerd wordt de wadi van een bodemfilter te voorzien met humeus materiaal. Hierop kan vegetatie groeien, waarvan de beworteling zorgt voor een doorlopend poriënstelsel, hetgeen de infiltratie bevordert. Het is zinvol de laag daaronder te voorzien van een laag middelgrof zand, zodat de verstoppende deeltjes dieper doordringen in de bodem voordat er een dichte laag ontstaat.

Voorzuivering en onderhoud

Door bezinking van slibdeeltjes kan vervuiling van het systeem optreden, waardoor de goede werking wordt beïnvloed. Het is daarom gewenst om bij de inlaat van het systeem een slibvang in te bouwen, zodat vuil, bladeren, etc. kunnen worden afgevangen. Daarnaast kan het noodzakelijk zijn om het aanvoersysteem op te schonen. Geadviseerd wordt hiervoor een voorziening aan te brengen. Er wordt op gewezen dat het infiltratiesysteem regelmatig van onderhoud dient te worden voorzien.

Het maaien van de grasgedeelte van de wadi dient in goede weersomstandigheden plaats te vinden. Er dient voorkomen te worden dat eventuele beplanting de wadi overwoekert. Afgevallen blad dient regelmatig uit de voorziening verwijderd te worden.

Zonder regelmatige reiniging/doorspuiten hebben veel infiltratiesystemen na circa drie jaar nog maar 50% van de oorspronkelijke infiltratiecapaciteit beschikbaar en functioneert het systeem na 5 tot 10 jaar enkel nog als buffer. Het dichtslibben van infiltratiesystemen is ook het gevolg van fijnstof, welke niet met een reguliere zandvang of bezinkput kan worden afgevangen en welke slechts deels uit een dichtgeslibt systeem te verwijderen is.

Het te infiltreren hemelwater dient gezuiverd te worden door middel van een bodemfilter of zuiverend substraat. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.



Geadviseerd wordt een bodemfilter aan te leggen in de toplaag van de wadi. Een bodemfilter bestaat uit een organische stof- en luchthoudende toplaag waarin verontreinigingen zich binden. De samenstelling moet een compromis zijn tussen bindend het vermogen van verontreinigingen en de waterdoorlatendheid van de toplaag. Aanbevolen wordt om een bodemfilter aan te leggen met een lutumgehalte van 3-5% en een organische stofgehalte van 2-4%. Indien de organische stof wordt toegevoegd dient dit te gebeuren in de vorm van stabiele humus, omdat 'verse' organische stof (amorphe humusdelen) gemakkelijk uitspoelt en dus ook de hieraan gebonden verontreinigingen.

Er dient rekening te worden gehouden met het dichtslibben van het bodemfilter. Het goed functioneren ervan zal dan ook sterk onderhoudsafankelijk zijn. Er wordt dan ook geadviseerd de doorlatendheid van het bodemfilter periodiek te meten en indien nodig het bodemfilter te vervangen.

Er zijn voorzuiveringssystemen beschikbaar waarmee tot circa 80% van de vaste bestanddelen uit het te infiltreren water kunnen worden afgevangen. Zo kan toepassing van een goede voorzuivering en regelmatig onderhoud de levensduur van een infiltratiesysteem significant verlengen. Ook kan een vertraagde afvoer naar het riool of oppervlaktewater middels een regelbare debietbegrenzer worden toegepast, zodat de beschikbaarheid van de voorziening ook na een verminderde infiltratiecapaciteit kan worden gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande beschreven.

Verkendend bodemonderzoek De Wendelstraat 16 Landgraaf, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210355.R01.V1.0, d.d. 03.06.2021

Conclusie

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, kwik, lood, nikkel, zink en PAK aangetoond (Bbk indicatief 'wonen' tot 'industrie');
- in de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) met sporadisch bijmengingen aan baksteen, mijnsteen en kolen is maximaal een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond (Bbk indicatief 'wonen');
- in de zintuiglijk schone lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgte



- onderzoeksstrategie. De hypothese 'verdacht' voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

5.5 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In het onderhavige geval is een quickscan flora en fauna met name uitgevoerd in het kader van de geplande sloop van het kerkgebouw.

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna (natuurwaarden)

In het kader van de soortenbescherming is door bureau Econsultancy een quickscan flora en fauna (natuurwaarden) uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn in het onderstaande beschreven.

Rapportage quickscan flora en fauna De Wendelstraat 16 te Landgraaf, Econsultancy, rapportnummer 11334.001 (versie D1), d.d. 09.01.2020

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloopwerkzaamheden en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Rondom de kerk bevindt zich een kort gemaaid gazon met opgaand groen in de vorm van hagen, struikgewas en bomen. De initiatiefnemer is voornemens de kerk te slopen.



De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabellen:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	Verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Aanvullend onderzoek naar gierzwaluw conform Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (versie juli 2017).
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Aanvullend onderzoek naar gebruik onderzoekslocatie door vleermuizen conform het Vleermuisprotocol 2017.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	Voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn, haas en verschillende muizensoorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	2,8 km	sloop niet, nieuwbouw mogelijk wel	mogelijk	niet voor sloop, bij nieuwbouw afhankelijk van evt. stikstof-toets	afhankelijk van plannen mogelijk Aerus-berekening t.b.v. stikstof beoordeling.
Goudgroene- en zilvergroe natuurgebied en bronsgroene landschapsgroenzone	400 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	nee	nee	nee	nee	-

In de tabellen is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie en aanbevelingen

Voor aanvang van de werkzaamheden dient middels een aanvullend soortenspecifiek onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent het gebruik van de onderzoekslocatie door gierzwaluwen en vleermuizen. De veldonderzoeken naar vleermuizen dienen uitgevoerd te worden tussen half april en eind september in de geschikte periode voor de betreffende soortgroep. Nader onderzoek naar gierzwaluwen vindt plaats tijdens het broedseizoen van de soort, in de periode half – half juli. Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of de verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van vleermuizen of gierzwaluwen aan de orde is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen eveneens worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen van algemene broedvogels de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.



Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden geen bezwaren voorziening in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderhavige locatie.

De rapportage van de quickscan flora en fauna is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Activiteitenplan ontheffing aanvraag Wet natuurbescherming

Voor de sloop van de kerk is een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Gezien de aard van het terrein zou de kerk een verblijfsfunctie voor vleermuizen en gierzwaluw kunnen hebben. Uit aanvullend onderzoek is echter gebleken dat de te slopen kerk enkel wordt bewoond door Gewone dwergvleermuizen. Derhalve is een activiteitenplan opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een ontheffing voor de sloop van de kerk op grond van de Wet natuurbescherming.

Dit activiteitenplan is als separate bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is door Vandewall Planologisch Advies (VPA) een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekeningen zijn in het onderstaande beschreven.

AERIUS-berekening woonzorgcomplex De Wendelstraat 16 te Schaesberg, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.43 AERIUS, d.d. 25.01.2022

Conclusies

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen



5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 20-25 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 18-20 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, mei 2020). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

De bijdrage als gevolg van dit bouwplan aan de luchtkwaliteit kan worden berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Daarbij is uitgegaan van een 'wordt case'-scenario, alsof er nu geen bebouwing/functies op de locatie aanwezig zijn. Een belangrijke input bij de berekening is de verkeersaantrekkende werking van het plan. Deze is gebaseerd op de CROW-tool en is berekend in het kader van het akoestisch onderzoek. Deze bedraagt 78 motorvoertuigen per etmaal; daarvan worden twee verkeersbewegingen toegerekend aan een vrachtwagen de locatie bezoekt voor het afleveren van goederen.



Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool 2021 (versie 06.04.2021). Het resultaat is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		78
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage als gevolg van dit plan niet in betekende mate is en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.7 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte



langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

Middels de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, waartoe de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, wordt de realisatie en ingebruikneming van een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt. Een woonzorgcomplex is conform artikel 1 van het Bevi een kwetsbaar object. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn, is derhalve noodzakelijk.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgevonden risico kan voor deze projectlocatie het volgende worden geconcludeerd.

Risicovolle bedrijven

Air Liquide

Ten noordwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa 260 meter, ligt het bedrijf Air Liquide (Jan Campertstraat 5A, Heerlen). Dit betreft een olie- en benzinegroothandel. Op het bedrijfsterrein van dit bedrijf bevindt zich een bovengrondse waterstoftank. Deze risicobron heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Hier ligt de onderhavige projectlocatie buiten. Tevens is de projectlocatie gelegen buiten het invloedsgebied van deze risicobron. De aanwezigheid van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Shell-tankstation (LPG)

Ten noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 980 meter, ligt een Shell-tankstation waar LPG wordt verkocht (Einsteinstraat 5, Landgraaf). De veiligheidsafstanden van dit tankstation zijn respectievelijk 40 meter voor het LPG-vulpunt, 25 meter voor de tankopslag en 15 meter voor het afleverpunt. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter. De projectlocatie is dus niet gelegen binnen de genoemde veiligheidsafstanden en het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De aanwezigheid van dit tankstation vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Manege Bovenste Hof

Op een afstand van circa 920 meter ten zuidoosten van de projectlocatie ligt manege Bovenste Hof (Overstehofweg 12, Landgraaf). Op het bedrijfsterrein van deze manege bevindt zich een bovengrondse propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. Het groepsrisico van deze risicobron is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van de risicobron vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Hotel-restaurant Overste Hof

Op een afstand van circa 930 meter ten zuidoosten van de projectlocatie bevindt zich hotel-restaurant Overste Hof (Overstehofweg 14, Landgraaf). Op het terrein van dit horecabedrijf bevindt zich een bovengrondse propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Ook voor de risicobron geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.



Tamoil-tankstation (LPG)

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,2 kilometer, ligt een Tamoil-tankstation waar LPG wordt verkocht (Euregioweg 100, Landgraaf). De veiligheidsafstanden van dit tankstation zijn respectievelijk 25 meter voor het LPG-vulpunt, 25 meter voor de tankopslag en 15 meter voor het afleverpunt. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter. De projectlocatie is dus niet gelegen binnen de genoemde veiligheidsafstanden en het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De aanwezigheid van dit tankstation vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegTransport Buitenring Parkstad Limburg (N300)

Op circa 2.200 meter van de projectlocatie bevindt zich de provinciale weg N300 die deel uitmaakt van de Buitenring Parkstad Limburg (BPL). Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet. Aangezien de projectlocatie op meer dan 200 meter afstand van deze route is gesitueerd, is het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$ risicocontour = 0 meter) van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Gelet op de ruimtelijke scheiding van meer dan 200 meter, is het tevens niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Uit het 'Deelrapport 11, externe veiligheid behorende bij het inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg' van 31 januari 2011 met kenmerk B01055.000119.0170, opgesteld door Oranjewoud, blijkt dat over de BPL transporten met LF1, LF2 en GF3 plaatsvinden. De stof GF3 (brandbare gassen) heeft hierbij de grootste 1%-letaliteitsafstand (invloedsgebied), zijnde 355 meter. Gelet op de afstand reikt het invloedsgebied dus niet over de projectlocatie. Hiermee vormt de Buitenring Parkstad Limburg (N300) geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan.

Euregioweg

Zoals in het voorgaande reeds beschreven, is ten noordoosten van de projectlocatie tankstation Tamoil De Kissel gelegen. De projectlocatie is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van dit LPG-tankstation. Echter, de aanvoer van LPG (stofcategorie GF3) vindt plaats over de Euregioweg. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter. Ook ligt de projectlocatie binnen de 200 meter van deze transportroute. Gelet op het (beperkt) aantal transporten GF3 die over de Euregioweg gaan en de ruimtelijke scheiding van circa 175 meter, zal het beoogde plan een beperkte impact hebben op het groepsrisico. Een groepsrisicoberekening is derhalve niet noodzakelijk. Ook uit een eerder uitgevoerd onderzoek door Aviv blijkt dat het groepsrisico van deze weg kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Rijksweg A76

Op circa 3.700 meter van de projectlocatie is de Rijksweg A76 (wegvak L65: knooppunt Kunderberg – knooppunt Bocholtz) gelegen. De Rijksweg A76 is aangewezen als Basisnetroute en is hiermee relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het betreffende wegvak heeft conform de Regeling Basisnet een $PR 10^{-6}$ risicocontour van 2 meter en een PAG. gelet op de afstand tot de projectlocatie vormen deze afstanden geen belemmering voor het beoogde plan. Het invloedsgebied van de A76 wordt gevormd door het vervoer van toxische vloeistoffen (stofcategorie LT3), zijnde > 4.000 meter. De projectlocatie ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A76 en is dus niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Gelet op de afstand van 200 meter tussen de projectlocatie en deze Rijksweg, is het conform artikel 8, lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de Rijksweg A76 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico en dient conform artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Conform artikel 9 Bevt dient de gemeente Landgraaf de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen met betrekking tot de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.



Rijksweg A79

Op circa 2.700 meter afstand van de projectlocatie is de Rijksweg A79 (wegvak L67: knooppunt Kunderberg – Keulseweg Heerlen) gelegen. De Rijksweg A79 is aangewezen als Basisnetroute en is hiermee relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het betreffende wegvak heeft conform de Regeling Basisnet geen PR 10^{-6} risicocontour en ook geen PAG. Deze afstanden vormen derhalve ook geen belemmering voor het beoogde plan. Het invloedsgebied van de A79 wordt gevormd door het vervoer van brandbare gassen (stofcategorie GF3), zijnde 355 meter. De projectlocatie ligt derhalve ook niet binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A79 en vormt daarmee ook geen belemmering voor het beoogde plan.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*Spoorroute 380

Op circa 1.200 meter van de projectlocatie is de spoorlijn Sittard aansl. – Herzogenrath (D) gelegen. Deze spoorlijn is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage II van de Regeling blijkt dat voor de gehele route een PR 10^{-6} risicocontour geldt van 0 meter en langs de gehele route geldt geen PAG (plasbrandaandachtsgebied). De PR 10^{-6} risicocontour en het PAG reiken derhalve niet tot de projectlocatie. Het invloedsgebied wordt gevormd door het vervoer van brandbare gassen (stofcategorie A), zijnde 460 meter. De projectlocatie ligt derhalve ook niet binnen het invloedsgebied van deze spoorroute, waarmee deze spoorroute geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogde plan.

Buisleidingen

Op circa 1.800 meter is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Deze buisleiding heeft conform de ev-signaleringskaart een invloedsgebied van 75 meter. Het invloedsgebied reikt niet tot de projectlocatie en vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde plan.

Groepsrisico

Gelet op de ligging van de projectlocatie in het invloedsgebied van de Euregioweg en de Rijksweg A76 (4.000 meter) is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Bij zowel een koude BLEVE als een warme BLEVE ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van beide scenario's zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Op een afstand van 290 meter heeft overdruk geen effect, maar warmtestraling wel. Door de warmtestraling zullen zowel binnen als buiten geen dodelijke slachtoffers vallen. Wel is het mogelijk dat mensen buiten lichtgewond raken. Door de warmtestraling zal aan gebouwen hooguit lichte schade ontstaan: geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten, zoals in casu het geval) is het handelingsperspectief binnenblijven. Indien een BLEVE aanstaande is, zullen aanwezigen de instructie krijgen om het effectgebied te ontvluchten tot op een afstand van 380 meter, mits hier afdoende tijd voor is. Belangrijk is om van de risicobron af te vluchten.

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario

In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Bij nieuwbouw is, anticiperend op de Omgevingswet, het kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie verplicht. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het landelijke alarmsysteem (NL-Alert) toe te passen. Ook het bestrijdbaarheidsvraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron. De Veiligheidsregio hanteert protocollen die toegespitst zijn op het bestrijden van rampen met gevaarlijke stoffen.



Bestrijdbaarheid

Niet alle scenario's zijn voor de brandweer bestrijdbaar. Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt direct.

Een warme (aanstaande) BLEVE is moeilijk bestrijdbaar maar mogelijk te voorkomen, met name wanneer de tankwagen gecoat is. De opbouwtijd van een warme BLEVE is circa 20 minuten. Bij een tankwagen met onbeschadigde coating wordt een mogelijke BLEVE uitgesteld tot 75 minuten. Randvoorwaarden voor bronbestrijding van een aanstaande (warme) BLEVE zijn tijdige bereikbaarheid van de incidentlocatie en tijdige beschikbaarheid van bluswater. Benodigheden na plaatsvinden van de BLEVE zijn een tweezijdig toegankelijk plangebied en object en effectieve (grootschalige) bluswatervoorziening. Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. Een willekeurig adres moet namelijk via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. De huidige situatie voldoet hieraan. Voor de bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op wegen is dit geen probleem, daar deze tweezijdig bereikbaar zijn.

Bluswater

Ten behoeve van bronbestrijding van een aanstaande BLEVE zijn secundaire/tertiaire bluswatervoorzieningen benodigd. Voor bronbestrijding van een aanstaande BLEVE (blussen van de brand en koelen van de aangestraalde tankwagen) is 120 tot 180 m³/h water benodigd. In de omgeving van de N300 nabij de planlocatie bevindt zich geen open water. Inzet van grootwatertransport WTS2500 is zodoende niet mogelijk. Daardoor is het de vraag of een warme BLEVE voorkomen kan worden.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Door de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is een advies verstrekt in het kader van de voorliggende planvorming. Dit advies (kenmerk 2021.1081.0067, d.d. 25.11.2021) is als separate bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.8 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.



Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015.

Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

Categorie 1: beschermde (archeologische) Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Landgraaf is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.

Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplicht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplicht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplicht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".



Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is volledig gelegen in de zone 'Categorie 4'. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze waarde is bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m² én dieper van 0,40 meter archeologisch onderzoek vereist. In het onderhavige geval is echter sprake van de sloop van een bestaand gebouw (kerk). Het nieuwe gebouw wordt grotendeels teruggebouwd ter plaatse van de voetprint van dit te slopen gebouw. Er kan worden gesteld dat deze gronden – door de sloop van deze kerk – inmiddels zodanig zijn verstoord, dat geen sprake kan zijn van de aanwezigheid van archeologische resten.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

5.9 Explosieven

De onderhavige projectlocatie is gesitueerd in een gebied dat onverdacht is voor wat betreft het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij graafwerkzaamheden (slopen, bouwen, aanleggen kabels en leidingen) dient de aannemer rekening te houden met het 'Protocol Toevalsvondsten' in zijn Veiligheid & Gezondheidsplan.

5.10 Na-ijlende effecten kolenwinning

Wanneer er voor deze locatie rekening dient te worden gehouden met na-ijlende effecten kolenwinning in de ondergrond zijn er constructief verschillende mogelijkheden om voorzieningen te treffen. Bij vergelijkbare projecten is er om deze reden rekening gehouden met verschil zettingen in de berekening van de funderingen en zijn mortelschroefpalen voorzien van wapening over de volledige lengte van de paal. Aan de hand van nog uit te voeren onderzoeken zal eerst bepaald moeten worden of er daadwerkelijk rekening gehouden dient te worden met de na-ijlende effecten en wat de omvang van deze effecten is. Aan de hand daarvan kan dan een definitieve constructieve voorzieningen ontworpen worden.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Landgraaf zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 7 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing. Het zienswijzeverslag is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Op 19 juli 2022 is de omgevingsvergunning verleend.



Bijlage 1 verbeelding



Bijlage 2 Zienswijzenverslag

