



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22C LÜCKERHEIDE KERKRADE

MOTIVERING

Opdrachtgever:
Projectnr:
Datum:

MeanderGroep
MND001-0002
26 mei 2026

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22C LÜCKERHEIDE KERKRADE

MOTIVERING

Opdrachtgever:	MeanderGroep
Projectnr:	MND001-0002
Rapportnr:	20260526-MND001-0002-MOT-WOP-1.1
Status:	Vaststelling
Datum:	26 mei 2026

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2026 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader.....	6
1.3.1	Kerkrade Oost I.....	6
1.3.2	Parapluplan stedelijk gebied.....	9
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANVOORNEMEN.....	10
2.1	Huidige situatie.....	10
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	11
2.2.1	Achtergrond en gewenste faciliteiten	11
2.2.2	Ontwerp.....	13
2.2.3	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	20
3	BELEIDSKADER.....	22
3.1	Rijksbeleid en instructieregels	22
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	22
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	23
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	23
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels	24
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	24
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	26
3.3	Gemeentelijk beleid.....	30
3.3.1	Omgevingsvisie Kerkrade.....	30
4	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	32
4.1	Inleiding.....	32
4.2	Gezondheid.....	32
4.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	32
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.4.1	Archeologie.....	34
4.4.2	Cultuurhistorie	35
4.5	Bodem.....	35
4.6	Natuur	36
4.6.1	Algemeen.....	36
4.6.2	Onderzoek.....	37
4.6.2.1	Onderzoek Lückerheide.....	37
4.6.3	Onderzoek stikstofdepositie.....	38
4.6.4	Conclusie.....	38
4.7	Omgevingsveiligheid.....	38
4.8	Kabels en leidingen	41
4.9	Luchtkwaliteit.....	41
4.10	Geur (veehouderijen).....	41
4.11	Activiteiten en milieuzonering	42
4.12	Trillingen	43
4.13	Ontploffbare oorlogsresten.....	43
4.14	Verkeerskundige aspecten.....	44
4.14.1	Verkeer.....	44
4.14.2	Parkeren	45

4.15	Weging van het waterbelang.....	45
4.16	Klimaatadaptatie.....	47
4.17	M.e.r.-beoordeling.....	48
5	JURIDISCHE PLANVORM.....	53
5.1	Algemeen.....	53
5.2	Verbeelding.....	53
5.3	Regels	53
5.3.1	Funcieregels.....	53
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
6.1	Participatie.....	54
6.2	Vooroverleg.....	54
6.3	Procedure wijziging omgevingsplan.....	59
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	60
7.1	Kostenverhaal algemeen.....	60
7.2	Kostenverhaal en economische uitvoerbaarheid beoogde ontwikkeling.....	60
7.3	Nadeelcompensatie	61

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

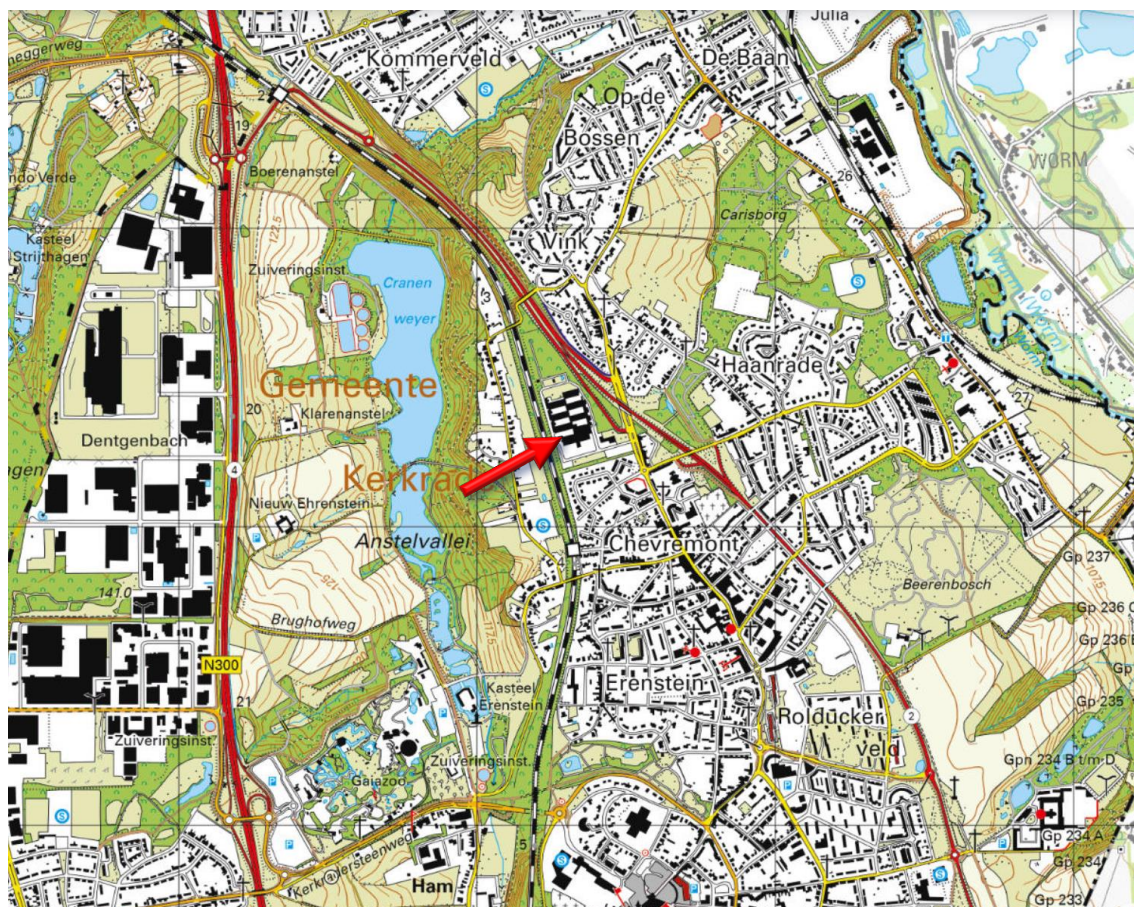
Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg is voornemens over te gaan tot herontwikkeling van de zorgfaciliteiten op de locatie Lückerbeide in Kerkrade. De Lückerbeide is een zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. De bestaande bebouwing en faciliteiten voldoen echter niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Daarom is besloten om over te gaan tot gefaseerde sloop en nieuwbouw van de zorgfaciliteiten.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade' niet volledig is toegestaan, is ervoor gekozen om het omgevingsplan te wijzigen. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld. Hiermee wordt tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel en toekomstbestendig juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Sint Pieterstraat 145 in Kerkrade en omvat de percelen kadastraal bekend als Kerkrade, sectie L, nummers 1642 (gedeeltelijk), 1643 (gedeeltelijk), 1651 en 1785.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto met kadastrale grenzen.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.



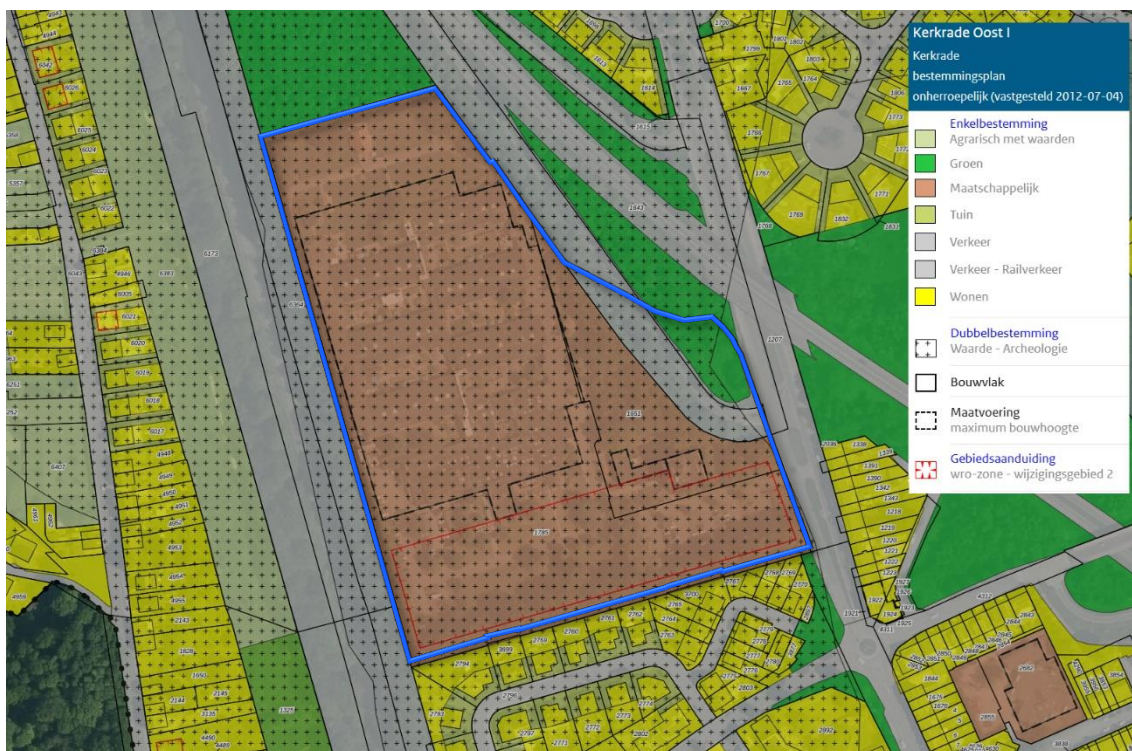
Afbeelding 2. Begrenzing plangebied met een blauwe lijn geprojecteerd op een luchtfoto met kadastrale grenzen.

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade'. Binnen het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zijn van rechtswege de bestemmingsplannen 'Kerkrade Oost I' en 'Parapluplan stedelijk gebied' van toepassing. In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

1.3.1 Kerkrade Oost I

Voor het gehele plangebied is het bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 4 juli 2012, van rechtswege van toepassing. Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan voor het bestaande terrein van de Lückerbeide de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de gronden ten oosten van het bestaande terrein gelden de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Daarnaast is voor vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing en is in het zuidelijke deel van het plangebied de aanduiding 'wrozone - wijzigingsgebied 2' opgenomen.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I', met de begrenzing van het plangebied blauw omlijnd weergegeven.

Bestemming 'Maatschappelijk'

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
 - horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
 - kantoren
 - verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - openbare nutsvoorzieningen;
- een ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

Maatschappelijke doeleinden zijn in artikel 1 van het bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I' gedefinieerd als: onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Vanuit functioneel oogpunt is de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied rechtstreeks toegestaan. Aangezien een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak is geprojecteerd en deels ook hoger is dan de maximaal toegestane hoogte, wordt niet voldaan aan de bouwregels. Er is geen afwijking- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling als geheel kan worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het binnen het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade' van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I'.

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken;

- b. volkstuinten;
- c. water- en vijverpartijen;
- d. hondenuitlaatplaatsen;
- e. verhardingen ten behoeve van wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. een en ander met de daarbij behorende, c.q. daarmee verbandhoudende bouwwerken en voorzieningen, zoals in voorkomend geval een kantine, prieel, speel- en straatmeubilair.

De beoogde toekomstige bebouwing is volledig geprojecteerd binnen de bestaande bestemming 'Maatschappelijk'. Ter hoogte van de gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater en een deel van de nieuwe ontsluitingsweg voorzien. Groenvoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater zijn rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming. Voor ontsluitingswegen geldt dat deze binnen de bestemming 'Groen' niet zijn toegestaan.

Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsdoeleinden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- i. een en ander met de daarbij behorende kunstwerken, speel- en straatmeubilair en overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer, zoals abri's en stallingruimten met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstof, met of zonder lpg en/of propaan.

De beoogde toekomstige bebouwing is volledig geprojecteerd binnen de bestaande bestemming 'Maatschappelijk'. Ter hoogte van de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn groenvoorzieningen, voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater en een deel van de nieuwe ontsluitingsweg voorzien. Voor al deze functies geldt dat deze in principe rechtstreeks zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'. Aangezien echter sprake is van een interne ontsluitingsweg, heeft het de voorkeur om de betreffende gronden op te nemen in de toekomstige functie 'Maatschappelijk' voor het gehele terrein van de Lückersheide.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarbinnen ondergrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek zijn opgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied. In het voorliggende geval geldt dat op grond van archeologisch onderzoek een selectiebesluit is genomen op basis waarvan de gronden zijn vrijgegeven. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'

Voor het zuidelijke deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd. Dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal twee bouwlagen bestaande levensloopbestendige

zorgwoningen waarbij de relatie van de (bewoners van deze) woningen met een zorgfunctie vanuit de aanliggend gelegen Lückerdekliniek wezenlijk is.

Wijziging is alleen toegestaan indien de realisatie van de zorgwoningen niet tevens leidt tot een toename van de woningvoorraad en over de bouwplannen waarop de wijziging betrekking heeft, regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

1.3.2 Parapluplan stedelijk gebied

Voor het gehele plangebied geldt van rechtswege het 'Parapluplan stedelijk gebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Kerkrade op 26 september 2018. Het parapluplan is opgesteld ter aanpassing c.q. verduidelijking van de bestemmingsregels voor alle bestemmingen waarin wonen mogelijk is in de diverse bestemmingsplannen voor zover het betreft kamerbewoning en –verhuur, woningsplitsing, de gebruikswijziging naar wonen en het realiseren van meergezinswoningen. Daarnaast is binnen het parapluplan een uniforme regeling opgenomen ten aanzien van parkeren. De noodzaak tot het opnemen van een dergelijke regeling is ontstaan naar aanleiding van de wetswijziging middels de 'Reparatiewet BZK 2014'.

In het kader van het voorliggende TAM-omgevingsplan is uitsluitend de regeling ten aanzien van parkeren relevant. De betreffende regeling is vertaald in de regels van dit TAM-omgevingsplan, met dien verstande dat voor wat betreft de parkeernormen wordt verwezen naar de meest recente gemeentelijke parkeernormen. Zie ook paragraaf 4.14.2.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan.

2 PLANVOORNEMEN

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een deel bebouwd in de vorm van een grotendeels aaneengesloten complex van laagbouw, met in het zuidoosten van het terrein een gebouw bestaande uit meerdere bouwlagen (Pieterstaete) en een parkeerterrein. Het terrein wordt aan de zuidzijde, westzijde en oostzijde omsloten door bomenrijen met struweel en aan de noordzijde door een bosperceel.

Aan de westzijde van het plangebied loopt de spoorverbinding tussen Heerlen en Kerkrade. Aan de oostzijde loopt de provinciale weg N299 en aan de zuidkant grenst het plangebied aan de wijk Chèvremont.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie komen als positieve kwaliteiten naar voren de beslotenheid, de hoeveelheid open ruimte en het groene karakter. Als negatieve kenmerken komen de volgende aspecten naar voren:

- Instellingsgebouw;
- Slechte zichtbaarheid en beperkte aantakking met wijk;
- Veel barrières/beslotenheid;
- Geen identiteit per doelgroep;
- Kwalitatieve groene omgeving niet overal voelbaar (deels versteend uitzicht);
- Weinig interactie tussen verschillende delen plangebied;
- Gebouw voldoet niet meer aan huidige en toekomstige zorgvisie.

Op de navolgende afbeelding is dit grafisch weergegeven.



Afbeelding 5. Grafische weergave ruimtelijke analyse huidige situatie (bron CB5).

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Achtergrond en gewenste faciliteiten

Lückerheide en de bewoners

Lückerheide is één van de expertisecentra binnen de MeanderGroep en ligt aan de rand van Kerkrade, in de wijk Chèvremont. In de huidige paviljoens van Lückerheide wonen in totaal maximaal 223 bewoners waarbij de 'leid je eigen leven'-visie centraal staat. Binnen deze locatie wonen mensen met een specialistische psychogeriatrische zorgvraag. De volgende doelgroepen worden onderscheiden:

- Mensen met dementie met zeer ernstige gedragsproblematiek (D-zep);
- Mensen met het syndroom van Korsakov;
- Jonge mensen met dementie;
- Palliatieve zorg (hospice);
- Mensen met de ziekte van Parkinson (Parkinson Punt Zuyd).

Naast de specifieke langdurige, intramurale zorgverlening wordt binnen de Lückerheide crisisopvang geboden, zorg in de laatste levensfase in hospice De Vlinderhof en zijn diverse faciliteiten aanwezig, waaronder een kapper, winkel, wasserij en 't trefcentrum. Voor extramurale klanten beschikt de Lückerheide over een dagbehandeling waar ouderen vanuit thuis of wijkzorgcentrum kunnen deelnemen en wordt er vanuit de Lückerheide extramurale zorg geboden in de omgeving. Op basis van de Meander Businesscase 'Leid je eigen leven' is er een vertaling gemaakt naar een locatiespecifieke visie en doelgroepen voor de Lückerheide in de aankomende jaren.

Gebouw en terrein

Het huidige gebouw van de Lückerreide ligt op een groot terrein aan de rand van een woonwijk in een groene setting, met een totale omvang van 73.939 m². Het gebouw is in 1970 gebouwd, is circa 14.000 m² bvo groot en is grotendeels in één laag gerealiseerd. Door de huidige ligging is de Lückerreide zowel met de auto als het openbaar vervoer goed bereikbaar. In een onderzoek naar de herbruikbaarheid van het huidige gebouw is gebleken dat zowel een volledig als een gedeeltelijk hergebruik niet haalbaar is. Volledige sloop met nieuwbouw biedt het beste antwoord op de (toekomstige) behoefte. Dit geldt in financiële zin, maar ook op functioneel- en technisch gebied. Financieel is renovatie van de locatie nagenoeg even kostbaar als nieuwbouw, waarbij de onderhoudskosten en energiekosten na renovatie onevenredig hoog blijven. Daarnaast beperkt het bestaande gebouw het ontwerp van een nieuw gebouw sterk en wordt het resultaat suboptimaal.

Gelet op de omvang van de locatie, aantallen bewoners, de zorg die bewoners vragen en noodzakelijke faciliteiten, is tijdelijke huisvesting niet wenselijk. Dit zijn kosten die geen toegevoegde waarde bieden voor Meander, niet meer uitgegeven kunnen worden aan het nieuwe gebouw en bekostigd dienen te worden uit het totale bouwbudget. Op basis hiervan is onderzoek gedaan naar een "oprol"-scenario waarbij de nieuwe bebouwing gefaseerd wordt gerealiseerd.

Projectdoelstellingen en gewenste uitkomst

Na oplevering van nieuwe woongebouwen, dienen deze te voldoen aan de hedendaagse kwalitatieve, bouwkundige en technische eisen om een veilige en comfortabele woon- en werkomgeving te creëren voor bewoners, bezoekers en medewerkers, waarbij invulling gegeven kan worden aan de geldende/ benodigde en toekomstige zorgvraag. De bebouwing dient te allen tijde alternatief aanwendbaar te zijn om in te kunnen spelen op toekomstige uitdagingen of ontwikkelingen/ vraagstukken zoals bijvoorbeeld andere doelgroepen.

Toekomstige huisvesting: De nieuwe woonlocatie Lückerreide

De nieuwe woonlocatie biedt huisvesting voor mensen met een specialistische zorgvraag (Korsakov, Parkinson, jonge mensen met dementie en dementie met zeer ernstig probleemgedrag). Deze mensen met specialistische zorgvraag vragen een speciale aanpak qua zorg maar ook in huisvesting. Aanvullend dient de locatie ook naast de primaire doelgroepen huisvesting te bieden voor andere stakeholders zoals mensen die tijdelijk verblijven, de wijk, (zorg)medewerkers, vrijwilligers en naasten en overige sociale contacten.

Binnen de nieuwe woonzorglocatie is beschermd wonen in de vorm van woongroepen het uitgangspunt. Deze woongroepen zijn huiselijk van aard. De woongroepen zijn niet institutioneel en komen overeen met 'zo thuis mogelijk'. Uitgangspunt is dat bewoners vrij door de eigen woning en het terrein kunnen bewegen. Per doelgroep worden de woongroepen geclusterd. Dit betekent dat er 4 hoofdclusters ontstaan met daarin woongroepen.

De volgende definities worden gebruikt:

- *Doelgroep*: binnen de nieuwe Lückerreide worden 4 doelgroepen gedefinieerd: Parkinson, jonge mensen met dementie, mensen met het syndroom van Korsakov en mensen met dementie met zeer ernstig probleemgedrag. Met doelgroep wordt een expertisegroep bedoeld op basis van een ziektebeeld.
- *Woongroep*: Een woongroep wordt gekenmerkt door een aantal bewoners die een huishouden vormen en is kleinschalig van aard. Een woongroep wordt gekenmerkt door een maximum aantal van 15 bewoners waarbij de woonomgeving is uitgerust als volwaardige woning. Een woongroep leeft en functioneert zelfstandig maar zorgt ervoor dat werk- en facilitaire processen op elkaar afgestemd kunnen worden.

Op basis van de unieke kenmerken per doelgroepen, activiteiten per doelgroep en het centrale hart is de positionering van iedere doelgroep op het terrein zorgvuldig gekozen.

Naast de woongroepen bevindt zich op het terrein een 'kloppend hart'. Dit kloppend hart bestaat uit de volgende elementen: een entree met koffiebar en buurtpleinen (max. 3) met een gezondheids- en wellnessplein en kantoortuin met vergaderfaciliteiten. In deze buurtpleinen ofwel 'huiskamers' staan ontmoeten, activiteiten en samen eten & drinken centraal. Dit kloppend hart met buurtpleinen beoogt meerdere functies:

- Ontvangst inclusief koffiebar;
- Wellness- en behandelplein;
- Buurtpleinen met activiteiten;
- Kantoren met formele bijeenkomsten.

Aanvullend is er separaat op het terrein een zogenaamde werkplaats voor (therapeutische) dagbesteding en technische dienst. In verband met logistieke bereikbaarheid zal deze aan de randweg gepositioneerd worden. Ook wordt een nieuw dierenverblijf gerealiseerd, ter vervanging van het bestaande dierenverblijf. Als laatste vormt de tuin van de Lückerbeide een belangrijk onderdeel van de nieuwe locatie. Deze unieke plek met veel buitenruimte, bos en het genoemde dierenverblijf is van essentiële waarde voor de bewoners van de Lückerbeide.

2.2.2 Ontwerp

Met de in de voorgaande paragraaf beschreven achtergrondinformatie en de gewenste faciliteiten in het achterhoofd, heeft MeanderGroep een uitgebreid ontwerpproces doorlopen om te komen tot het ontwerp voor de beoogde nieuwbouw. Navolgend wordt het doorlopen ontwerpproces kort beschreven, mede aan de hand van diverse tekeningen.

Randvoorwaarden en ontwerpprincipes

Op de navolgende afbeelding zijn enkele randvoorwaarden weergegeven als basis voor het ontwerpproces.

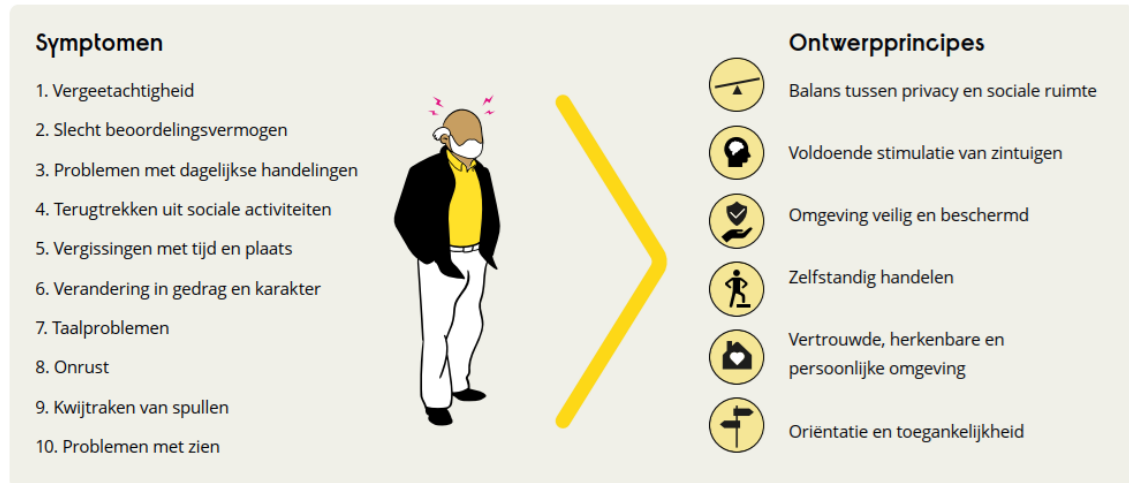


Afbeelding 6. Randvoorwaarden toekomstig ontwerp (bron CB5).

Zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 is sprake van bewoners met een specialistische psychogeriatrische zorgvraag. Daarom is voorafgaand aan het ontwerpprincipes een overzicht gemaakt van diverse symptomen van bewoners die vervolgens zijn vertaald naar positieve ontwerpprincipes. Dit vanuit de gedachte dat goede ontwerpkeuzes positief kunnen bijdragen aan de woonkwaliteit & het gedrag van bewoners, één en ander zoals navolgend weergegeven.

Van symptomen naar positieve ontwerpprincipes

Wij vinden het belangrijk om met deze toolkit tegemoet te komen aan de onderliggende behoeften van mensen met dementie. Dat betekent dat we verder kijken dan de symptomen. We sluiten aan bij de mogelijkheden en de manier waarop mensen met dementie de (woon)omgeving waarnemen en ervaren. Daarom kiezen we voor een positieve benadering vanuit richtinggevende ontwerpprincipes.



Afbeelding 7. Van symptomen naar positieve ontwerpprincipes (bron CB5).

Zoals weergegeven op de navolgende afbeelding, vormen de zichtbaarheid, maat en schaal, kwaliteit van leven en herkenbaarheid en identiteit belangrijke ontwerpprincipes.



Afbeelding 8. Algemene ontwerpprincipes (bron CB5).

Gelet op het specifieke karakter van de doelgroepen is een belangrijk uitgangspunt het streven naar een laagse voor de bewoners. Enerzijds vanuit het perspectief van de bewoners en anderzijds vanuit het perspectief van MeanderGroep. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Uit onderzoek blijkt dat ouderen en verpleeghuisbewoners het beste op de begane grond kunnen wonen met directe toegang tot een buitenruimte. Dit heeft meerdere redenen, zoals navolgend uiteengezet:

1. *Fysieke gezondheid en mobiliteit*

- Valpreventie en toegankelijkheid: Ouderen hebben vaker mobiliteitsproblemen. Wonen op de begane grond minimaliseert het risico op vallen door trappen en liften te vermijden (WHO, 2007).
- Stimulering van beweging: Directe toegang tot buiten stimuleert beweging, wat spierkracht en evenwicht verbetert en zo het risico op vallen en andere gezondheidsproblemen verkleint (Sugiyama et al., 2008).

2. *Mentale gezondheid en welzijn*

- Natuur en stressreductie: Contact met groen en buitenlucht verlaagt stress en verbetert de stemming. Dit sluit aan bij de biophiliahypothese (Wilson, 1984) en onderzoeken die aantonen dat ouderen met toegang tot natuur minder angst en depressie ervaren (Kaplan & Kaplan, 1989).
- Dementiezorg: Voor mensen met dementie helpt een toegankelijke buitenruimte bij oriëntatie, vermindert het agitatie en bevordert het een gevoel van vrijheid (Wheare et al., 2014).

3. *Sociale interactie en participatie*

- Meer sociale contacten: Buitenruimtes vergemakkelijken spontane ontmoetingen, wat eenzaamheid vermindert en sociale betrokkenheid vergroot (Maas et al., 2009).
- Zicht op de omgeving: Wonen op de begane grond met ramen en toegang tot buiten helpt ouderen zich verbonden te voelen met de buurt, wat hun welzijn bevordert (Van den Berg et al., 2010).

4. *Dementievriendelijke en persoonsgerichte zorg*

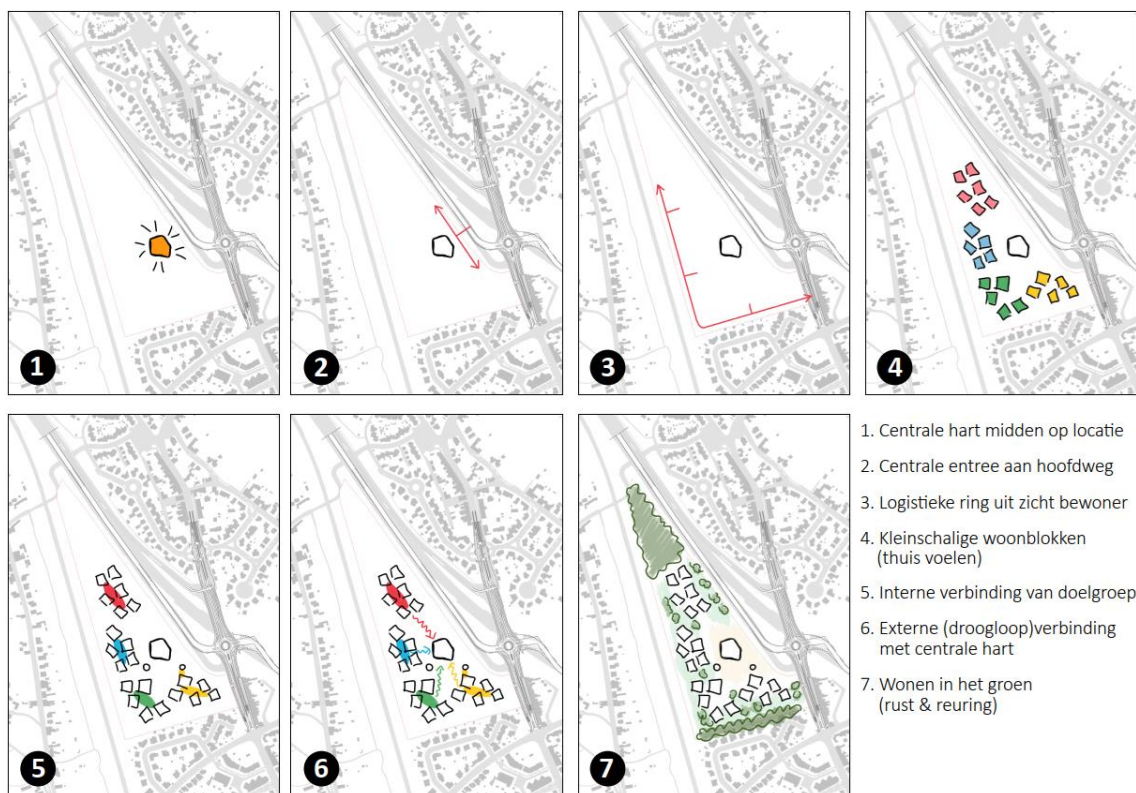
- Onderzoek suggereert dat kleinschalige woonvormen met directe toegang tot buiten beter aansluiten bij de behoefte aan een huiselijke, veilige en stimulerende omgeving voor ouderen met psychiatrisch ziektebeeld (Verbeek et al., 2009).

Op basis van het voorgaande blijkt dat de combinatie van fysieke, mentale en sociale voordelen maakt dat ouderen en verpleeghuisbewoners baat hebben bij een woning op de begane grond met directe toegang tot een buitenruimte. Dit draagt bij aan hun autonomie, welzijn en gezondheid.

Naast het voorgaande vanuit bewonersperspectief, is er ook sprake van een bedrijfseconomisch belang. MeanderGroep heeft maar eenmalig een terreinoppervlakte zo groot als Lückerbeide ter beschikking en de mogelijkheid tot het ontwikkelen van het huidige concept. Het is daarom ook een bewuste keuze van de combinatie van doelgroep, locatie en ontwerp. Hiermee wil Lückerbeide zich kunnen onderscheiden en profileren en expertise gericht kunnen werken om de huidige status van regionaal expertisecentrum en daarbij behorende financiering te kunnen behouden. Met de opmars van steeds meer kleinere/ private initiatieven is daarnaast een optimaal ontwerp ook voor wat betreft de marktpositie van groot belang. Voor wat betreft de totale investeringskosten, zal gestapeld bouwen versus 1-laags bouwen volgens de eerste ramingen tot slot geen groot verschil maken.

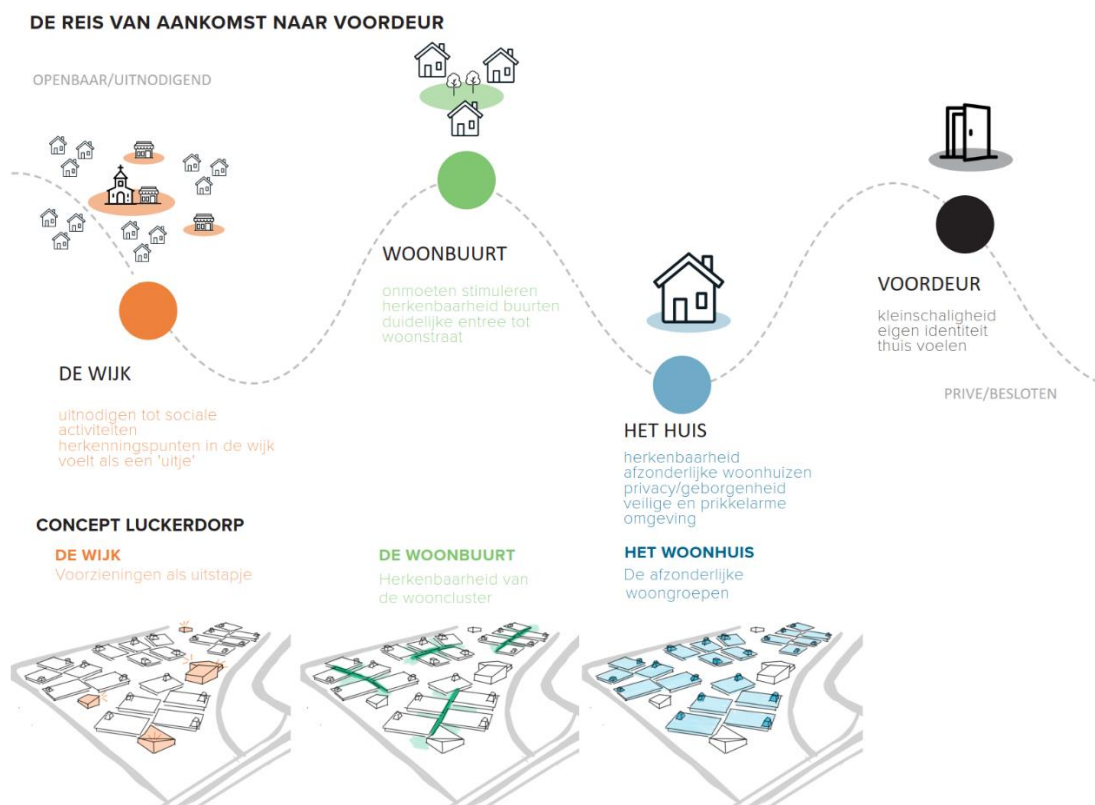
Indeling plangebied

Deze principes zijn vervolgens vertaald naar een concrete invulling van het plangebied op hoofdlijnen. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van het centrale hart midden op de locatie met een centrale entree aan de hoofdweg aan de oostzijde van het terrein. De logistieke ring wordt zoveel mogelijk uit het zicht van bewoners gehouden. Verder is uitgegaan van kleinschalige woonblokken waarin bewoners zich thuis voelen en wonen in het groen, hetgeen zorgt voor zowel rust als reuring.



1. Centrale hart midden op locatie
2. Centrale entree aan hoofdweg
3. Logistieke ring uit zicht bewoner
4. Kleinschalige woonblokken (thuis voelen)
5. Interne verbinding van doelgroep
6. Externe (droogloop)verbinding met centrale hart
7. Wonen in het groen (rust & reuring)

Afbeelding 9. Vertaling ontwerpprincipes naar indeling terrein op hoofdlijnen (bron CB5).



Afbeelding 10. Grafische weergave van de reis van aankomst tot aan de voordeur en de vertaling naar het concept 'Lückerdörp' (bron: CB5).

Op basis van de voorgaand beschreven ontwerpprincipes, is een indeling gemaakt van het terrein en de bebouwing naar 5 doelgroepen, zoals navolgend weergegeven.



Afbeelding 11. Indeling terrein naar doelgroepen.

De indeling van algemene (wijk)functies is weergegeven op de navolgende afbeelding. Deze algemene functies dienen deels als een plek voor ontmoeting en activiteiten, met de openbare ruimte als structuurdrager van Lückerdörp. Het middengebied verbindt alle functies.

Het streven is erop gericht om bewoners te activeren door het zichtbaar maken van activiteiten.



Afbeelding 12. Indeling naar wijkfuncties.

Ten aanzien van logistiek en parkeren is uitgegaan van een centrale ontsluiting aan de oostzijde, nabij de nieuw aan te leggen rotonde. De bestaande ontsluiting aan de zuidoostzijde van het terrein blijft behouden. Het parkeren vindt verspreid over het terrein plaats.

Uitwerking ontwerp toekomstige bebouwing

De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag, waarbij de intentie bestaat om per type bebouwing / doelgroep een onderscheid te maken in kleurstelling, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 13. Weergave beoogde kleurstelling per type bebouwing / doelgroep.



Afbeelding 14. Impressie toekomstige bebouwing.



Afbeelding 15. Impressie toekomstige bebouwing.



Afbeelding 16. Impressie toekomstige bebouwing.



Afbeelding 17. Schetsontwerp terreininrichting.

2.2.3

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Naast de diverse functionele ontwerpprincipes, vormen ook duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke uitgangspunten bij de uitwerking van het ontwerp, met onder meer aandacht voor aspecten als biodiversiteit, water, hittestress, toekomstbestendigheid en energie. Op de navolgende afbeelding zijn de in ieder geval beoogde maatregelen op hoofdlijnen weergegeven. In paragraaf 4.16 wordt nader ingegaan op klimaatadaptatie.



Afbeelding 18. Duurzaamheidsmaatregelen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de in dit geval specifieke woonzorgbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen

zoals genoemd in de NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse

Ten aanzien van dit project wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.15;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 2.2, 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In het voorliggende geval is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt en voorzien in nieuwbouw. Het aantal bewoners van de Lückerheide blijft daarbij gelijk. Op basis hiervan kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een 'nieuwe' ontwikkeling en kan worden gesteld dat in het voorliggende geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied grotendeels aangeduid als '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 vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is

Natuurnetwerk

Groenblauwe mantel

Groenblauwe mantel

Landelijke kern

Stedelijk gebied

Bedrijventerreinen

Natuurnetwerk

Buitengebied

Wonen

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. Er wordt onder meer geconstateerd dat sprake is van een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. De betaalbaarheid van woningen in z'n algemeenheid blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

In het voorliggende geval is sprake van sloop en nieuwbouw van een bestaande zorglocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Wonen

In paragraaf 12.1.1 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van woningbouw.

Een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat in dit geval geen sprake is van reguliere woningbouw, maar van een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. Het plan is in overeenstemming met het beleid zoals omschreven in de Omgevingsvisie Limburg. Er is sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Hierbij is geen sprake van een toename is van het aantal bewoners, er is slechts sprake van vervangende nieuwbouw om te kunnen voldoen aan de hedendaagse kwalitatieve, bouwkundige- en technische eisen om een veilige en comfortabele woon- en werkomgeving te creëren voor bewoners, bezoekers en medewerkers, waarbij invulling gegeven kan worden aan de geldende/ benodigde en toekomstige zorgvraag. Gelet op het feit dat geen sprake is van reguliere woningbouw en ook geen sprake is van een toename van het aantal bewoners, is de Limburgse systematiek van monitoring niet aan de orde. Realisatie is tot slot voorzien binnen 5 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.

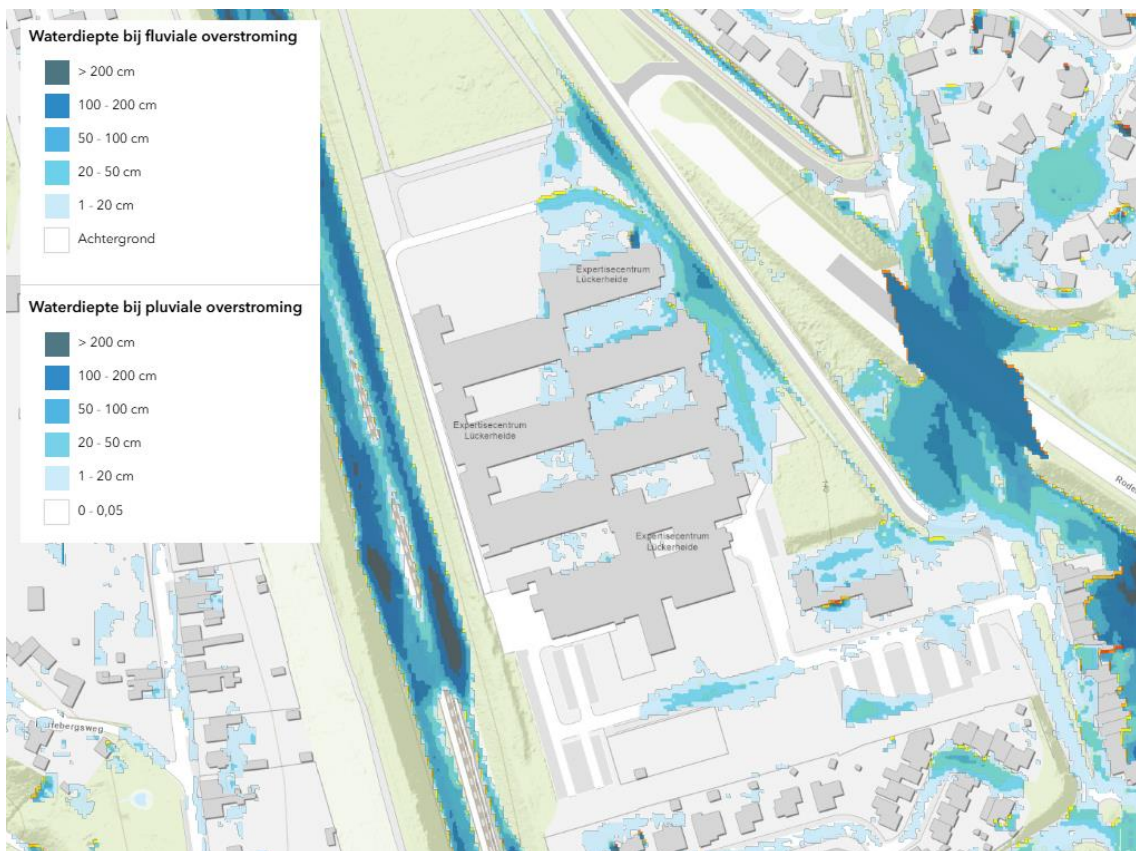
Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.1.5). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het

plangebied zelf wordt opgevangen, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied in een gebied dat niet overstromt.



Afbeelding 20. Uitsnede kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier'.



Afbeelding 21. Uitsnede 'Overstromingskaarten T100-2100'.

Verder heeft Waterschap Limburg overstromingskaarten opgesteld. De overstromingskaarten tonen een waterbeeld dat volgens een klimaatprognose van het KNMI in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (T100/2100). Dat is een kans van 1% per jaar. In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Op basis van de 'Overstromingskaarten T100-2100' van Waterschap Limburg blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied bij een zware bui tot 100 cm water kan blijven staan. Hiermee wordt bij de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden.

Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of overige boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader zijn er geen belemmeringen.

Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen nadere instructieregels van toepassing.

Instructieregel na-ijlende effecten steenkoolwinning

In artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg is opgenomen dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaalen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

In het kader hiervan is een nader onderzoek¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

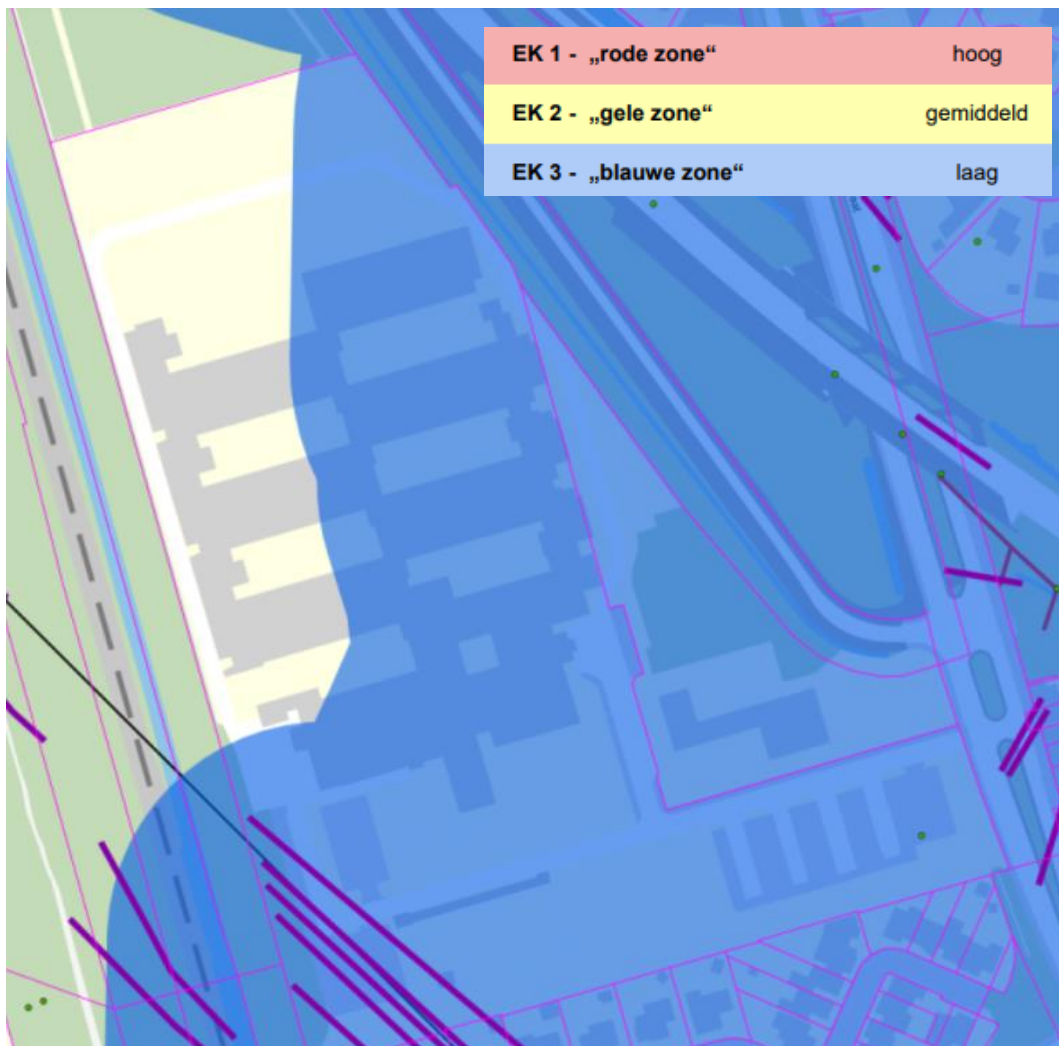
Het projectgebied ligt niet in het invloedsgebied van een industriële schacht, het ligt niet in een EK1 of 2 zone, en binnen de projectlocatie zijn er geen ondiepe mijngangen aanwezig. Verder ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand circa 26 m onder maaiveld. Het projectgebied ligt niet in een effectgebied van differentiële bodembeweging rondom de Feldbissbreuk. Binnen het projectgebied zijn wel scheuren en drempels aangetroffen en het gebied ligt in een EK3 zone. Daarnaast is er in de voormalige mijngangen mijngas aanwezig.

Voor de verschillende opties van infiltratie wordt het volgende geadviseerd:

Overzicht van risico's per infiltratie systeem en advies in relatie tot na-ijlende effecten en breuken

Type infiltratie systeem	Risico's	Advies
Ondiepe infiltratie van hemelwater	Weinig tot geen risico (wat betreft na-ijlende effecten en aanwezige breuk)	Er is geen belemmering om hemelwater via de onverzadigde zone te infiltreren.
Diepinfiltratie via de onverzadigde zone		
Diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag (de GHG ligt circa 26 m onder maaiveld)	Klein risico	Diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag wordt afgeraden waar drempels zijn aangetroffen. In verband met een risico op ontgassing van mijngas is bij diepinfiltratie nader onderzoek nodig naar dit risico.

¹ Kragten, Haalbaarheidsonderzoek infiltratie, Zorgcentrum Lückerheide te Kerkrade in het kader van na-ijlende effecten van mijnbouw, projectnummer MND0001-002, 3 april 2025.



Afbeelding 22. Weergave kaart met kans op het optreden van een ongewenste gebeurtenis zoals een verzakking, met blauw gearceerd het gebied met de laagste kans op ongewenste gebeurtenissen en met paarse lijnen de in de bodem aanwezige drempels weergegeven.

Advies bij infiltratie in onverzadigde zone

Er zijn geen belemmeringen voor (on)diepe infiltratie in de onverzadigde zone (bijvoorbeeld door middel van kratten) in relatie tot nadelige effecten van de steenkoolwinning.

Advies bij diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag

Ten aanzien van diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag wordt geadviseerd dit niet te doen nabij de aanwezige drempels. Daarnaast wordt geadviseerd om een nadere risicoanalyse uit te voeren met betrekking tot ontgassen van mijngas als de aard, omvang, locatie van diepinfiltratie concretere vormen heeft gekregen.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen. Deze instructieregels zijn in het voorliggende geval niet relevant, aangezien enerzijds sprake is van woningen voor specifieke doelgroepen en daarnaast sprake is van sloop en herbouw, waarbij geen sprake is van een toename van het aantal bewoners.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kerkrade

Op 4 november 2025 heeft de gemeenteraad van Kerkrade de Omgevingsvisie Kerkrade 2050 vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor concrete plannen en projecten die de gemeente de komende 25 jaar wenst te realiseren, in samenspraak met de gemeenschap, zodat Kerkrade een plek blijft waar mensen zich verbonden voelen, trots zijn op hun stad en waar samen wordt gebouwd aan een duurzame en prettige toekomst.

In de omgevingsvisie staan vier belangrijke thema's centraal in het kader van toekomstige ontwikkelingen in Kerkrade:

1. Een leefbare stad: Een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving staat centraal. Kerkrade werkt aan het versterken van het voorzieningenniveau zodat vanuit elke buurt de belangrijkste voorzieningen op fiets- en loopafstand bereikbaar zijn. Verder zet de leefbare stad in op het vergroenen van wijken, het verbeteren van mobiliteit (stimuleren fietsgebruik) en het bevorderen van sociale samenhang. Leefbaarheid betekent ook ruimte voor cultuur, sport en ontspanning.
2. De meergeneratiestad: Kerkrade wil een stad zijn waar jong en oud samen leven, leren, zorgen en ontspannen. De gemeente zet in op het versterken van de woonkwaliteit door middel van het bouwen van woningen in het midden- en hogere segment, gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken die generaties verbinden. Zo ontstaat een inclusieve stad waarin iedereen zich thuis voelt.
3. De werkende stad: De gemeente stimuleert economische ontwikkeling door ruimte te bieden aan ondernemerschap, innovatie en onderwijs. Er wordt ingezet op het versterken van bedrijventerreinen, het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid en het verbeteren van de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.
4. De klimaatbestendige stad: Kerkrade bereidt zich voor op klimaatverandering door te investeren in vergroening duurzame energie, biodiversiteit, tegengaan van hittestress en waterbeheer. De stad wordt groener, veerkrachtiger en beter bestand tegen extreme weersomstandigheden. Verder beschikt Kerkrade over een uniek en afwisselend buitengebied dat we willen behouden en versterken.

In de visie wordt niet specifiek ingegaan op zorgvoorzieningen zoals Lückerbeide. Wel is de locatie op de visiekaart behorende bij de omgevingsvisie aangeduid als zorgcluster binnen een als 'woongebied' aangemerkt gebied. In z'n algemeenheid wordt gestreefd naar een divers en duurzaam woningaanbod. Door renovatie en innovatie te combineren, kunnen nieuwe woonvormen worden gemaakt die passen bij de behoeften van veel inwoners. Denk aan levensloopbestendige woningen, maar ook aan hofjes of woonzorgconcepten.

In het voorliggende geval is sprake van sloop en nieuwbouw ten behoeve van een bestaande zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. Met de nieuwbouw wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid en kwaliteit van deze voorziening.

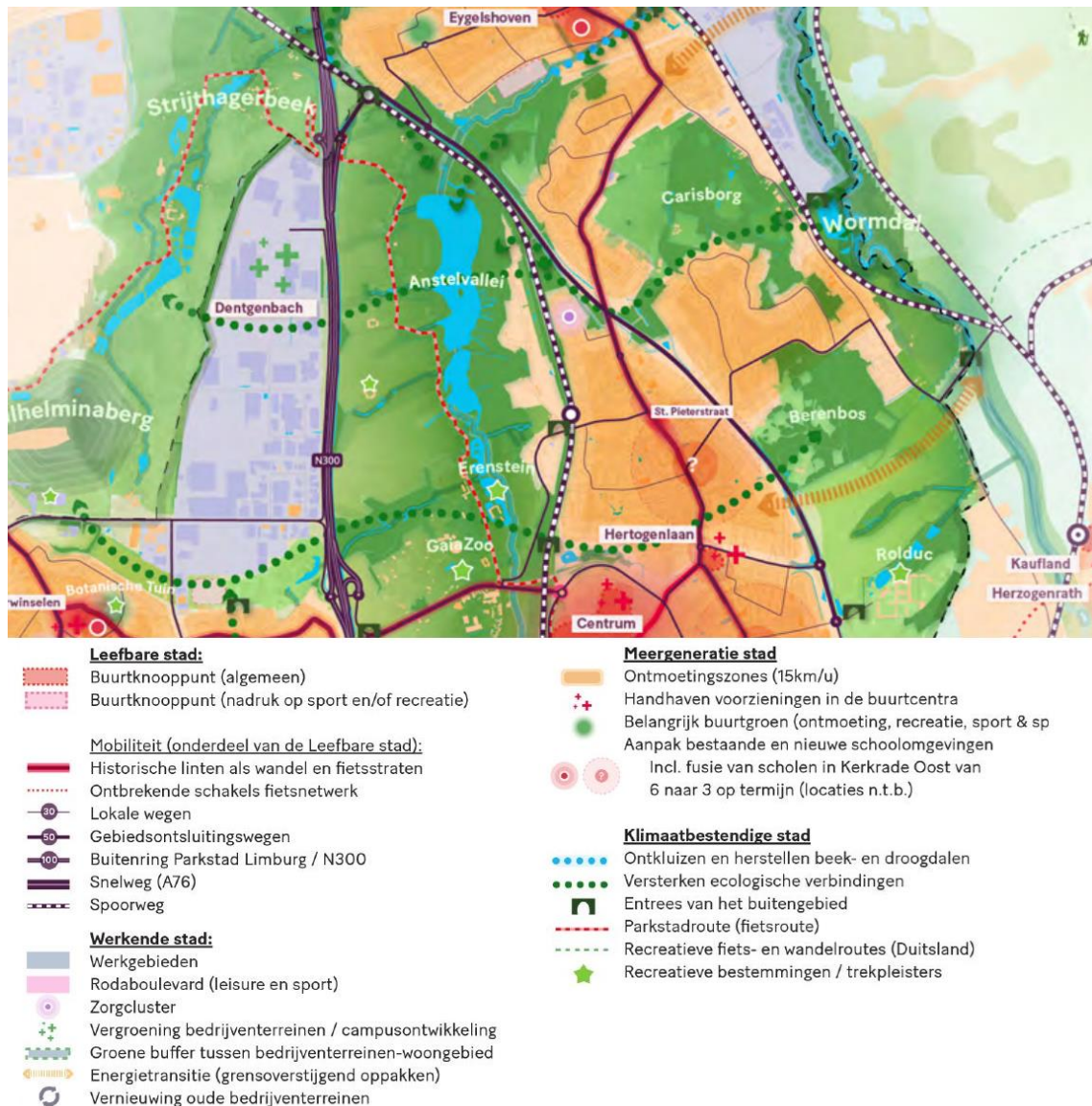
Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie betreft het streven naar een klimaatbestendige stad. Enkele aspecten die hieraan bijdragen zijn:

- het streven naar een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding, mede om te komen tot een klimaatbestendige en waterrobuuste woon- en leefomgeving;
- zorgdragen voor een klimaatbestendige inrichting van buitenruimte en gebouwen, onder meer door licht kleurgebruik en natuurlijke materialen, met voldoende ruimte voor het vasthouden en verwerken van hemelwater op het eigen perceel (maatgevende bui 80mm in twee uur, met beschikbaarheid/leegloop binnen 24 tot 72 uur);
- een groeninrichting die bijdraagt aan biodiversiteit dankzij een rijke variatie aan inheemse en klimaatbestendige beplanting.
- Energiezekerheid, onder meer door in te zetten op duurzame energieopwekking, waarmee niet alleen fossiele brandstoffen worden vervangen, maar ook het natuurlijke landschap wordt versterkt. Slimme energie-infrastructuur, geïntegreerd in het groenblauwe raamwerk, draagt bij aan veerkracht tegen extreme weersomstandigheden zoals hitte, droogte en wateroverlast. Lokale oplossingen, zoals energieopslag en

klimaatadaptieve gebouwen, verminderen de druk op de omgeving en versterken de samenhang tussen bebouwing en natuur.

- zorgdragen voor beleefbaar, recreatief stadsgroen en bewoners te stimuleren hier ook gebruik van te maken.

Met de sloop en nieuwbouw voor zorginstelling Lückherheide, wordt verder bijgedragen aan het verhogen van het kwaliteitsniveau en de toekomstbestendigheid van een zorgvoorziening, in lijn met het streven naar een meergeneratiestad en een leefbare stad.



Afbeelding 23. Uitsnede visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie gemeente Kerkrade 2050, met de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de eerste ruimtelijke basisprincipes van de Omgevingsvisie Kerkrade. Bij de verdere uitwerking wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan principes als het beperken van de hoeveelheid oppervlakteverharding, een klimaatbestendige inrichting van buitenruimte en gebouwen, een groeninrichting die bijdraagt aan biodiversiteit en energiezekerheid door in te zetten op duurzame energieopwekking.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.2 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Ook aspecten als klimaatadaptatie en hittestress kunnen effect hebben op onze gezondheid.

Toetsing

De genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen het geluidaandachtsgebied van een spoorweg en gemeentewegen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een akoestisch naar wegverkeerslawaai onderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de rekenresultaten volgt dat het geluid L_{den} ten gevolge van de gemeentewegen Roderlandbaan en St. Pieterstraat ten hoogste 58 dB bedraagt, waarmee de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden, maar ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat in de loop van 2025 de Roderlandbaan is gewijzigd: Het viaduct over de St. Pieterstraat is gewijzigd en vervangen door een gelijkvloerse rotonde met de St. Pieterstraat. Tevens is daarbij reeds rekening gehouden met de toepassing van geluidreducerend asfalt en met een geluidafscherming van 2 meter hoog tussen de Roderlandbaan en het plangebied.

Maatregelen teneinde de geluidbelasting te verlagen kunnen worden gevonden in het toepassen van een aanvullende geluidafscherming. Een eventuele geluidafscherming van 400 meter lang en 2,5 meter hoog tussen de gemeentewegen Roderlandbaan en het plangebied zal resulteren in een geluidbelasting die ten hoogste gelijk is aan de standaardwaarde. Gezien echter de afmetingen die een dergelijk scherm dient te hebben, zal het realiseren van een geluidafscherming naar alle waarschijnlijkheid niet kosteneffectief zijn.

Het geluid vanwege railverkeer bedraagt ten hoogste 47 dB, waarmee ruimschoots aan de standaardwaarde wordt voldaan.

Samengevat kan worden gesteld dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen binnen het plan minder dan de grenswaarde bedraagt en de gebouwen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel. Op basis hiervan kan gemeente afwegen de berekende hogere waarden (hoger dan de standaardwaarde) toe te staan.

Het gecumuleerde geluid, berekend volgens artikel 3.25 Omgevingsregeling bedraagt ten hoogste 58 dB. Middels een nader uit te voeren onderzoek dient in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is indien het binnenniveau van 33 dB wordt geborgd, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

² Kragten, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Lückersheide – Kerkrade, MND001-0002, 21 mei 2026.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

4.4.1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Voor het plangebied is op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Kerkrade' en het daarbinnen van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

In verband met de archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is vastgesteld dat in het verleden afgravingen hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Vanwege de vastgestelde afgravingen zijn naar verwachting eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied reeds verloren gegaan. Derhalve geldt een lage verwachting voor alle perioden. Ondanks dat ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek de aard van de toekomstige ingrepen nog niet bekend was, kan gesteld worden dat eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied geen bedreiging voor het archeologisch bodemarchief vormen aangezien geen archeologische waarden meer verwacht worden binnen het plangebied. Daarom is aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven voor toekomstige ingrepen.

Naar aanleiding van de conclusies van het archeologisch onderzoek is door de gemeente Kerkrade in juli 2024 een selectiebesluit genomen, waarin is aangegeven dat het terrein kan worden vrijgegeven. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Desalniettemin geldt dat indien bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en afdeling 19.2 van de Omgevingswet, onmiddellijk moet worden gemeld aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

³ Geonius, *Archeologisch bureauonderzoek Expertisecentrum Lückerheide te Kerkrade, gemeente Kerkrade, documentnummer AA210149.R01vO.1.ARG379*, 21 juni 2024.

4.4.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde herontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde sloop en nieuwbouw is een historisch vooronderzoek⁴ conform NEN5725 uitgevoerd. Aangezien in het vooronderzoek niet het volledige plangebied was opgenomen is vervolgens een actualiserend vooronderzoek⁵ uitgevoerd, waarmee voor het gehele plangebied een vooronderzoek is uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies uit de rapportages opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Daarom is voor de onderzoekslocatie hypothese "onverdacht" van toepassing. Wel dient bij eventueel uit te voeren bodemonderzoek een diepe boring te worden geplaatst bij de mogelijk aanwezige ondergrondse brandstoftanks.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese "onverdacht" van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conform de NEN 5707 is in dit geval een onderzoek naar asbest in bodem niet per definitie noodzakelijk. Om een verkennend onderzoek naar asbest in bodem achterwege te kunnen laten, moet, in aanvulling op het

⁴ Geonius Milieu BV, *Historisch vooronderzoek expertisecentrum Lückerreide Kerkrade*, documentnummer MA210909.R01.V1.0, 4 februari 2022.

⁵ Geonius Milieu BV, *Actualiserend vooronderzoek Expertisecentrum Lückerreide te Kerkrade, Sint Pieterstraat 143-145 Kerkrade*, documentnummer MA260116.R01.V1.0, 2 april 2026.

locatiebezoek tijdens het vooronderzoek, tijdens een eventueel verkennend bodemonderzoek ook een beoordeling van de uitgekomen grond worden uitgevoerd, waarbij geen asbestverdachte materialen (plaatjes, buis etc.) of bodemvreemde bijmengingen die worden geassocieerd met een mogelijke verontreiniging met asbest (puin, resten baksteen etc.) worden waargenomen. In dit geval wordt voor de locatie de hypothese "onverdacht" gesteld en is aanvullend onderzoek conform NEN 5707 niet noodzakelijk.

Actualiserend vooronderzoek

Naar aanleiding van het actualiserend vooronderzoek blijkt dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is voor de volgende deellocaties:

- Gehele terrein (bouwwerkzaamheden, onbekende fundering en toekomstige sloopwerkzaamheden (bodem en asbest; ter plaatse van bebouwing kan onderzoek eventueel uitgevoerd worden na sloop - extra aandacht voor voormalige ligging asbestplaten).
- Ter plaatse van de buiten gebruik gestelde ondergrondse tanks (voornamelijk de ondergrond). - Talud en weg (ophoging en onbekende fundering).

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek conform NEN5725 is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure in relatie tot de wijziging van het omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen worden de benodigde vervolgonderzoeken uitgevoerd, zodanig dat uiteindelijk sprake is van een milieuhygiënische bodemkwaliteit die geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik. Er is vanuit het aspect bodem in dat geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Natuur

4.6.1 Algemeen

De bescherming van natuurgebieden is geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder de Omgevingswet. De bescherming van habitats en soorten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn, en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Doel van de onderzoeken is om inzichtelijk maken welke beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn en te beoordelen of de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect kunnen hebben op deze waarden. De uitgevoerde onderzoeken zijn samengevat in een 'actualisatie natuurtoets en mitigatieplan'⁶. Aanvullend hierop is een beoordeling⁷ uitgevoerd met betrekking tot de grote bosmuis. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

4.6.2.1 Onderzoek Lückerreide

Uit de natuurtoets en de aanvullende beoordeling voor grote bosmuis is gebleken dat het onderzoeksgebied functies biedt voor:

- Vogels zonder jaarrond beschermd nest → nestplaatsen van diverse soorten
- Gewone dwergvleermuis → twee kraamverblijfplaatsen, drie paarverblijfplaatsen en één massawinterverblijfplaats
- Alpenwatersalamander → voortplantingswater in de poel in het hertenkamp
- Grote bosmuis → leefgebied

De voorgenomen sloop van het complex kan door de aanwezigheid van gewone dwergvleermuis leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in Art. 11.46 lid 1b en 1d uit het Bal. Deze overtreding is niet te voorkomen met maatregelen. De voorgenomen ingreep is hiermee vergunningplichtig in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortenbescherming.

De voorgenomen demping van de poel kan door aanwezigheid van Alpenwatersalamander leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in Art. 11.54 lid 1b uit het Bal. Deze overtreding is niet te voorkomen met maatregelen. De voorgenomen ingreep is hiermee vergunningplichtig in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortenbescherming. Daarnaast moeten individuen worden weggevangen waarvoor een vergunning voor Art. 11.54 lid 1a uit het Bal is benodigd.

De overige te verwachten nadelige gevolgen voor vogels zonder jaarrond beschermd nest kunnen worden voorkomen met maatregelen. De maatregelen die noodzakelijk zijn om overtreding te voorkomen hebben een

⁶ Geonius, *Actualisatie Natuurtoets en Mitigatieplan, Lückerreide, Sint Pieterstraat 145, Kerkrade EE210137.R01.V3.0*, 13 maart 2026.

⁷ Geonius, *Aanvullende beoordeling grote bosmuis, Lückerreide Kerkrade, EF210137.R01.V1.0*, 31 maart 2026.

effect op de wijze van, planning en doorloop van uitvoering.

De voorgenomen kap van de bosschage in het zuidoostelijk deel van het plangebied kan door de aanwezigheid van grote bosmuis leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in Art. 11.54 lid 1b uit het Bal. Deze overtreding is niet geheel te voorkomen met maatregelen. De voorgenomen ingreep is hiermee vergunningplichtig in het kader van de Omgevingswet (flora- en fauna activiteit).

In het kader van het voorgaande is een activiteitenplan opgesteld en is een aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ingediend bij het bevoegd gezag, de provincie Limburg. De beoordeling ten aanzien van grote bosmuis is opgesteld als aanvullende vergunningaanvraag, in aanvulling op de omgevingsvergunningaanvraag ten aanzien van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en leefgebied van Alpenwatersalamander.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het TAM-omgevingsplan en de omgevingsvergunningaanvraag voor een flora- en fauna-activiteit afzonderlijke trajecten zijn. In het kader van het TAM-omgevingsplan dient te worden aangetoond dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Hiertoe dient zicht te zijn op verlening van de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. In het voorliggende geval hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit te verlenen (brief d.d. 13 april 2026 met kenmerk D2026-00009168). Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar stikstofdepositie⁸ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat gedurende de aanlegfase een stikstofdepositie van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de Natura 2000-gebieden "Brunssummerheide" en "Geleenbeekdal". Op basis van een ecologische analyse blijkt dat de kleine en tijdelijke stikstofdepositie niet leidt tot significante gevolgen voor de betreffende Natura 2000-gebieden.

4.6.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de verleende omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is vanuit ecologisch oogpunt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

⁸ Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Lückerheide Kerkrade*, projectnummer MND001.002, 20 april 2026.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR 10^{-6}) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gasen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtsgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² is
- Explosieaandachtsgebied (EAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 - een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is
 - een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen

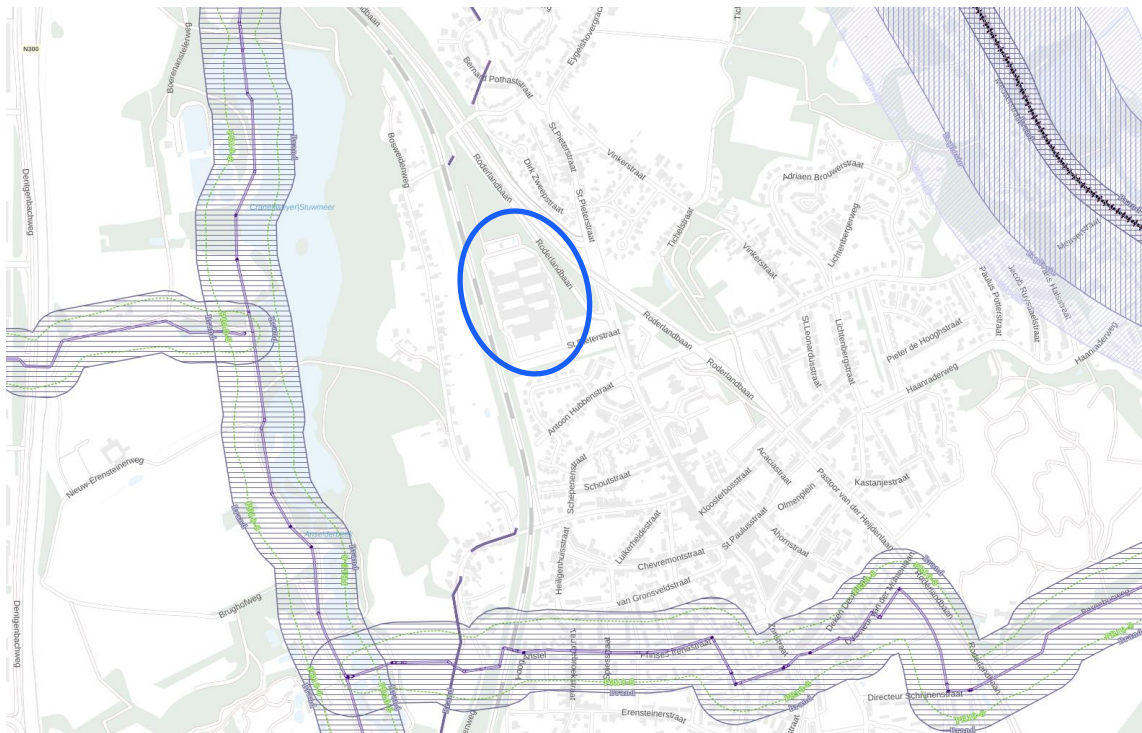
Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:

- 5 meter
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Relevante aandachtsgebieden

Op basis van de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 24. Uitsnede kaart 'Externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving voor het plangebied en de omgeving, met de globale ligging van het plangebied aangeduid met een blauwe ovaal.

Aan de zuidwestzijde van de bestaande bebouwing is een gasafleverstation categorie B aanwezig. Dit gasafleverstation wordt in het kader van de herontwikkeling binnen het plangebied verplaatst naar de zuidoostzijde van het terrein, op voldoende afstand van de beoogde nieuwbouw, één en ander conform het artikel 4.421 en tabel 4.4.21 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Conclusie

Vanuit het kader van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van sloop en nieuwbouw ten behoeve van een zorginstelling waarbij het aantal bewoners gelijk blijft aan de huidige situatie. De betekent dat de beoogde ontwikkeling, met uitzondering van de tijdelijke sloop- en aanlegfase, geen toename van het aantal motorvoertuigbewegingen tot gevolg heeft. Hieruit kan worden afgeleid dat de ontwikkeling de 3%-grens niet overschrijdt en niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Geur (veehouderijen)

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Toetsing

Enerzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbij gelegen veehouderij is een paardenhouderij aan de Vinkerstraat 120, op circa 290 meter ten noordoosten van het plangebied. Overige veehouderijen liggen op grotere afstand van het plangebied.

Gelet op het feit dat veehouderijen op ruime afstand van het plangebied zijn gelegen en aangezien sprake is van sloop en nieuwbouw van een bestaande zorgvoorziening, wordt met de beoogde ontwikkeling geen inbreuk gemaakt op de vergunde geurruimte en de planologische geurruimte van omliggende veehouderijen.

Verder geldt dat gelet op de grote afstand tot veehouderijen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur van veehouderijen.

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. De VNG heeft hiervoor de brochure 'Activiteiten en milieuzonering' opgesteld, als opvolger van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het voorliggende geval heeft de gemeente Kerkrade een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een zorginstelling waarbij de begrenzing van het terrein nabij bestaande milieugevoelige functies niet wijzigt. Uitsluitend nabij de nieuwe rotonde aan de oostzijde van het plangebied is

sprake van een uitbreiding van het terrein. Aan deze zijde grenst het plangebied echter aan infrastructuur en niet aan milieugevoelige functies, waardoor sprake is van voldoende afstand tussen het plangebied en milieugevoelige functies ten oosten van het plangebied.

Het aantal bewoners blijft gelijk aan de huidige situatie. Voor wat betreft mogelijke hinder voor milieugevoelige functies in de omgeving kan dan ook worden geconcludeerd dat vanuit juridisch-planologisch oogpunt er geen wijzigingen plaatsvinden. Voor de woningen ten zuiden van het plangebied geldt dat nu een groot parkeerterrein gelegen is nabij de woningen. In de toekomstige situatie worden parkeerplaatsen meer verdeeld gesitueerd over het terrein, waardoor minder parkeerplaatsen aanwezig zijn nabij de woningen aan de zuidkant van het plangebied. Gesteld kan worden dat eventuele overlast als gevolg van parkeren zal afnemen.

In de directe omgeving vinden verder geen milieubelastende activiteiten plaats met een hindercontour die tot over de beoogde toekomstige bebouwing valt. Vanuit de omgeving bestaan er dus geen belemmeringen vanuit milieubelastende activiteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Trillingen

Algemeen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

Gelet op de nabijheid van de spoorlijn Heerlen- Kerkrade aan de westzijde van het plangebied, is een quickscan naar mogelijke trillinghinder⁹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de quickscan volgt dat de trillingen voldoen aan het beoordelingskader, omdat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR Brichtlijn (waardoor er conform art. 4.2 uit de Omgevingswet sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Door de combinatie van lichte treinen, enkellaagse bebouwing en de relatief grote afstand tot het spoor, zijn de trillingen laag. Kanttekening hierbij is wel dat in de berekeningen is uitgegaan van bebouwing met een betonnen of kalkzandsteen skelet en betonnen vloeren, bij staal- of houtskeletbouw of bij houten vloeren kan er wel sprake zijn van overschrijdingen in de woonblokken dichtbij het spoor. Aangezien staal- of houtskeletbouw of houten vloeren niet zijn voorzien, bestaan er vanuit trillinghinder geen problemen.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Ontploffbare oorlogsresten

De gemeente Kerkrade heeft voor de gehele gemeente een bodembelastingskaart laten opstellen voor de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de bodem. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als verdacht op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in de vorm van geschutmunitie, met een verticale afbakening van maximaal 1,5 meter beneden het maaiveld.

⁹ WeBoost, Quickscan trillingshinder Sint Pieterstraat 145 in Kerkrade, projectcode WBD2023-073, 6 december 2024.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.4.1, blijkt dat in de periode na de Tweede Wereldoorlog afgravingen hebben plaatsgevonden binnen het plangebied van meer dan 1,5 meter. Op basis van afstemming met het onderzoeksbureau dat de bodembelastingskaart heeft opgesteld, blijkt dat alleen de eerste 1,5 meter beneden maaiveld als verdacht zijn aangemerkt voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet meer als verdacht dient te worden aangemerkt voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.



Afbeelding 25. Uitsnede bodembelastingskaart, met de globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.

Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Verkeerskundige aspecten

4.14.1 Verkeer

In de toekomstige situatie blijft het aantal bewoners gelijk aan de bestaande situatie. De beoogde nieuwbouw leidt dan ook naar verwachting niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

In de huidige situatie is het terrein ontsloten via één uitweg aan de St. Pieterstraat aan de zuidoostzijde van het terrein. In de toekomstige situatie blijft deze ontsluiting behouden, maar wordt daarnaast voorzien in een nieuwe (hoofd)ontsluiting nabij de aan te leggen rotonde. Via deze nieuwe ontsluiting kan onder meer het centrale gebouw bereikt worden.

Op het terrein zelf wordt voorzien in een logistieke rand voor aan- en aflevering van goederen direct aan de woonclusters. Logistiek wordt hiermee aan het zicht van bewoners onttrokken en er ontstaat een autovrij binnengebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Vanuit verkeerskundig oogpunt is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14.2 Parkeren

Parkeerbehoefte

Voor de bewoners binnen de zorginstelling geldt dat zij, gelet op de mobiliteitsbeperking, niet of nauwelijks gebruik maken van een auto. Het gebruik van de parkeervoorzieningen vindt voornamelijk plaats door personeel en bezoekers.

In de toekomstige situatie is sprake van 223 bedden. Conform de gemeentelijke parkeernota is het plangebied gelegen binnen het gebied 'rest bebouwde kom'. Met deze uitgangspunten is de parkeerbehoefte in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1 Berekening toekomstige parkeerbehoefte

Functie	Categorie parkeerbeleid	Aantal	Parkeernorm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Zorginstelling	Verpleeg- en verzorgingshuis	223 Bedden	0,7	Per kamer	156,1
Totaal					157 pp

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de theoretische parkeerbehoefte 157 parkeerplaatsen is.

In de regels van dit TAM-omgevingsplan is als voorwaarde opgenomen dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op grond van de 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Kerkrade' of de eventuele opvolger van deze nota. Op deze wijze is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke eisen.

Verdeling parkeerplaatsen

De sloop- en nieuwbouw binnen het plangebied biedt de mogelijkheid om niet alleen de verkeersrouting, maar ook de verdeling van het aantal parkeerplaatsen op het terrein te herzien. In de toekomstige situatie wordt voorzien in parkeervoorzieningen voor bezoekers en personeel nabij iedere afzonderlijke woongroep. Daarnaast wordt voorzien in parkeerplaatsen nabij de overige voorzieningen, zoals het centrale hart, het dierenverblijf en de werkplaats. Op deze wijze vindt het parkeren meer dan in de huidige situatie verspreid over het terrein plaats.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect parkeren, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Weging van het waterbelang

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl.

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat in het kader van een BOPA-omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Daarnaast moet een BOPA voldoen aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbepierking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2022 - 2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. 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.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Waterschapsverordening Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg van toepassing, zoals deze per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Toets plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

Grondwater

Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone ligt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het deels bestaande en deels binnen het plangebied nog aan te leggen rioolstelsel.

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is dat de eerste 80 mm hemelwater per twee uur op het terrein zelf wordt geborgen en geïnfiltreerd, met een beschikbaarheid van de bergingsvoorziening(en) binnen 24 uur, één en ander conform de huidige richtlijnen van Waterschap Limburg en de gemeente Kerkrade.

Om inzichtelijk te krijgen of infiltratie van hemelwater binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort, is een infiltratieadvies¹⁰ opgesteld. Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de dominerend lemige toplaag is matig tot goed. Het onderliggende zandige grindpakket is vermoedelijk goed tot zeer goed doorlatend. Geadviseerd wordt een ondiep ondergronds infiltratiesysteem te realiseren in de vorm van infiltratiekratten en/of infiltratiekoffers, waarbij middels een leegloopvoorziening het hemelwater via grindpalen naar de ondergrond kan worden afgevoerd. De leegloopvoorziening via grindpalen is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de infiltratievoorziening leeg is binnen de geëiste leeglooptijd zodat het infiltratiesysteem in staat is de volgende bui op te vangen.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

Overleg waterbeheerder

Het TAM-omgevingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de weging van het waterbelang ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

Conclusie

Vanuit de weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe. Mede in het kader hiervan heeft de gemeente Kerkrade heeft een 'Hitteplan Kerkrade 2024', met als doel inwoners, instellingen, zorgverleners en vrijwilligers tijdig te informeren over een naderende hitteperiode. Zo kunnen inwoners en mantelzorgers maatregelen nemen om gezondheidsrisico's als gevolg van hitte bij zichzelf en bij elkaar te voorkomen en te beperken.

In paragraaf 2.2.3 is reeds op hoofdlijnen ingegaan op de wijze waarop bij het ontwerp rekening is gehouden met aspecten als duurzaamheid en klimaatadaptatie. Onderstaand wordt op hoofdlijnen beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan het aspect klimaatadaptatie.

In het kader van de beoogde herontwikkeling neemt de hoeveelheid oppervlakteverharding af ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt voorzien in een klimaatbestendige inrichting van buitenruimte en gebouwen, onder meer door licht kleurgebruik en natuurlijke materialen, met voldoende ruimte voor het vasthouden en verwerken van hemelwater op het eigen perceel (maatgevende bui 80 mm in twee uur, met beschikbaarheid/leegloop binnen 24 tot 72 uur). Hierbij dient te worden opgemerkt dat op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, het plangebied niet in een gebied ligt dat overstroomt of waar sprake is van direct overstromingsgevaar.

Verder blijft zoveel mogelijk groen in de buitenruimte behouden en wordt bij de verdere uitwerking van het buitenterrein gestreefd naar een beleefbare groeninrichting die bijdraagt aan biodiversiteit en bewoners stimuleert hiervan gebruik te maken. Tot slot wordt ingezet op energiezuikerheid door in te zetten op duurzame energieopwekking, onder meer door het gebruik van zonnepanelen. De genoemde maatregelen tezamen, dragen bij aan het beperken van hittestress.

¹⁰ Geonius, *Infiltratieadvies Expertisecentrum Lückerbeide Kerkrade*, documentnummer GA211615.R01.V1.0, 26 januari 2022.



Afbeelding 26. Grafische weergave beoogde klimaatadaptieve maatregelen.

Met de genoemde maatregelen, die in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen nader worden uitgewerkt, wordt bijgedragen aan veerkracht tegen extreme weersomstandigheden zoals hitte, droogte en wateroverlast.

4.17 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMBrichtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMBrichtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De beoogde ontwikkeling betreft de gefaseerde sloop en nieuwbouw ten behoeve van zorginstelling Lückersheide in de gemeente Kerkrade. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 63.635 m².
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere plannen/projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere plannen/projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De bebouwing wordt uiteindelijk volledig aardgasvrij, al is waarschijnlijk sprake van een tijdelijke fase waarbij in verband met netcongestie nog deels gebruik dient te worden gemaakt van aardgas voor met name de verwarming van gebouwen. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt.

	Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Bij het complex worden gezamenlijke voorzieningen voor afvalverzameling geplaatst die met regelmaat geleegd worden. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er kortom geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Plaats van het project

Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie reeds in gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, meer specifiek als zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. Het terrein is daarbij deels bebouwd en verhard en deels onbebouwd en onverhard, met een groene omranding.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing. Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.

	Archeologische waarden zijn naar verwachting niet aanwezig in verband met afgravingen uit het verleden. (zie paragraaf 4.4.1). Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2). Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoeken blijkt dat voor de aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen, de Alpenwatersalamander en grote bosmuis een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit dient te worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en ook reeds verleend (zie paragraaf 4.6). Op basis daarvan kan worden gesteld dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft aangezien wordt voorzien in afdoende mitigerende maatregelen. Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat in de gebruiksfase geen toename is berekend (zie paragraaf 4.6). Voor de aanlegfase is een tijdelijke toename van 0,01 mol N/ha/jr berekend. Op basis van een ecologische analyse blijkt dat de kleine en tijdelijke stikstofdepositie niet leidt tot significante gevolgen voor de betreffende Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van stikstofdepositie. Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan. Gelet op het feit dat het aantal bewoners gelijk blijft aan de huidige situatie, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling en daarmee ook geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving als gevolg van verkeersbewegingen. Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure van het TAM-omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten. Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast.
--	---

	De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.13).
--	---

<i>Kenmerken van het potentiële effect</i>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANVORM

5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Regels

5.3.1 Functieregels

Voor dit TAM-omgevingsplan is het gemeentelijk handboek als basis gebruikt, in combinatie met de regels zoals opgenomen in het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kerkrade Oost I'. Ook is gebruik gemaakt van de transponeringstabel van de VNG voor de regels van TAM-omgevingsplannen.

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik en de meet- en rekenbepalingen. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Maatschappelijk

De functie 'Maatschappelijk' is toegekend aan het volledige plangebied. De als zodanig aangewezen gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke doeleinden; horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F, kantoren, verhardingen, groen-, verkeers-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater, openbare nutsvoorzieningen, één en ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair. Hierbij geldt dat het gebruik van gronden en gebouwen voor horeca en/of kantoren uitsluitend is toegestaan in directe relatie met c.q. ondersteunend en ondergeschikt aan de maatschappelijke doeleinden'.

Binnen de functie 'Maatschappelijk' is één bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Voor de toegestane bouwhoogtes is een aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding opgenomen. Aan het bouwvlak is verder een maximum bebouwingspercentage gekoppeld. Op deze wijze wordt voorzien in een flexibel en toekomstgericht toetsingskader.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Initiatiefnemer MeanderGroep Zuid-Limburg heeft omwonenden in een vroegtijdig stadium zorgvuldig betrokken bij de totstandkoming van de plannen. Niet alleen vanwege het feit dat participatie een belangrijk aspect vormt onder de Omgevingswet, maar vooral ook vanuit de wens om 'een goede buur' te zijn.

In het voorjaar van 2024 is een grootschalige buurtbijeenkomst georganiseerd over de opzet van het plan, de projectorganisatie en de planning. Vervolgens heeft Meander met een afvaardiging van buurtbewoners en een afvaardiging van de gemeente Kerkrade een klankbordgroep gevormd. Deze klankbordgroep is diverse keren bij elkaar gekomen.

- In mei 2024 heeft een eerste overleg met de klankbordgroep plaatsgevonden en zijn de eerste schetsontwerpen en plattegronden besproken.
- In oktober 2024 is een bijeenkomst gehouden in het kader van het vaststellen van het structuurontwerp, de plattegronden en de ligging van gebouwen (in verband met onder meer de afstand tot de erfgrans).
- In september 2025 wordt het laatste ontwerp gedeeld met de klankbordgroep, waarbij ook het exterieur van de bebouwing en de definitieve terreinindeling worden besproken.
- In oktober 2025 is de buurt nog meegenomen in het totale plan dat in samenwerking en na goedkeuring met/van de klankbordgroep is opgesteld. Tijdens deze bijeenkomst was sprake van een geringe opkomst. Over het algemeen waren de reacties van omwonenden positief. Verder zijn enkele vragen gesteld omtrent de uitvoering van het project en in verband met opnames van en voorzieningen voor de eigendommen van omwonenden.

Verslaglegging van de klankbordgroepen is aanwezig. Vanuit privacyoverwegingen worden de verslagen niet opgenomen in deze motivering.

6.2 Vooroverleg

In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het voorontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Onderstaand zijn de reacties van de betreffende instanties samengevat weergegeven.

1. WML

28 oktober 2025

De gemeente heeft het TAM-omgevingsplan aan WML voorgelegd met het verzoek om een eventuele reactie kenbaar te maken. Via de samenwerkingsfunctionaliteit in het DSO heeft WML een gelijkkluidend verzoek van de gemeente ontvangen. De gemeente ontvangt de reactie via de mail. Via de SWF in het DSO zal WML dan niet meer reageren. WML gaat ervan uit dat het verzoek in het DSO gesloten zal worden.

De reactie van WML ligt op het uitvoeringstechnische vlak. Zo wil WML de gemeente attenderen op de aspecten van (openbaar) bluswater en eventuele gewenste wijzigingen aan de drinkwaterinfrastructuur. WML verzoekt de gemeente voor overleg hierover vroegtijdig in contact te treden met de teamleider en projectleider (contactgegevens hier niet opgenomen i.v.m. de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

2. Veiligheidsregio Zuid Limburg / Brandweer Zuid Limburg

23 oktober 2025

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is er geen aanleiding om nader advies uit te brengen over deze wijziging van het omgevingsplan. Er zijn in de omgeving geen risicobronnen aanwezig en het plangebied ligt dus niet binnen een aandachtsgebied.

3. Pro Rail

23 oktober 2025

Het concept TAM-Omgevingsplan Luckerheide Kerkrade dat ProRail van de gemeente ontving in het kader van het vooroverleg ex artikel 2.2 van de Omgevingswet (Ow) afstemming en samenwerking tussen bestuursorganen geeft ProRail aanleiding tot het geven van onderstaande reactie.

In deze fase van de procedure heeft ProRail geen opmerkingen op het concept TAM-Omgevingsplan Luckerheide Kerkrade. Wel behoudt ProRail zich het recht voor om in een volgende fase alsnog aanvullende c.q. nieuwe opmerkingen/zienswijzen in te dienen.

4. Gasunie

7 oktober 2025

De Gasunie dankt de gemeente voor de toezending van het omgevingsplan. De Gasunie heeft geen op- of aanmerkingen.

5. TenneT

7 oktober 2025

TenneT bedankt hartelijk voor de toezending van het plan. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wenst de gemeente veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

6. GGD Zuid-Limburg

21 oktober 2025

Sinds het in werking treden van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel (Omgevingswet, artikel 1.3, sub a). Wettelijke normen voor milieufactoren waarborgen de gezondheid van inwoners niet altijd voldoende. Ook als wordt voldaan aan de wettelijke normen kan dit nadelige effecten hebben op de gezondheid van inwoners. Daarom baseert de GGD de adviezen op basis van gezondheidskundige advieswaarden. Deze waarden zijn zodanig vastgesteld dat ze de gezondheid van inwoners beschermen.

Geluid

Voor de beoordeling van de geluidbelasting is gebruikgemaakt van het volgende, door gemeente Kerkrade aangeleverde, rapport: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Luckerheide - Kerkrade. Documentnummer: 20250106-MND001-RAPAKO-VL 1.0. Kragten, 6 januari 2025.

Blootstelling aan omgevingsgeluid, zoals geluid van verkeer en industrie, kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten waaronder hinder, slaapverstoring, stress, en hart- en vaatziekten. Bij beoordeling van geluidbelasting voor omwonenden hanteert de GGD de gezondheidskundige richtwaarden van 50dB Lden en 40 dB Lnight op de hoogst belaste gevel. Dit gaat om de cumulatieve en werkelijke (nietgecorrigeerde) geluidbelasting op deze gevel.

In het rapport is de geluidbelasting voor de toekomstige situatie waarbij het viaduct over de St. Pieterstraat wordt gewijzigd en wordt vervangen door een gelijkvloerse rotonde met de St. Pieterstraat. In de toekomstige situatie wordt als gevolg van de wegen een geluidbelasting op de wooneenheden verwacht van ten hoogste 58 dB

Lden. Op basis van de aangrenzende spoorlijn wordt op de wooneenheden een geluidbelasting verwacht van ten hoogste 46 dB Lden.

Aangezien de geluidbelasting van wegen hoger is dan de gezondheidkundige richtwaarde van 50 dB Lden adviseert de GGD om bron- of overdrachtsmaatregelen te nemen om de geluidbelasting te verlagen. In het bovengenoemde rapport wordt ook de geluidbelasting doorgerekend na het nemen van maatregelen. Als geluidreducerend asfalt wordt toegepast dan kan de geluidbelasting op de wooneenheden omlaag van 58 dB Lden naar 56 dB Lden. Een geluidafscherming tussen de verkeerswegen en het te realiseren gebied kan ervoor zorgen dat de geluidbelasting op de wooneenheden omlaaggaat van 58 dB Lden naar 51 dB Lden. Het is niet bekend wat het effect van beide maatregelen samen gaat zijn.

De GGD adviseert om bovengenoemde maatregelen in overweging te nemen. Met een afname van 58 dB Lden naar 51 dB Lden door het plaatsen van een geluidafscherming wordt nog niet voldaan aan de gezondheidkundige richtwaarde van 50 dB Lden. Toch is dit al een hele verbetering, een afname van 7 dB Lden geeft een duidelijke verbetering van de ervaren geluidkwaliteit.

Mocht het nemen van bron- of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende kosteneffectief zijn, neem dan maatregelen om binnen een geluidbelasting van maximaal 33 dB Lden te realiseren met geopend raam. Daarnaast adviseert de GGD een geluidluwe, aangename zijde te hanteren waarbij de geluidbelasting minder is dan 50 dB Lden en 40 dB Night. De slaapkamers moeten zo veel mogelijk aan deze geluidluwe zijde zijn gesitueerd.

Naast het geluid van buiten kan ook een mechanisch ventilatiesysteem of klimaatsysteem dat te veel geluid produceert, geluidhinder veroorzaken. Kies daarom bij voorkeur voor systemen met een geluidniveau van maximaal 30 dB Lden in de woonkamer, tuin of balkon en 25 dB Lden in slaapkamers, aangezien mensen hier langdurig verblijven. Daarnaast is het belangrijk dat bewoners de mogelijkheid hebben om te ventileren en luchten via te openen ramen. Deze ramen moeten geopend kunnen worden zonder dat dit leidt tot hinder door geluid van buitenaf.

Luchtkwaliteit

In de meegeleverde rapporten was geen rapport meegenomen over de toekomstige luchtkwaliteit. Om toch te kunnen beoordelen of het beoogde plan de gezondheid van de bewoners voldoende beschermt ten aanzien van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten die benoemd staan in het volgende, door gemeente Kerkrade aangeleverde, rapport: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Lückersheide - Kerkrade. Documentnummer: 20250106-MND001-RAP-AKO-VL 1.0. Kragten, 6 januari 2025.

Blootstelling aan vervuilde lucht draagt bij aan het ontstaan van negatieve gezondheidseffecten. Enkele voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling en het verergeren van verschillende typen longklachten zoals astma en COPD, longkanker, en hart- en vaatziekten. Fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) in de lucht dragen, ook in lage concentraties, bij aan deze negatieve gezondheidseffecten. Het is daarom van belang de blootstelling aan deze stoffen voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Gezondheidsrisico's van omwonenden nemen toe naarmate de afstand tot een drukke verkeersweg kleiner is, ook wanneer de luchtkwaliteit aan de Europese grenswaarden voldoet. Woningen en voorzieningen waar kinderen, ouderen, zwangere vrouwen of mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven moeten daarom op ruime afstand van drukke wegen worden gerealiseerd.

Om hooggevoelige groepen te beschermen tegen de extra gezondheidsrisico's door de uitstoot van wegverkeer, adviseert de GGD het volgende:

- Situeer gevoelige bestemmingen op zoveel mogelijk afstand van drukke wegen, onafhankelijk van de achtergrondconcentraties ter plaatse.
- Hoe verder van de weg, hoe schoner de lucht en dus hoe gezonder. Meer afstand leidt tot meer gezondheidswinst. Hanteer hierbij de volgende minimale afstanden:
 - Snelweg: ten minste 150 meter.

- o Drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) buiten de bebouwde kom: ten minste 50 meter.
- o Drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) binnen de bebouwde kom: ten minste 25 meter (bij voorkeur ten minste 50 meter).

Het beoogde plan bevindt zich aan de drukke Roderlandbaan (>10.000 motorvoertuigen per etmaal). Deze situatie gaat echter veranderen. Wat de verkeersintensiteit gaat worden in de toekomstige situatie waarbij het viaduct over de St. Pieterstraat wordt gewijzigd en wordt vervangen door een gelijkvloerse rotonde met de St. Pieterstraat is nog niet bekend. Het beoogde plan bevindt zich op ten minste 50 meter van de weg, waardoor er een voldoende bescherming is voor hooggevoelige groepen.

Daarnaast adviseert de GGD om als er een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig is de luchttoevoer aan de verkeersluwe zijde te laten plaatsvinden omdat de lucht hier het schoonst is.

Trillingen

Voor de beoordeling van het aspect trillingen is gebruikgemaakt van de volgende, door gemeente Kerkrade aangeleverde, rapporten: Quickscan trillingshinder Sint Pieterstraat 145 in Kerkrade Projectcode: WBD2024-073. Weboost, 6 december 2024.

Trillingen in de leefomgeving kunnen onder andere zorgen voor hinder, stress, en verstoring van slaap bij omwonenden. Echter bestaan er geen gezondheidskundige advieswaarden om vast te stellen of trillingen gezondheidseffecten kunnen veroorzaken. Het rapport laat zien dat de berekende trillingsniveaus bij passage van treinen dermate laag zijn dat de GGD geen hinder ten gevolge van trillingen verwacht. Wel moet dan worden voldaan aan de in het rapport genoemde bouweisen.

Bodem

Voor de beoordeling van bodemkwaliteit is gebruik gemaakt van het volgende door gemeente Kerkrade aangeleverde rapport: Historisch Vooronderzoek Expertisecentrum Lückerreide Kerkrade. Documentnummer: MA210909.R01.V1.0. Geonius, 4 februari 2022.

Bodemvervuiling kan gezondheidsrisico's opleveren wanneer mensen met vervuilde bodem in contact kunnen komen. Op basis van het bovengenoemde rapport wordt opgemerkt dat op de onderzochte locatie geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemvervuiling hebben kunnen leiden. Ook wordt er geen asbest in de bodem verwacht. Aangezien er geen risicogroepen (jonge kinderen) zullen komen te wonen zal de bodemkwaliteit niet tot gezondheidsrisico's leiden.

Het valt de GGD op dat er een moestuin is gepland in het beoogde plan. Aangezien de exacte kwaliteit van de bodem onbekend is adviseert de GGD om voor de moestuin bakken met schone aarde te gebruiken.

Klimaatadaptatie

Voor de beoordeling van klimaatadaptatie is gebruik gemaakt van het volgende door gemeente Kerkrade aangeleverde rapport: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Lückerreide Kerkrade. Projectnummer: MND001-0002. Kragten, 26 september 2025.

Het klimaat verandert de komende jaren. Daardoor neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe. Dit heeft impact op de leefomgeving en gezondheid van inwoners. Groen in de leefomgeving draagt positief bij aan het klimaat. In tijden van extreme hitte helpt meer groen om hitteoverlast in steden te verminderen, onder andere door verkoeling en het bieden van schaduw.

In beoogd plan is een groene omgeving gevisualiseerd. De GGD adviseert om deze groene omgeving te realiseren, zeker gezien de kwetsbare groep bewoners die van de gebouwen gebruik gaat maken.

Bouw- en sloopwerkzaamheden

Er gelden vanuit gezondheidsperspectief geen strikte wettelijke kaders rondom bouw- en sloopwerkzaamheden, maar het is belangrijk om te erkennen dat bouw- en sloopwerkzaamheden voor hinder kunnen zorgen. Hinder is niet helemaal te voorkomen, maar tijdige en open communicatie zal leiden tot een grotere acceptatie. Daarom adviseert de GGD om de bewoners van het huidige zorgcentrum, evenals de omwonenden vooraf te informeren, zodat zij de gelegenheid hebben zich hierop voor te bereiden. Dit draagt bij aan een groter draagvlak en begrip voor de werkzaamheden. Verder adviseert de GGD om korte lijnen te houden met de betrokkenen, bijvoorbeeld door een vast contactpersoon aan te stellen waarmee snel en zonder omwegen geschakeld kan worden bij hinder in de omgeving.

De GGD hoopt dat de adviesbrief de gemeente bewust maakt van het belang om gezondheidsaspecten mee te nemen bij de herontwikkeling van de zorgfaciliteiten op de locatie Lückersheide in Kerkrade, om zo een gezonde leefomgeving voor de bewoners te creëren en bewaken.

7. Provincie Limburg

22 oktober 2025

De provincie heeft het voorontwerp met bijbehorende stukken beoordeeld op provinciale belangen. Naar aanleiding van deze beoordeling merken zij het volgende op:

Wonen

Hoewel het plan niet voorziet in een netto toevoeging van woningen, dient elk nieuw woningbouwinitiatief te worden getoetst aan de instructieregels 12.1 van de Provinciale Omgevingsverordening. De provincie verzoekt om in te gaan op de aspecten in artikel 12.1, onder a tot en met e, van de verordening, zodat voldaan wordt aan het provinciale beleid omtrent woningbouw.

Klimaatadaptatie/water

Voor de thema's klimaatadaptatie en water adviseert de provincie bij de nadere planuitwerking gebruik te maken van de informatie uit gemeentelijke, regionale en landelijke stresstesten en overstromingskaarten. De gemeente heeft gebruikgemaakt van de kaart "kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier". Gezien het feit dat het plan voorziet in woonlocaties voor een kwetsbare doelgroep, raadt de provincie aan om daarnaast ook de regionale wateroverlastkaarten T100-2100 van het Waterschap Limburg (T100-2100 viewer) te betrekken bij de nadere planuitwerking. Uit deze laatste kaart blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied bij een zware bui tot 100 cm water kan blijven staan.

Ten aanzien van de waterhuishouding adviseert de provincie om bij de verdere uitwerking van de bergingsvoorzieningen voor 80 mm hemelwater nadrukkelijk rekening te houden met deze inzichten. Let daarbij ook op de huidige situering van de waterbuffering in het midden van het perceel.

Verder adviseert de provincie om bij de leegloopvoorziening van het ondiep ondergronds infiltratiesysteem naar de grindpalen een bodempassage aan te leggen.

Natuur

In de toelichting van het omgevingsplan is informatie opgenomen over de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, waarvoor de provincie bevoegd gezag is. De provincie is gebleken dat deze informatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie. De ingediende aanvraag voor voornoemde vergunning voldoet op dit moment niet aan de daarvoor geldende vereisten; er wordt aanvullende informatie opgevraagd.

Op basis van de huidige stand van zaken is er geen zicht op een vergunbare situatie.

De provincie adviseert om in goed overleg met hen te komen tot het indienen van een aangepaste en vergunbare aanvraag, zodat de gemeente bij de besluitvorming in het kader van de uitvoerbaarheid kan beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting bij het plan kan vervolgens de actuele stand van zaken met betrekking tot de vergunningverlening en de uitvoerbaarheid worden opgenomen.

Mochten er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn, dan kan contact opgenomen worden met de rayonplanoloog.

8. Waterschap Limburg

15 oktober 2025

Het plan ziet er goed uit, al het hemelwater infiltreert binnen het plangebied en het plangebied wordt klimaat adaptief/neutraal ingericht.

Toetsingspunten waterparagraaf (weging van het waterbelang) in de toelichting van ruimtelijke plannen.

Het waterschap heeft een aantal toetsingspunten opgesteld waar wij ruimtelijke plannen aan toetsen. Deze toetsingspunten zijn hieronder te vinden:

1. Doorgaans zijn lagergelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Gemeentelijk standpunt vooroverlegreacties

Voor zover van toepassing zijn opmerkingen verwerkt in het TAM-omgevingsplan en wordt bij de verdere uitwerking van de plannen voor zover mogelijk en haalbaar, rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen door de verschillende instanties.

6.3 Procedure wijziging omgevingsplan

Het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lückerde' heeft vanaf 4 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was eenieder in de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

7.2 Kostenverhaal en economische uitvoerbaarheid beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is afgedekt.

Verder wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd in het vervolg op het onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.5. Indien uit het onderzoek de noodzaak tot het uitvoeren van een sanering naar voren komt, dan zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is door de initiatiefnemer een reservering opgenomen in het totale projectbudget. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook afspraken zijn gemaakt over nadeelcompensatie.

