

Bestemmingsplan “Op den Toren”

Gemeente Nuth



Bestemmingsplan “Op den Toren”

Gemeente Nuth

**VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD
VAN DE GEMEENTE NUTH
OP 10 SEPTEMBER 2013**

Opdrachtgever: Cicero Zorggroep
Project: Bestemmingsplan
Dossier: R2011-003-01
Omvang rapport: 38 pagina's
Auteur: Drs. L.E.J. De Loo
Bijdrage: -
Datum: 11 september 2013
Status: Definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Stedenbouwkundig plan	8
2.2	Nieuwbouwplan	9
3.	BESCHRIJVING PLANOLOGISCHE SITUATIE	11
3.1	Vigerend bestemmingsplan	11
3.2	Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan	14
4.	TOETSING AAN BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	25
5.	TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN.....	27
5.1	Bodem.....	27
5.2	Water	27
5.3	Archeologie	28
5.4	Ecologie.....	29
5.5	Geluid.....	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Zoneringen	32
5.8	Externe veiligheid.....	33
5.9	Verkeer en parkeren	35
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Opzet van de regels	37
7.3	Beschrijving van de bestemmingsregels	38

SEPARATE BIJLAGEN: BIJBEHORENDE ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Historisch bodemonderzoek Zorgcentrum “Op den Toren” op de hoek Valkenburgerweg/Boschweg te Nuth, Arcadis, Maastricht, 16 september 2009
- Verkennend bodemonderzoek Valkenburgerweg 67 te Nuth, gemeente Nuth, Econsultancy, Swalmen, 28 oktober 2011
- Bestemmingsplan Op den Toren, Achtergrondrapport natuurwaarden, Taken, Roermond, 24 oktober 2011
- Zorgcentrum Op den Toren te Nuth, akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Arcadis, Maastricht, 24 oktober 2011
- Onderzoek consequenties Externe Veiligheid t.b.v .bestemmingsplan ‘Nuth’ en ‘Kleine Kernen’ gemeente Nuth, Windmill, Cadier en Keer, 1 juli 2009
- Verkeersaspecten ruimtelijke onderbouwing Op den Toren Nuth, Nordinfra, Maastricht, 24 oktober 2011

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan “Op den Toren” regelt de definitieve planologische situatie voor het terrein van het woon-zorgcentrum “Op den Toren” in Nuth, gelegen aan de Valkenburgerweg 67. De figuren 1 en 2 geven de ligging aan van het plangebied.

Het oorspronkelijk woon-zorgcentrum Op den Toren is gebouwd in 1972 en uitgebreid in 1992. Omdat het gebouw niet meer voldeed de eisen van de tijd, is uiteindelijk gekozen voor sloop en herbouw op dezelfde locatie. In 2012 is gestart met de sloop en herbouw van het complex.

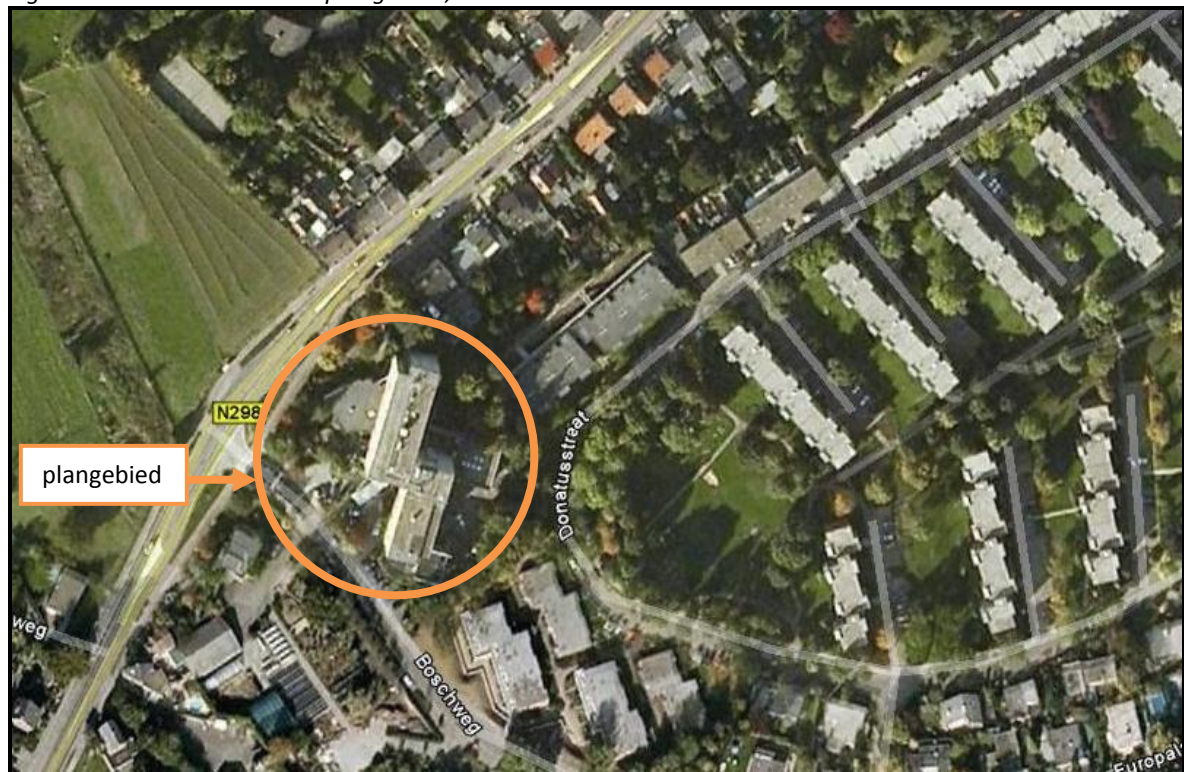
Om daartoe te kunnen overgaan is in mei 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van het zorgcentrum Op den Toren. De omgevingsvergunning was noodzakelijk omdat het herbouwplan niet paste binnen het vigerende bestemmingsplan “Kern Nuth” van de gemeente Nuth (2009). Ten grondslag aan deze omgevingsvergunning lag een ruimtelijke onderbouwing, waarin werd aangetoond dat het bouwinitiatief niet in strijd was met een goede ruimtelijke ordening.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, is Cicero gestart met de sloop en herbouw van het verzorgingscentrum. Daaropvolgend heeft de gemeente besloten te willen overgaan tot een partiële herziening van het bestemmingsplan “Kern Nuth” (2009), om de nieuwe situatie planologisch te borgen in een nieuw bestemmingsplan voor het desbetreffende perceel.

Figuur 1: Situering plangebied in de gemeente Nuth



Figuur 2: Detailbeeld van het plangebied, anno 2010



Dit bestemmingsplan “Op den Toren” bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. In de toelichting wordt het plan beschreven, vindt een beleidsmatige en ruimtelijke afweging plaats en wordt het plan beoordeeld op zijn milieuhygiënische inpasbaarheid en op de uitvoerbaarheid. De toelichting is grotendeels gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing zoals die ten grondslag heeft gelegen aan de omgevingsvergunning. De regels en de verbeelding geven het juridisch kader aan.

2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft het plan voor de locatie Op den Toren.

2.1 Stedenbouwkundig plan

Voor de herbouw zijn in de loop van de tijd meerdere stedenbouwkundige ontwerpen ontwikkeld, waarbij Cicero Zorggroep in 2011 in overleg met de gemeente Nuth de keuze heeft gemaakt voor het plan van Widdershoven Architecten. Het plan is aangegeven in figuur 3.

Figuur 3: Bovenaanzicht nieuwbouwplan (Widdershoven Architecten, 2011)



Het plan kent de volgende belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken.

- De herbouw beperkt zich tot het eigen perceel.
- Het bebouwingspercentage is iets minder dan in de voorheen bestaande situatie.
- Er is sprake van zuinig ruimtegebruik, meerdere functies worden gecombineerd in een gebouw.
- De Donatusstraat blijft een doorgaande weg en wordt niet afgesloten. Er is een nieuwe inrit van/naar het woon-zorgcomplex, met extra openbare parkeerplaatsen langs de Donatusstraat.
- De parkachtige groenvoorziening aan de Donatusstraat blijft in takt.
- Behoud van zoveel mogelijk open ruimten en doorzichten tussen de Boschweg en de Donatusstraat;
- Oriëntatie van het gebouw parallel aan de Valkenburgerweg en de Boschweg.

Het bouwplan is beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuth en is akkoord bevonden.

2.2 Nieuwbouwplan

Hieronder staan de belangrijkste verschillen aangegeven tussen de oorspronkelijke en nieuwe situatie, voor zover ruimtelijk relevant.

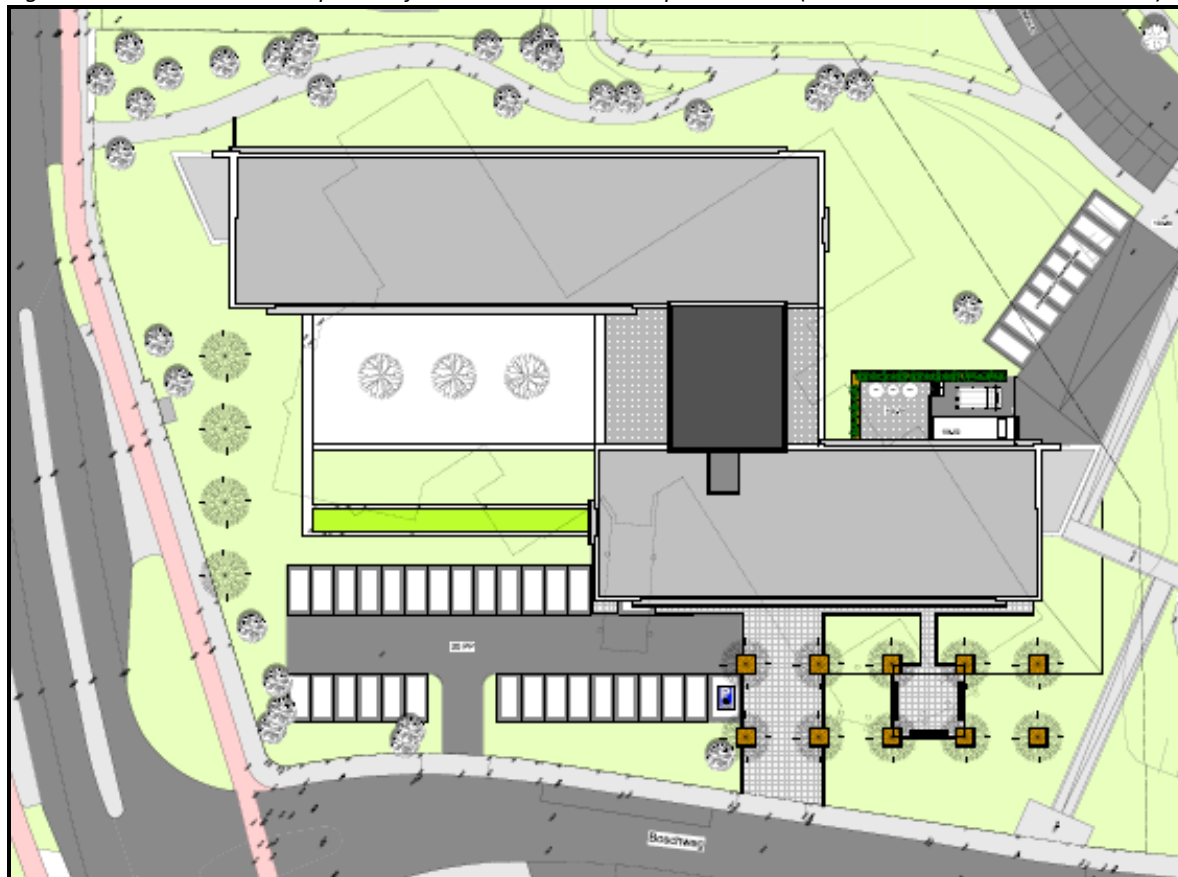
Functies in het gebouw

Het plan behelst de huisvesting van zorgbehoevende ouderen en maatschappelijke voorzieningen. Het voormalige complex had een capaciteit van 186 intramurale plaatsen. In het nieuwbouwplan is dat aantal teruggebracht naar 110, waarbij de woon- en verblijfsruimtes zijn vergroot en aangepast aan de eisen van de tijd. Tevens zijn in datzelfde gebouw nieuwe bijbehorende voorzieningen opgenomen. Zo zijn rondom een levendig multifunctioneel bewonerscentrum, met onder andere een restaurant met grand café, een interne kapper annex pedicure voorzien, een kleinschalig verkooppunt voor bepaalde dagelijkse goederen en huisvesting van (para)medische voorzieningen en maatschappelijke diensten. Daarmee is het complex getransformeerd naar een modern, open en ruim woon-zorgcomplex.

Stedenbouwkundige karakteristiek

In de nieuwe situatie is ervoor gekozen om de bouwmassa beter te laten aansluiten op de richting van de bestaande wegenstructuur en gebouwde omgeving. Figuur 4 geeft door middel van een bovenaanzicht een vergelijking tussen de oorspronkelijke situatie en de nieuwe situatie. De contouren van het bestaande, gedraaide, gebouw is op de figuur aangegeven door middel van een stippellijn.

Figuur 4: Bovenaanzicht oorspronkelijke en nieuwe situatie Op den Toren (bron: Widdershoven Architecten)



Bebouwingsmassa

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op eigen terrein. Het bebouwingspercentage is iets afgenomen, van 34,8 naar 34,3%. De nieuw bebouwde oppervlakte is ruim 2.410 m² en dat was oorspronkelijk 2.450 m².

Qua bouwhoogte is er ook een verschil tussen de oude en nieuwe situatie. In de oorspronkelijke situatie varieerde de bouwhoogte van 1 tot 6 bouwlagen. In de nieuwe situatie is sprake van een uniforme bouwhoogte van 5 bouwlagen¹ (zie figuur 5). De nieuwe bouwhoogte bedraagt ruim 14 meter, exclusief de technische ruimte op het dak. Daarmee is de bouwhoogte met circa 3 meter afgenomen.

Figuur 5: Bouwmassa nieuwbouwplan, doorsnede parallel aan Boschweg (bron: Widdershoven Architecten)



Beoordeeld is dat de nieuwbouw stedenbouwkundig beter aansluit op de omgeving, waarbij het bebouwingspercentage en bouwmassa afneemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Buitenruimte

Omdat het bebouwingspercentage 34% bedraagt, blijft zo'n tweederde van het perceel ombebouwd. De buitenruimte wordt onder andere benut voor groen-, water en infiltratievoorzieningen, wandelroutes, terrassen, parkeren, laad- en losruimte. Het aantal parkeerplaatsen blijft nagenoeg gelijk. In de oorspronkelijke situatie waren er 35 parkeerplaatsen op privaat terrein; in de nieuwe situatie zijn dat er 38. Om de parkeerdruk te kunnen opvangen, realiseert Cicero in de Donatusstraat nog eens 22 openbare parkeerplaatsen. Deze zijn zichtbaar in de noord-oosthoek van figuur 4.

Beoordeeld is dat de buitenruimte ruim en groen van opzet blijft, waarbij de huidige parkeerdruk aan de voorzijde van het gebouw wordt opgevangen door een passende oplossing te creëren aan de achterzijde van het gebouw, aan de Donatusstraat.

¹ De techniekruimte op het dak wordt niet meegerekend als bouwlaag.

3. BESCHRIJVING PLANOLOGISCHE SITUATIE

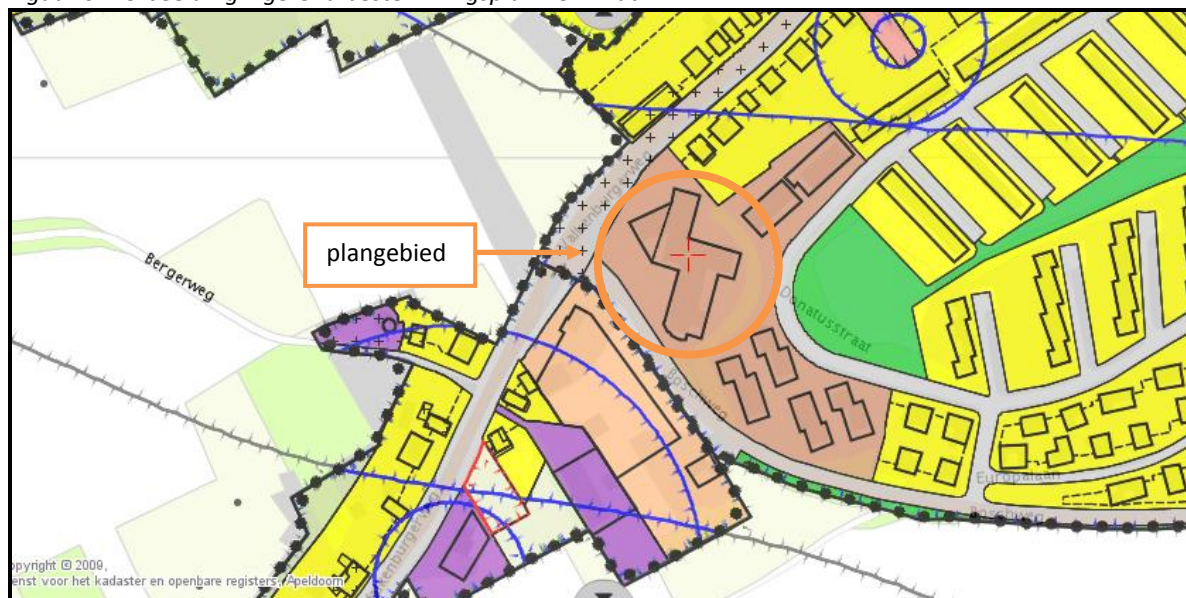
3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan dat van toepassing is op het plangebied is 'Kern Nuth', door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2009. De geldende planologische bestemming is 'Maatschappelijk', met 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone – leiding', 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen II' en tevens 'maatvoering' en 'bouwwlak'.

Verbeelding

In figuur 6 is de bijbehorende verbeelding opgenomen.

Figuur 6: Verbeelding vigerend bestemmingsplan Kern Nuth



Regels

Met betrekking tot het bouwplan, zijn de volgende regels uit het bestemmingsplan relevant.

Art. 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- religieuze doeleinden;
- onderwijskundige doeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- overheidsdoeleinden;
- wonen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen of aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met in acht name van de voorrangregels uit artikel 31.2.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woningen zijnde;
- b. meergezinswoningen/gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

13.2.2 Regels voor het bouwvlak

- a. Gebouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
- c. De voorgevel van gebouwen wordt in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan de goothoogte van het gebouw, zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- e. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het gebouw, zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

13.2.3 Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan het bepaalde in artikel 26.4.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, binnen een marge van 5,00 m., nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, parkeerhinder, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor kunstwerken, kunstobjecten en speelvoorzieningen overeenkomstig artikel 28.10 mits bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid wordt de procedure in artikel 30.1 gevolgd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Gebruik van de gronden.

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. tuin- en/of groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.

13.5.2 Gebruik van de opstallen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt ten minste verstaan het gebruik van de opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit, zowel naar aard als naar afmetingen, bij ter plaatse gevestigde maatschappelijke doeleinden;
- c. horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik en uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

- d. wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- e. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als verboden gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' zoals bepaald in artikel 29.4. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure ex artikel 3.6 Wro gevolgd.

Artikel 27.3 veiligheidszone - leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-leiding' leidt de aanwezigheid van een leiding tot inachtnahme van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die een berekening omvat (zie bijlage 3 bij de planregels).

Artikel 27.8 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen II

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen II' leidt de aanwezigheid van transportassen tot inachtnahme van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (buiten de 200 m-zone uit de transportassen) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen omvat (contact opnemen met brandweer).

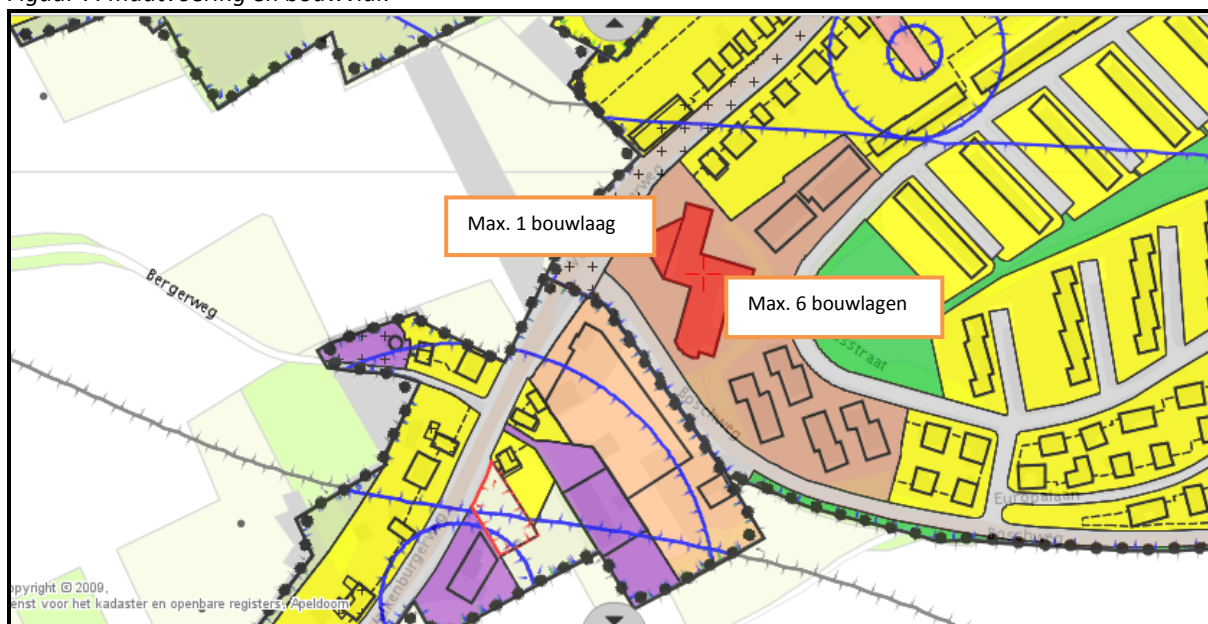
Maatvoering

Qua maatvoering geldt dat er maximaal één bouwlaag is toegestaan per plaatse van de uitbouw aan de Valkenbergerweg ('driehoek') en zes lagen voor het hoofdgebouw. Figuur 7 geeft dit aan.

Bouwvlak

Het bouwvlak is in figuur 8 in het rood aangegeven.

Figuur 7: maatvoering en bouwvlak



3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan wijkt af van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Nuth' (2009), vanwege:

- het bouwen buiten het aangegeven bouwvlak;
- het bouwen hoger dan waar ter plaatse 1 bouwlaag is toegestaan;
- het gestapeld bouwen, vanwege het ter plaatse ontbreken van de aanduiding 'gestapeld' (gs) op de verbeelding;
- de extra te creëren 22 openbare parkeerplaatsen in de Donatusstraat, waar ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' geldt;
- aanpassing van het oorspronkelijke plangebied, vanwege de nieuwe te regelen bestemming verkeer en parkeren aan Donatusstraat. Het plangebied waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft staat aangegeven in figuur 8.

Opvallend is het ontbreken van de aanduiding 'gestapeld' (gs) op de verbeelding ter plaatse van Op den Toren in het bestemmingsplan 'Kern Nuth' (2009). Immers, sinds 1972 bestond al het woon-zorgcentrum, gebouwd in zes lagen. Deze gestapelde woonvorm is echter niet als zodanig aangegeven op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2009. Deze omissie in het destijds vastgestelde bestemmingsplan wordt hersteld in dit nieuwe bestemmingsplan, door de bouwhoogtes aan te geven in de regels en verbeelding.

Figuur 8: grens plangebied (stippellijn)



4. TOETSING AAN BELEIDSKADER

De ruimtelijke ontwikkeling die in de voorafgaande hoofdstukken is beschreven, wordt in dit hoofdstuk getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte en gedeeltelijk de Nota mobiliteit. Het Rijk wil zich minder bezighouden met de ruimtelijke ordening van Nederland. De inrichting van ons land moet plaatsvinden door de overheden die dichterbij de burger en het bedrijfsleven staan. De rol voor provincies en gemeenten zou hierdoor groter moeten worden. Via de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) geeft het Rijk vorm aan deze denkwijze.

In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaarheid, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest daarbij drie hoofddoelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze hoofddoelen zijn vertaald naar 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Een aantal komt hierna aan de orde. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen. Bereikbaarheid is een ander mikpunt van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur. Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op de bescherming tegen overstromingen en het behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening is in aanvulling op de vorige belangen een specifiek belang genoemd. Gestreefd wordt naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen wordt een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze werkt met de volgende stappen: Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten; Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking is ook een goed en toekomstgericht ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. Als laatste vraagt een goede ruimtelijke ordening om digitale beschikbaarheid van adequate ruimtelijke informatie.

Conclusie

Het plangebied betreft de herbouw van een verzorgingscentrum op dezelfde locatie. Dit bestemmingsplan heeft verder geen directe raakvlakken met de SVIR. Het Rijk heeft in de SVIR ook geen specifieke doelstellingen benoemd voor het betreffend plangebied. De SVIR levert derhalve geen belemmering op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd is, samen met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaardwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Conclusie

De ontwikkeling van het onderhavige plangebied betreft vervanging van het bestaande gebruik. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder dient te worden uitgewerkt. Daarnaast heeft het plangebied geen raakvlakken met een van de kaarten of bepalingen uit het Barro. Het voorgenomen plan is daarmee niet strijdig met het Barro.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het Rijk haar verantwoordelijkheden en belangen benoemd en aangegeven hoe ze die zal verwezenlijken. De nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Die paragraaf heeft de status van structuurvisie gekregen en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro verlangt dat alle overheden hun verantwoordelijkheden en belangen vooraf duidelijk maken. Het Rijk heeft daarom 33 nationale belangen benoemd, gebaseerd op basis van de Nota Ruimte. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Per nationaal ruimtelijk belang is aangegeven hoe het kabinet deze wil realiseren. In het bijzonder welke belangen daarvan zullen worden geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte. In deze AMvB Ruimte worden spelregels en inhoudelijke regels gesteld voor het handelen van medeoverheden. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan het uitgangspunt van de Nota Ruimte: 'centraal wat moet, decentraal wat kan'.

Voor het plangebied zijn een vijftal nationale belangen van toepassing, alle afkomstig zijn uit de Nota Ruimte.

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing.

- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het Rijk streeft naar een aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving. De Wet Luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming zien hierop toe.
- Het op orde houden van het regionale watersysteem. Dit heeft tot doel het land onder andere te beschermen tegen wateroverlast, verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, verbetering kwaliteit grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische kwaliteit van het water en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.
- Bescherming en nadere ontwikkeling van leefgebieden van beschermde soorten. Ook buiten de beschermde natuurgebieden, zijn leefgebieden aanwezig van flora- en faunasoorten die beschermd dienen te worden. Dit gebeurt via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.
- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit. Behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteiten dient te worden meegenomen bij ruimtelijke afwegingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande beleidsuitgangspunten. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Nuth, op een plek die daartoe al was bestemd. Er is rekening gehouden met de borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid, met het watersysteem en bodemkwaliteit, flora en fauna en landschappelijke inpassing.

Nota Mensen, Wensen, Wonen (2001)

Eind 2000 is de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kortweg Nota Wonen) vastgesteld. De nota beschrijft de omslag die in het rijksbeleid is gemaakt ten aanzien van de woningbouwopgave: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In de nota is de verwachte woningbehoefte naar woonmilieus voor de periode 2000-2030 opgenomen. Hieruit blijkt dat voor deze periode met name grote behoefte bestaat aan de woonmilieus 'centrum-stedelijk', 'groenstedelijk' en 'landelijk'. Het ministerie is tot het inzicht gekomen dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningen en woonmilieus in veel opzichten niet meer voldoet aan de huidige eisen. Dit komt niet alleen door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit, maar ook door de toenemende individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt. Sleutelbegrippen in het woonbeleid zijn kwaliteit en keuzevrijheid. Speerpunten van het nieuwe woonbeleid zijn: zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten, kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, wonen en zorg op maat bevorderen, stedelijk woonklimaat verbeteren en groene woonwensen faciliteren.

Geconstateerd wordt dat er een grote behoefte is aan aantrekkelijke binnenstedelijke woonmilieus. Hiertoe wordt als ambitie verwoord dat in 2010 in Nederland ongeveer 225.000 woningen meer in een centrumgebied moeten zijn gesitueerd dan in 2000. Deze ambitie moet onder andere vorm krijgen door verdichting en benutting van potenties van bestaande centrummilieus.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten die de Nota Mensen, Wensen en Wonen stelt.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Met deze Nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, gericht op transitie naar duurzaamheid over meerdere decennia. Het beleid is gericht op transitie naar duurzame energiehuishouding, naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen en naar duurzame landbouw.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met het nationale milieubeleid en geldende wet- en regelgeving. De milieukwaliteit van de leefomgeving is daarvoor in deze ruimtelijke onderbouwing onderzocht en getoetst.

Nationaal Waterplan (2009)

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de Tweede Kamer vastgesteld. Het watertoetsproces neemt een belangrijke plek in binnen het thema 'water en ruimte'. Daarin wordt onder andere voorgesteld om binnen het watertoetsproces ook aandacht te gaan schenken aan het thema waterveiligheid. Ook kondigt het Nationaal Waterplan een evaluatie van de werking van het watertoetsproces aan, in 2011.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat eind 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het Nationaal Waterplan ziet het watertoetsproces als een belangrijk instrument. Hieronder enkele passages uit het plan.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen.

Het rijk verbreedt en versterkt de werking van de watertoets en zal het effect ervan in 2011 evalueren. Aan provincies en gemeenten vraagt het rijk om bij het opstellen van structuurvisies waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken door een wateradvies te vragen en een waterparagraaf op te stellen. Het rijk zal verkennen welke effectieve mogelijkheden of middelen er zijn om, in aanvulling op het instrument van ruimtelijk reserveren, op lange termijn ruimte voor water beschikbaar te houden. Waterveiligheid dient één van de aspecten te worden bij de afwegingen rondom locatiekeuze en inrichting. Verbreding van de toepassing van de watertoets speelt hier een belangrijke rol in.

Conclusie

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006-2011)

Het provinciale ruimtelijke beleid is in 2006 vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, afgekort: POL2006. Daarop zijn een aantal actualisaties vastgesteld (2008, 2009, 2010, 2011).

POL 2006 (actualisatie januari 2011)

Perspectieven

Het plangebied maakt onderdeel uit van het perspectief 'Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b)' en is gelegen binnen de stedelijke (bebouwings)contour (zie figuur 9).

De Provincie hanteert het uitgangspunt dat nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Dit uitgangspunt is vertaald naar het bundelingsbeleid voor wonen in Zuid-Limburg. Specifiek voor plattelandskernen geldt dat nieuwe activiteiten in het landelijk gebied zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren.

Figuur 9: Ligging plangebied op kaart Perspectieven POL2006 (actualisatie 2011)



Omdat er in Zuid-Limburg sprake is van een demografische 'krimp' met een afnemende vraag naar woningen, hanteert de Provincie als richtinggevende maat dat 5% van de afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 wordt gerealiseerd in het landelijk gebied. De consequentie hiervan is dat elke nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio.

Daardoor geldt voor het ontwikkelingsperspectief P6b ook een terughoudend groeibeleid. De gemeente(n) zijn primair verantwoordelijk voor de uitwerking van de concrete locaties en de realisatie van bouwprojecten, herstructurering en transformatie. Afstemming daarvan vindt op regionaal niveau plaats tussen samenwerkende gemeenten (o.a. Parkstad) en Provincie. Het uitgangspunt is dat elke woonregio beschikt over een door de deelnemende gemeenten bestuurlijk gedragen regionale woonvisie. Aan de hand van de

provinciale en regionale woonvisies worden tussen de Provincie, regio/ gemeenten en woningcorporaties op uitvoering gerichte afspraken gemaakt: meerjarige regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast kent het POL een visie op stadsregio's, zo ook voor de Stadsregio Parkstad Limburg. De belangrijkste opgaven voor de stadsregio Parkstad Limburg zijn de transformatie van de bestaande voorraad aan woon- en werkgebieden, het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. De ingezette bevolkingsdaling, die zich in Parkstad Limburg sterker manifesteert dan in andere stedelijke regio's, vraagt enerzijds om volledig nieuwe beleidsmaatregelen en biedt anderzijds kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Door een integrale duurzame transformatie van het stedelijke gebied kan de regio een kwaliteitsslag maken in de woon-, werk-, leef- en verblijfsfeer.

Kristallen Waarden

Daarnaast geldt voor deze planlocatie het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit beschermingsgebied wordt er gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige, en bijzondere, biotische, abiotische, en cultuurhistorische waarden stellen.

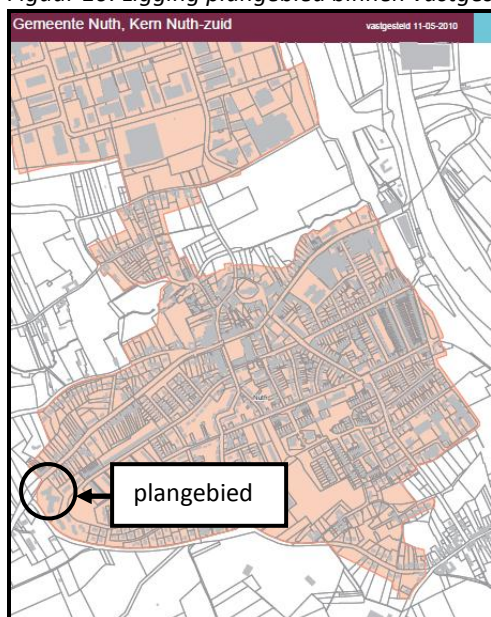
In paragraaf 4 van titel 5.5, meer specifiek artikel 5.37 van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn enkele voorschriften opgenomen die van belang zijn met betrekking tot woningbouw:

- het is verboden om buiten inrichtingen grondwerkzaamheden uit te voeren of te doen;
- het is verboden werkzaamheden in de bodem uit te voeren die leiden tot een aantasting van het reliëf, met uitzondering van werkzaamheden voor het herstel en onderhoud van het beekdal;
- het is verboden handelingen te verrichten waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat deze erosie van de bodem bevorderen;
- het is verboden de grond dieper dan drie meter beneden maaiveld te roeren.
- Voor de overige voorschriften wordt verwezen naar de PMV. Het is mogelijk bij Gedeputeerde Staten van Limburg ontheffing te vragen van een aantal bepalingen (zie artikel 5.39 PMV).

POL-aanvulling contourenbeleid Limburg (2010)

GS hebben op 11 mei 2010 de Contourenatlassen voor Noord- Midden en Zuid Limburg vastgesteld. Figuur 10 geeft de contour voor de kern Nuth weer. Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied.

Figuur 10: Ligging plangebied binnen vastgestelde contour voor Nuth



POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Woningvoorraadontwikkeling Zuid-Limburg

Gezien de demografische ontwikkelingen, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling in Zuid-Limburg wordt er een sterk accent gelegd op de transformatie van voorraad aan woningen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad-Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg en;
- nieuwbouw = vervangende nieuwbouw in geheel Zuid-Limburg.

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief bekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen, en dat er tussen 2020 en 2030 sprake zal zijn van een netto afname met circa 15.000 woningen.

Voor de drie woonregio's binnen Zuid-Limburg, Parkstad-Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht & Mergelland zijn er echter duidelijke verschillen aan de orde. In Parkstad Limburg dient tot 2030 een reductie van de totale woningvoorraad met ca. 12.000 woningen plaats te hebben. Dit betekent nadrukkelijk niet, dat er een bouwstop dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd. De herstructurering van een belangrijk deel van de bestaande woningvoorraad dient met kracht te worden voortgezet en biedt tevens mogelijkheden om te anticiperen op de reductieopgave.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

Deze opgave is van provinciaal belang. De Provincie wil de Limburgse Wijkeraanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies. De drie woonregio's vormen één samenhangend woongebied, en de transformatie hiervan vraagt om een goed gecoördineerde aanpak waarvoor de Provincie de regie op zich neemt.

Conclusie

Afsluitend wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan past binnen het POL-beleid. Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en maakt onderdeel uit van het perspectief P6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg'. Er is sprake van een vervangende nieuwbouw in de Parkstadregio, waarbij ook nog eens het aantal te terug te bouwen wooneenheden wordt teruggebracht. Het plan speelt in op de toekomstige woonvraag met betrekking tot de toenemende vergrijzing en bijbehorende zorgbehoefte. Ook met het beleid voor het Bodembeschermingsgebied Mergelland is rekening gehouden.

Provinciale Woonvisie 2010 – 2015 (2011)

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

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

Lange termijn visie

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

Korte termijn visie

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

De Regio's

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

Zuid-Limburg

De krimp van de afgelopen tien jaar zet verder door. Telde de regio in 2010 bijna 608.000 inwoners, in 2030 zijn dat er nog maar 534.000 (Progneff 2010). Een afname met 74.000, oftewel zo'n 12%. Vanaf 2013 zal het aantal huishoudens gestaag dalen. In 2030 zullen er 17.000 huishoudens minder zijn dan in 2010 (-6%). De 55-plushuishoudens zijn en blijven lange tijd de groeiende doelgroep. In 2030 is 55% van de huishoudens jonger dan 55 jaar en circa 15% is 75-plus. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Naast overschotten in de huursector – die reeds lange tijd werden voorzien – blijkt nu ook de koopsector nadrukkelijk de effecten van krimp en mismatch tussen woning en woonwens te gaan merken.

Op te merken is dat het toenemend besef er is dat de (minimale) beschikbare plancapaciteit ten dienste staat van transformatie van de woningvoorraad en niet of nauwelijks voor de (wederom) minimale kwantitatieve additionele behoefte, dat de feitelijke sloop- en transformatieambities moeten worden opgeschroefd en dat er letterlijk veel (groene) ruimte kan gaan ontstaan in de regio. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Circa 5% van de afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden. Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja, mits'-beleid en in de Rijksbufferzone 'nee, tenzij'. "Twee bouwen, één slopen" mag voor Zuid-Limburg als gemiddeld geheel gelden, maar komt niet overeen met de werkelijkheid. De verscheidenheid van de regio's maakt het noodzakelijk om voor Zuid-Limburg te erkennen dat er drie woningmarkten zijn, ieder met een eigen opgave.

Woonregio Parkstad Limburg

De woonregio Parkstad Limburg bestaat uit de gemeenten Heerlen, Onderbanken, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Simpelveld en Voerendaal. Deze woonregio heeft de status van een WGR⁺-regio, waardoor de bevoegdheden bij de Stadsregio Parkstad Limburg zijn gelegd voor onder andere het beleidsterrein Wonen en de Herstructurering van wijken en kernen in het kader van de demografische ontwikkelingen.

Kwalitatieve opgave

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

Kwantitatieve opgave

De uitgangspunten, die zowel kwantitatief als kwalitatief zijn geformuleerd in de regionale envelop (in de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad) sluiten goed aan bij de prognoses. De envelop houdt in dat:

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

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

Conclusie

Onderhavig plan betreft de vervangende nieuwbouw van een bestaand zorgcomplex. Het plan past binnen de Provinciale Woonvisie 2010-2015, waarbij niet alleen kwalitatief wordt ingespeeld op de toekomstige woon- en zorgbehoefte van de vergrijzende bevolking, maar ook kwantitatief doordat het aantal terug te bouwen wooneenheden afneemt. Het plan hoeft niet ter advies te worden voorgelegd aan de Provincie Limburg.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Woonstrategie 2012-2020 Parkstad Limburg (2012)

December 2012 heeft de stadsregio Parkstad Limburg de nieuwe regionale woonvisie vastgesteld voor de komende jaren, met als ondertitel “Kiezen voor Parkstad”. Sinds 2006 is krimp van de woningvoorraad het centrale thema van de strategie in de regio Parkstad. Vanuit de ‘Regionale Woonvisie 2006-2010’ en de ‘Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010’ is de herstructurering van de woningmarkt versterkt doorgezet om Parkstad kwalitatief te versterken; woningbouwprogrammering is sterk ingekrompen.

Eind 2009 hebben de Stadsregio, de Parkstadgemeenten en de corporaties de ‘Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad’ (tot en met 2020) opgesteld als kader voor ingrepen in de woongebieden. In deze visie is de ‘envelop’ geïntroduceerd. De envelop maakt de kwantitatieve opgave inzichtelijk door per woongebied een minimale onttrekkingsopgave te formuleren.

De Woonstrategie koerst op drie centrale thema’s:

1. Prioriteren en gericht volume terugbrengen (plancapaciteit). Doel: Kansen realiseren en overcapaciteit terugbrengen.
2. Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad (overaanbod koop). Doel: Kwaliteitsslag in bestaande voorraad en overaanbod terugdringen
3. Doorstroming, focus op doelgroepen (differentiatie). Doel: Bevorderen dynamiek woningmarkt en passende voorraad

In de programmering hebben regio, gemeenten en corporaties onder meer per wijk vastgesteld hoeveel woningen er komende jaren kunnen worden bijgebouwd en hoeveel er aan de voorraad worden onttrokken. Op basis daarvan zijn en worden concrete plannen en programma’s uitgewerkt voor de wijken.

Voor Parkstad als geheel komt het erop neer dat we tot 2020 netto zo’n 5.500 woningen aan de voorraad gaan onttrekken. Grotendeels gebeurt dat door sloop, waar mogelijk doen we dat ook door samenvoeging van woningen. Inmiddels zijn gemeenten en corporaties aan de slag om de richtlijn voor de eerste jaren, tot 2014, te halen: per saldo 1.500 woningen minder. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om de bestaande voorraad geschikt te maken voor de vergrijzende bevolking en andere duurzame woonvormen te ontwikkelen.

Het toevoegen van geschikte woningen voor senioren (levensloopbestendig, beschut maar zelfstandig wonen), in de huur- of koopvoorraad, moet kwantitatief gepaard gaan met onttrekken van bestaande woningen om groei van de woningvoorraad tegen te gaan.

Conclusie

In het geval van Op den Toren is sprake van herbouw van zorgwoningen voor senioren, met minder wooneenheden maar ruimer van opzet en met meer en betere voorzieningen. Het bestemmingsplan past derhalve in de regionale woonstrategie.

Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg, aanvulling Nuth, “ruimte voor park en stad” (2011)

De intergemeentelijke structuurvisie rust op een zestal pijlers: 1. landschap leidt; 2. één hoofdcentrum; 3. energie als fundament; 4. netwerk van Stad en Land; 5. Economische slagader N281; 6. Buitenring = Parkstadring.

In de intergemeentelijke structuurvisie, is een aantal thema's benoemd die relevant zijn voor de gemeente Nuth in relatie tot de situering in Parkstad Limburg. Zij vormen de kaders waar binnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De relevante thema's hebben betrekking op:

- Het netwerk tussen park en stad
- Stad meer stad: centra
- Park meer park
- Parkstadring en economie.

Gesteld wordt dat de gemeente Nuth een sterke zorg- en retailinfrastructuur heeft. In Hulsberg en in Nuth zijn twee zorgcentra aanwezig die een belangrijke rol spelen bij de ouderenzorg in de gemeente: Panhuys en Op den Toren. Tevens is in het centrum van Nuth een uitgebreid voorzieningenpakket aanwezig, rondom de markt en de kerk. Tevens benoemt het ruimtelijk-economisch beleid, neergelegd in de intergemeentelijke structuurvisie, drie kansclusters voor Nuth, namelijk Nieuwe Energie, Toerisme en Health en Care en Cure (Zorg). In de toekomst wordt voorzien in de opwaardering van de twee zorgcentra in Hulsberg en Nuth.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de intergemeentelijke structuurvisie. Op den Toren staat expliciet aangegeven op de economische ontwikkelingskaart.

4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Nuth 2020 (2007)

De in 2007 vastgestelde Strategische Visie Nuth 2020, 'De kunst van het verbinden', geeft in algemene termen de richting aan waarin Nuth zich de komende jaren zal moeten ontwikkelen. Daarbij wordt het volgende toekomstbeeld voor Nuth voor 2020 geschetst. "In 2020 is een situatie ontstaan waarin de gemeente Nuth behoud (in de betekenis van onderhoud én verbetering) van het woon- en leefklimaat (met elementen als groen, landschap, zorg en veiligheid) nadrukkelijk combineert met geconcentreerde en zeer selectieve ontwikkeling op die locaties waar dat mogelijk, wenselijk en noodzakelijk is. Dit bepaalt het werkklimaat. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de maat van de gemeente, die het groene karakter van de gemeente benadrukken (en dus zeker niet aantasten) én die lokale economie stimuleren en laten aansluiten op ontwikkelingen en economische structuren in de regio. Met name door het verbinden van de diverse aandachtsgebieden/beleidssterreinen is Nuth een prettige omgeving om in te leven, in te ondernemen of te bezoeken."

Om dit eindbeeld te bereiken zet de gemeente in op de verdere ontwikkeling van de drie belangrijke waarden in Nuth: economisch kapitaal, ecologisch kapitaal en sociaal-cultureel kapitaal. Voor dit bouwplan is met name het sociaal-cultureel kapitaal van belang; hierin is ook de versterking van het woon- en leefklimaat opgenomen. Ook hiervoor is een toekomstbeeld geschetst. "In de periode 2007-2020 heeft de gemeente Nuth zeer sterk ingezet op het handhaven en verbeteren van het woon- en leefklimaat in de kernen en het verstevigen van de samenlevingsopbouw. Daarbij is uitgegaan van het principe dat elke inwoner toegang moet hebben tot alle voorzieningen, zowel in fysieke als in materiële zin. Zo is ook voorkomen dat individuele inwoners of groepen zich niet betrokken voelen bij de samenleving. Woningbouw op inbreidingslocaties in de kernen heeft het gemeentebestuur daarom niet alleen gerealiseerd voor senioren (in combinatie met zorgvoorzieningen), maar ook voor jonge huishoudens. Hierdoor zijn de kernen "levendig" en evenwichtig gebleven."

Het bestemmingsplan voor Op den Toren past in de visie voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat, op een inbreidingslocatie in de kern Nuth, gericht op een passende huisvesting voor senioren in combinatie met zorgvoorzieningen.

Raadsnota Nieuw woningbouwbeleid voor krimpende bevolking (2011)

Op 15 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Nuth een beleidsnota vastgesteld met daarin de nieuwe uitgangspunten van het nieuwe bouwbeleid in de gemeente Nuth. Zoals reeds uit de hiervoor beschreven analyse van de provinciale en regionale woonvisies is gebleken, dreigt in de regio en dus ook in Nuth op termijn een ongewenst grote omvang van leegstaande woningen. Naast de negatieve leefbaarheidseffecten hiervan (verpaupering van de woonomgeving) is ook het effect op de prijsontwikkeling van het woningbestand onwenselijk. Reden te meer voor de raad om meer en kritischer te kijken naar de vraag en naar het totale woningbestand.

Het woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma van de gemeente Nuth is samengevat in de gemeentelijke woonvisie 'Wortels in het verleden, toekomst in bloei'. De looptijd van deze visie is in 2010 afgelopen. Met de toetreding van Nuth tot de WGR+ -regio Parkstad Limburg in februari 2010 sloot Nuth zich in feite ook aan bij de regionale woonvisie, die dezelfde looptijd had als de eigen lokale visie. In november 2010 heeft het Parkstadbestuur de looptijd van haar Woonvisie met een jaar verlengd, omdat de parameters nog actueel waren; hiermee zal ook de voor Nuth woonvisie en het daarmee samenhangend beleid met een jaar gecontinueerd worden. Dit betekent dat de opgaven voor de respectievelijke gemeenten (de zgn. enveloppen) nog een jaar lang actueel zijn.

De kernboodschap van de envelop voor Nuth, die op 23 november 2010 bekend werd gemaakt, is dat in de periode 2010-2020 het aantal van 632 woningen uit de markt dient te halen. Dit betreft zowel het slopen van bestaande woningen als het niet realiseren van harde geplande woningen. De envelop was gebaseerd op de cijfers van 2009; in 2010 zijn al enkele ontwikkelingen in gang gezet; de actualisering van de envelop in 2011 zal de cijfers van 2010 bevatten. Los van de actuele gegevens, is het van groot belang dat stevig getemporiseerd en geschrapt zal moeten worden in bouwplannen en dat woningen uit de markt genomen moeten worden door sloop of samenvoeging.

Het feit dat het tempo van woningbouw noodzakelijkerwijs zal moeten worden aangepast aan de nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen betekent niet dat er niet meer gebouwd mag worden. Met name in het segment senioren- en zorgwoningen ligt de toekomst van de woningbouwmarkt. Een aandachtspunt is wel, dat als er minder gebouwd en meer gesloopt wordt, voorkomen dient te worden dat de leefbaarheid van de bestaande kernen ongewild onder druk komt te staan door het achterblijven van nieuwbouwactiviteiten, het verloederen en afnemen van draagvlak voor voorzieningen. Voorkomen dient te worden dat er gaten in de bestaande woonomgeving gaan ontstaan, die leiden tot verpaupering. Dit betekent enerzijds, dat nieuwe ontwikkelingen in de bestaande woonomgevingen gerealiseerd dienen te worden en anderzijds, dat er veel aandacht moet zijn voor herinrichting van betreffende slooplocaties.

Het Parkstadbeleid gaat vooralsnog uit van de sloop van één woning voor de bouw van een nieuwe, waarbij de sloop binnen de eigen gemeente dient te worden afgewerkt. De discussie hierover is nog niet afgerond.

Het bovenstaande heeft geleid tot zes uitgangspunten die de basis zijn voor het nieuwe woningbouwbeleid:

1. Nieuwe uitbreidingsplannen worden niet meer in ontwikkeling genomen;
2. Heroverweging huidige woningbouwprogramma;
3. Intrekken bouwplannen met status D en E (zachte plannen);
4. Medewerking aan bouwinitiatieven wordt alleen verleend als hier behoefte aan is (senioren en zorg) dan wel ter voorkoming van ongewenste leegstand of als bijdrage aan een economische of stedenbouwkundige ontwikkeling;
5. Tegenover bouw zal sloop of niet realiseren van plannen moeten staan;
6. Bouwen mag alleen binnen de bestaande provinciale rode contour.

Het onderhavige plan past binnen deze gemeentelijke beleidsnota. Er wordt teruggebouwd in het segment waar behoefte aan is, namelijk senioren- en zorgwoningen. Daarbij worden ook nog eens minder eenheden teruggebouwd dan in de oorspronkelijke situatie. De (her)bouwactiviteit vindt ook plaats binnen de bestaande provinciale rode contour.

5. TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN

In dit hoofdstuk wordt getoetst of er ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen zijn, die de realisatie van het plan kunnen belemmeren.

5.1 Bodem

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te bepalen van het plangebied, zijn een historisch onderzoek² en veldonderzoek³ verricht conform de NEN 5725 en NEN 5740.

Conclusie

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen voor de nieuwbouw. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Toelichting

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Omdat het grondwater zich op een grotere diepte bevindt dan 5,0 meter onder maaiveld, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie onverdacht, dat wil zeggen dat de bodem waarschijnlijk niet verontreinigd is.

Bij het uitgevoerde veldonderzoek zijn op de locatie 20 boringen gezet en daaruit zijn 5 mengmonsters samengesteld. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die zouden kunnen duiden op een asbestverontreiniging. De analyses van de bodemonsters geven aan dat bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met kobalt en nikkel. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB's. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd, moet worden verworpen op basis van de lichte plaatselijke verontreinigingen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2 Water

Onderzocht is hoe bij dit herbouwplan kan worden voldaan aan het scheiden van schoon hemelwater en vuil water. Voor het schone hemelwater dat op het verharde oppervlak valt, dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op het leidend principe van het waterbeleid: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering. Maatregelen daartoe dienen in het plan te zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Het thema water vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Toelichting

Het plangebied is op basis van de POL gelegen in een infiltratiegebied. Voor een infiltratiegebied hanteert het waterschap de norm om bij bestaande bebouwing 60% van hemelwater af te koppelen en bij nieuwbouw minimaal 80% af te koppelen. Het waterschap vraagt echter altijd te streven naar 100% afkoppeling bij nieuwbouw.

² Historisch bodemonderzoek Zorgcentrum "Op den Toren" op de hoek Valkenburgerweg / Boschweg te Nuth, Arcadis, Maastricht, 16 september 2009

³ Verkennend bodemonderzoek Valkenburgerweg 67 te Nuth, gemeente Nuth, Econsultancy, Swalmen, 28 oktober 2011

Daarnaast is het gebied in het POL aangewezen als onderdeel van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Dit betekent dat de bodem, zonder ontheffing van de provincie, niet dieper dan 3 m-mv geroerd mag worden. Dit heeft onder andere gevolgvoo de aanleg van ondergrondse of diepe infiltratievoorzieningen of de aanleg van diepere kelders.

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer worden schone en vuile waterstromen gescheiden. Het huishoudelijk afvalwater dient via een aparte leiding te worden aangesloten op de aanwezige riolering. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool is de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering.

Hergebruik van water is, gezien de schaal van de ontwikkeling en mogelijke gezondheidsrisico's bij de doelgroep, niet gewenst. Infiltratie wordt bemoeilijkt door een relatief dikke (> 4 m) en slecht doorlatende leemlaag. Ook ligt het oppervlaktewater op een dermate grote afstand dat (vertraagd) lozen op het oppervlaktewater niet haalbaar is. De gemeente onderzoekt nog of het wenselijk en haalbaar is om het schone hemelwater op een van de binnen de gemeente aanwezige regenwaterbuffers aan te sluiten. Indien dit niet mogelijk is, dient het hemelwater van de verharde oppervlakken, separaat van het vuile water, te worden aangesloten naar de aanwezige gemengde riolering. Ook bij lozing op het rioolstelsel van Nuth dient binnen de planlocatie voldoende ruimte voor het retenderen van hemelwater (opvangen, bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater). Op deze manier wordt voorkomen dat het rioolstelsel bij een hoge neerslagintensiteit overbelast raakt en er via rioolwateroverstorten vuil water wordt geloosd.

Daartoe heeft Cicero gekozen voor een retentievoorziening op eigen terrein in de groene, lager gelegen zuid-oosthoek van het plan, met een leegloopvoorziening op de riolering van de Donatusstraat. De voorziening voldoet aan de eis om een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar ($T=25$, 31 mm in 45 minuten) te kunnen verwerken. De retentievoorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende neerslaggebeurtenis. De lozingsintensiteit op de riolering bedraagt maximaal 1 l/s/ha. Daarnaast mag een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar ($T=100$, 35 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaken in het plan of benedenstrooms hiervan. Uitgaande van een verhard oppervlak van circa 3000 m² (gebouw, parkeerplaatsen, verharde wandelpaden) is de "wateropgave" bij $T=25$ circa 105 m³.

Het plan voorziet in de mogelijk om deze voorziening op eigen terrein te treffen, met een lozingsleiding met een knijpconstructie (doorlaat) van maximaal 125 mm waarmee het eventuele overtollige regenwater in de buffer kan worden geloosd op het rioolstelsel in de Donatusstraat. In de toekomst is het wellicht mogelijk om het hemelwater niet meer aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel, maar op een toekomstige hemelwaterleiding, hemelwaterbuffer of oppervlaktewater.

5.3 Archeologie

Het plangebied is gesitueerd in de kern Nuth. De archeologische verwachtingswaarde van de kern Nuth is niet gekarteerd (zie figuur 11). Voor de gronden die niet gekarteerd zijn, zal op basis van archeologische expertise per geval moeten worden bekeken of archeologische waarden in het geding zijn.

Conclusie

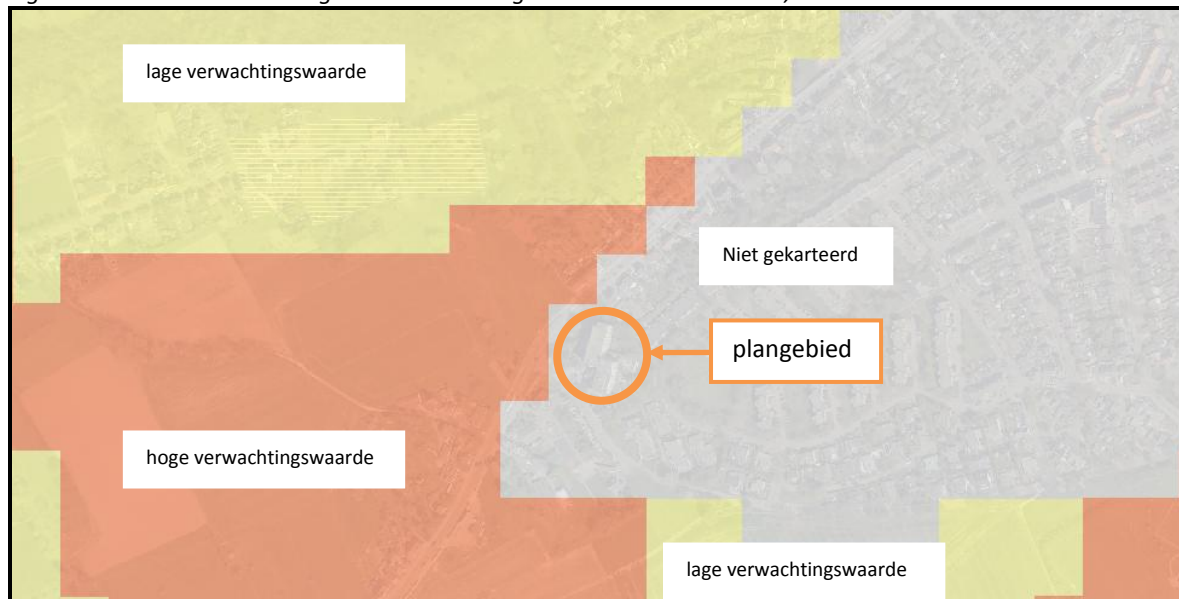
Archeologie vormt geen belemmering voor de realisering van het plan. Archeologisch veldonderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk.

Toelichting

Het plangebied is niet gekarteerd. Dit geldt voor de gehele bebouwde kom van de kern van Nuth. De archeologische verwachtingenkaart, afgebeeld in figuur 11, laat zien dat in het buitengebied van Nuth zowel sprake is van een hoge als lage verwachtingswaarde.

In de directe omgeving zijn geen archeologische monumenten aanwezig, noch provinciale archeologische aandachtsgebieden. Evenmin zijn geen archeologische vindplaatsen bekend op minder dan 50 m van het plangebied. Dit houdt in dat in het plangebied geen archeologisch onderzoek is vereist. Aangezien er ook sprake is van vervangende nieuwbouw op de zelfde locatie, zijn de gronden reeds geroerd waardoor het aantreffen van eventuele archeologische vondsten kan worden uitgesloten.

Figuur 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, kern Nuth



5.4 Ecologie

In 2009 is een verkennend ecologisch onderzoek verricht, dat in 2011 is geactualiseerd⁴. Daarbij is tevens gekeken naar eventueel te kappen bomen.

Conclusie

Vanuit de gebiedsbescherming is er geen belemmering om het onderhavige plan te realiseren. Qua soortenbescherming verdient het kappen van bomen en sloop van het gebouw speciale aandacht vanuit de vleermuis. Enkele te kappen bomen bevatten spleten of hollen die als verblijfplaats zouden kunnen dienen voor vleermuizen (Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis). Het te slopen gebouw bevatte enkele spleten en gaten, die mogelijk dienst zouden kunnen doen als invliegopeningen en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het wel/niet aanwezig zijn van vleermuizen, of het wel/niet dienst doen van de groenstructuur als foerageergebied van de vleermuis, kon ten tijde van het onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld. Cicero heeft toen direct compenserende maatregelen getroffen, ongeacht de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Er zijn toen dezelfde maatregelen uitgevoerd als ware vleermuizen aangetroffen.

Als compensatie voor de te kappen bomen, die mogelijk zouden kunnen dienen als verblijfplaats van vleermuizen, is in 2011 een aantal vleermuiskasten opgehangen in de resterende bomen. Daarnaast vindt compensatie plaats van het verlies aan beplanting door herplant met een vergelijkbare boomomvang, zodat met zekerheid geen verlies van (potentieel) foerageergebied voor vleermuizen optreedt.

Voor het gebouw geldt dat voorafgaand aan de sloop potentiële verblijfplaatsen tijdig ontoegankelijk zijn gemaakt, door het dichtmaken van kieren en het verwijderen van beplating aan het gebouw. Deze maatregelen hebben plaatsgevonden vóór de winter 2011. In de nieuwbouw zijn nieuwe vleermuisvoorzieningen voorzien, die geschikt zijn als habitat voor gebouwbewonende vleermuizen. Daarmee zijn voorafgaand aan de sloop en bij de nieuwbouw de noodzakelijke maatregelen getroffen.

Toelichting

Het plangebied ligt in het verstedelijkt gebied van Nuth. Er is vanuit de natuurwetgeving geen gebiedsbescherming van toepassing. Het plangebied behoort niet tot de EHS of POG. Het behoort ook niet tot het Natura2000-netwerk en/of bijbehorend invloedsgebied. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen. Er hoeft geen aanvraag te worden gedaan vanuit Natuurbeschermingswet.

⁴ Bestemmingsplan Op den Toren, Achtergrondrapport natuurwaarden, Taken, Roermond, 24 oktober 2011

Tijdens de veldbezoeken zijn geen beschermde flora en faunasoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten. Qua zoogdieren is het echter niet uitgesloten dat het huidige gebouw en de aanwezige groenstructuur mogelijk dienst zou kunnen doen als verblijfplaats en/of als foerageergebied voor de vleermuis.

Tijdens het veldbezoek zijn de vogelsoorten ekster, houtduif, vink, kraai en kauw geobserveerd, maar zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van jaarrond beschermde vogelsoorten in het te slopen gebouw of in de te kappen bomen. De vijver aan de westkant van het gebouw is geschikt leefgebied voor algemene amfibieën (gewone pad, bruine kikker). Deze algemene amfibieën zijn 'tabel 1-soorten', waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Verder zijn er geen beschermde amfibieën of reptielen te verwachten op het terrein. Er is binnen het plangebied geen habitat aangetroffen waarvan verwacht wordt dat overige beschermde faunasoorten er hun verblijfplaats zouden kunnen hebben.

In verband met de potentiële mogelijkheid van de locatie als geschikt biotoop voor de vleermuis, heeft Cicero ervoor gekozen om het gebouw op vleermuisvriendelijke wijze te slopen en compenserende verblijfplaatsen te creëren voor vleermuizen in de omringende bomen en in het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex.

De aanwezigheid van algemene faunasoorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) kan niet worden uitgesloten, zoals mol, konijn, egel en diverse muissoorten. Indien deze soorten tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, dan geldt de zorgplicht. De zorgplicht handelt vanuit het principe dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar zorgvuldig mee moeten omspringen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten.

5.5 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï en de geluidsbelasting op gevel van het woon-zorgcentrum⁵.

Conclusie

Er is een ontheffing verkregen van een hogere waarde vanuit de Wet geluidhinder. Daarmee zijn er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Toelichting

Het bouwplan is gelegen aan de Valkenburgweg, zijnde een provinciale weg (N298), en aan de Boschweg waar een rijsnelheid geldt van respectievelijk 50 en 30 km/u. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient in dat geval alleen het wegverkeerslawaaï te worden onderzocht in een zone van 200 meter vanuit de as van de Valkenburgerweg. Bij nieuwbouw van een woning geldt als gevelbelasting een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB in het stedelijk gebied voor woningen en 53 dB voor gezondheidszorggebouwen. In dit geval is sprake van beide ontheffingswaarden. Het binnenniveau dient te allen tijd te voldoen aan 33 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient onderzocht te worden of deze overschrijding teniet gedaan kan worden. Als maatregelen niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan een hogere waarde procedure worden doorlopen. De hogere waarde zal worden ingeschreven in het kadaster, de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt in de regel bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

⁵ Zorgcentrum Op den Toren te Nuth, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Arcadis, Maastricht, 24 oktober 2011

Figuur 12 geeft de berekende geluidscontouren aan, uitgaande van een worst-casebenadering dat de Buitenring Parkstad Limburg geen doorgang vindt. In dat geval namelijk is de verkeersdruk op de N298 het grootst. Indien de Buitenring Parkstad Limburg wel doorgaat, dan zorgt dat voor een reductie van circa 3.000 auto's per dag op de N298 ter hoogte van Op den Toren, hetgeen overeenkomt met een geluidsafname van 1,3 dB. Geadviseerd wordt om uit te gaan van de situatie zonder BPL. Daarmee is gewaarborgd dat wanneer de BPL (nog) niet gerealiseerd is, er geen belemmeringen in de planvorming ontstaan.

Figuur 12: Geluidscontouren N298, situatie 2025 zonder Buitenring Pakstad Limburg, na aftrek als bedoeld in art. 110g Wgh



De berekeningen geven aan dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor (zorg)woningen en verpleegtehuizen niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB. Die treedt op ter plaatse van de kopgevel van bouwdeel A. In de situatie met BPL bedraagt de hoogste geluidbelasting hier ter plaatse 56 dB. Gezien de ligging van het plan in het stedelijk gebied zijn maatregelen ter reductie van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde niet mogelijk, dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard. Daartoe is vervolgens een ontheffing aangevraagd voor hogere geluidswaarden, die in maart 2012 is verleend.

5.6 Luchtkwaliteit

Lucht is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. De effecten van nieuwbouwplannen wordt getoetst aan de normen van de Wet Luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorliggend plan.

Toelichting

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en van de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project daagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de Regeling 'niet in betekende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling NIBM kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Voor deze categorie geldt dat geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden als het aantal woningen respectievelijk het brutovloeroppervlak aan kantoren onder een bepaalde drempel blijft. Hiervan is sprake bij realisatie van woningbouwlocatie tot 1.500 woningen, indien ontsloten door één ontsluitingsweg, en bij locaties tot 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige plan betreft de bouw van een vervangend woon-zorgcomplex, met in totaal 100 woon-annex zorgeenheden. Dit aantal blijft niet alleen ruimschoots onder de bovengenoemde drempelwaarden, maar is ook nog eens een forse vermindering van het aantal bestaande eenheden op dezelfde locatie. Dit levert per saldo minder verkeersattractie op dan in de huidige situatie, met positieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Omdat het plan het plan daarmee behoort tot een categorie gevallen die in het Besluit en de Regeling NIBM is aangewezen als een geval dat in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen, behoeft voor het plan geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.7 Zonerings

Er is bekeken of er vanuit de milieuwetgeving agrarische of industriële activiteiten in de omgeving van het plangebied worden uitgevoerd, die beperkingen opleggen aan de voorgenomen bestemming.

Conclusie

Het plangebied valt buiten de contouren van diverse milieuzonerings, zodat deze geen belemmering zijn voor de realisatie van het plan.

Toelichting

- Geur: het bouwplan bevindt zich niet binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf.
- Beschermingszones water: het plan ligt niet in een beschermde zone van oppervlaktewateren of in een grondwaterbeschermingsgebied.
- Beschermingszones kabel- en leidingenstroken: in en/of direct grenzend aan het plangebied zijn geen beschermingszones gelegen van hoogspanningsleidingen, ondergrondse buisleidingen of andere leidingstroken opgenomen.

5.8 Externe veiligheid

De nieuwbouw ligt niet binnen een invloedssfeer van vaarwateren waar vervoer gevaarlijk stoffen plaatsvindt. De locatie is derhalve onderzocht op de effecten van het vervoer gevaarlijke stoffen over de A76, N298 en over de spoorlijn Sittard-Heerlen. Tevens is onderzoek gedaan naar vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen en mogelijke belemmeringen vanuit nabijgelegen bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt of overgeslagen (Wm-inrichtingen).

Conclusie

Onderzoek heeft uitgewezen dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor herontwikkeling van het woon-zorgcomplex op dezelfde locatie. Er geldt geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Toelichting

Wegvervoer

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijk stoffen over hoofdinfrastructuur, waaronder autosnelwegen, is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd.

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Met betrekking tot dit plangebied is vervoer gevaarlijke stoffen over de A76 en N298 relevant. Voor de A76 geldt dat in bijlage 5 van de Circulaire de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) zijn aangegeven. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico op de A76 bedraagt voor het wegvak L93, Geleen-Nuth, 6 meter uit de as van de autosnelweg. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten deze veiligheidsafstanden.

Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot de autosnelweg. Aangezien het plangebied ruim buiten deze afstand is gelegen, speelt het groepsrisico vanwege de gevaarlijke transporten over de A76 geen rol in dit plan.

Op de N298 vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor de Valkenburgerweg dient te worden meegenomen bij de bepaling van het risico vanwege externe veiligheid. Daartoe is onderzoek verricht⁶. Voor het plaatsgebonden risico is gebleken dat voor de N298 géén PR 10⁻⁶-contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico levert dat ook geen belemmering op voor de bouw van woningen en andere bestemmingen in de nabijheid van de N298. Uit berekeningen naar het groepsrisico is gebleken dat in het groepsrisico, zowel in de huidige als toekomstige situatie, ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft.

Spoorvervoer

Ook de risico's zijn onderzocht van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Sittard-Heerlen⁷. Gebleken is dat voor het baantraject Sittard-Heerlen geen PR 10⁻⁶-contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico levert dat ook geen belemmering op voor de bouw van woningen en andere bestemmingen in de kern Nuth. Voor het groepsrisico geldt dat zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft en zelfs verwaarloosbaar kan worden geacht. Als gevolg van de ruimtelijke planvorming zal de hoogte van het groepsrisico niet toenemen.

Aangezien voor de wegen en de spoorlijn is aangetoond dat het huidige en toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde is de verantwoordingsplicht van de hoogte van het groepsrisico zoals benoemd niet aan de orde.

Transportleidingen

Figuur 13 geeft inzicht in de ligging van de risicocontour voor de ondergrondse transportleiding van de Gasunie. Die is gelegen in het buitengebied van Nuth, ter hoogte van Terstraten-Tervoorst-Hunnecum gelegen. Gebleken is dat deze hoge druk aardgasleiding een variabele PR-contour aanwezig is⁸. De PR-afstand varieert sterk van 0 m tot ± 200 m aan weerszijde van de buisleiding. Het plangebied ligt buiten deze kritieke afstand van het plaatsgebonden risico. Bouwplannen buiten deze inventarisatieafstanden leveren geen bijdrage op de hoogte van het groepsrisico en kunnen derhalve zonder nadere verantwoording van het groepsrisico worden gerealiseerd.

Ook voor het groepsrisico geldt dat de bouwplannen binnen de inventarisatieafstand geen significante bijdrage leveren aan de hoogte van het groepsrisico en zeker niet zullen leiden tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Wm-inrichtingen

Het dichtstbijzijnde bedrijf waar vervoer gevaarlijk stoffen wordt opgeslagen en verhandeld, is het tankstation aan de Valkenburgerweg. Hier bevindt zich een (thans niet meer in gebruik zijnd) LPG-vulpunt. In figuur 12 is de kritieke afstand aangegeven van de PR-contour van 45 meter ten opzichte van het vulpunt. Binnen deze afstand mogen geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Het plangebied ligt op ruim 200 meter, daarmee ver buiten deze PR-risicocontour.

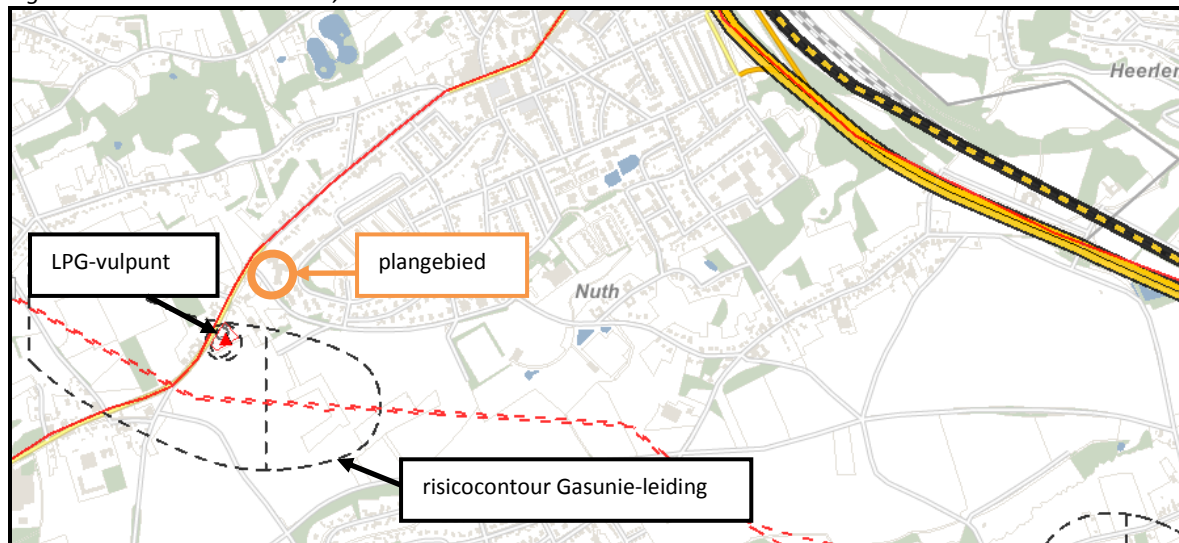
Voor een LPG-tankstation geldt voor het groepsrisico een invloedsgebied van 150 meter, waarbinnen het bevoegd gezag een verantwoording dient af te leggen ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten deze afstandsgrens, waardoor geen verantwoordingsplicht geldt het nieuwbouwplan van Op de Toren.

⁶ Onderzoek consequenties Externe Veiligheid t.b.v. bestemmingsplan 'Nuth' en 'Kleine Kernen' gemeente Nuth, Windmill, Cadier en Keer, 1 juli 2009

⁷ Zie voetnoot 6

⁸ Zie voetnoot 6

Figuur 13: Uitsnede risicoatlas, kern Nuth



5.9 Verkeer en parkeren

Er is onderzoek verricht naar de verkeerskundige effecten van het plan⁹. Daarbij is zowel gekeken naar de effecten van het plan op doorstroming en verkeersveiligheid op het omliggend wegennet als naar de parkeersituatie.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen om tot realisatie van dit bestemmingsplan over te gaan.

Toelichting

Het plan leidt tot een vermindering van het aantal bewoners en daarmee van het aantal bezoekers. Het nieuwbouwplan leidt daarmee tot minder verkeersbewegingen, hetgeen een positief effect heeft op doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid op de omliggende wegen. Dit positieve effect wordt nog eens versterkt doordat het verkeer op de Valkenburgerweg (N298) in de toekomst zal afnemen door de geplande komst van de Buitenring Parkstad Limburg.

De situering van de twee inritten, enerzijds aan de Boschweg en anderzijds aan de Donatusstraat wordt positief beoordeeld. Bezoekersparkeren vindt vooral plaats aan de voorzijde van het gebouw aan de Boschweg. Aan de achterzijde, aan de Donatusstraat, vindt het laden en lossen plaats en het parkeren voor het personeel. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid aan de Boschweg. Voor de Donatusstraat heeft dit geen nadelige gevolgen.

Het aanbod van 60 geplande parkeerplaatsen voldoet aan de parkeerbehoefte, die berekend is op minimaal 40 en maximaal 70 parkeerplaatsen. Cicero Zorggroep realiseert daarbij 38 parkeerplaatsen op privaat terrein en 22 extra openbare parkeerplaatsen aan de Donatusstraat.

⁹ Verkeersaspecten ruimtelijke onderbouwing Op den Toren Nuth, Nordinfra, Maastricht, 24 oktober 2011

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is een particulier initiatief. Realisatie, financiering en risico komen voor rekening van de initiatiefnemer. Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. Die worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een zgn. anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voor de vaststelling van (de herziening van) het bestemmingsplan. Voor de kosten van tegemoetkoming in de schade, bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade), is reeds een afzonderlijke overeenkomst gesloten. De gemeente Nuth draagt geen financieel risico bij de ontwikkeling van dit plan.

In verband met de realisatie van het plan zijn er geen kosten verbonden aan de gemeentelijke grondexploitatie. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de sloop en herbouw van het woon-zorgcomplex is reeds de procedure doorlopen in het kader van de Wabo (slopen, bouwen, kappen). Tevens is reeds een hogere waarde vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Tegen deze genomen besluiten zijn geen beroepen ingesteld. De omgevingsvergunning is onherroepelijk, evenals het hogere grenswaardenbesluit. Op basis hiervan vindt sloop en herbouw plaats en is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro geen verder vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is al eerder getoetst door het Waterschap Roer en Overmaas ten behoeve van de in 2012 verleende omgevingsvergunning. Met dit bestemmingsplan treedt voor het onderdeel water geen nieuwe situatie op, waardoor een nieuwe watertoets niet opnieuw behoeft te worden uitgevoerd.

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuth heeft in haar vergadering van 14 mei 2013 het ontwerp bestemmingsplan 'Op den Toren' vastgesteld. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 4 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarop volgend heeft de gemeenteraad van Nuth op 10 september 2013 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten bij de sinds 1 oktober 2010 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan "Op den Toren" bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

7.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan, dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In het voorliggende plan zijn twee enkelbestemming opgenomen: 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling: hiermee wordt voorkomen dat gronden dubbel worden meegeteld bij toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: hierin wordt de mogelijkheid van ondergronds bouwen toegestaan, almede het verbod op bouwen in strijd met de bestemming geregeld;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hier is een beschrijving en de betekenis van de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone - leiding' en 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijk stoffen II' gegeven;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo; het betreft hier kleine afwijkingen van in de regels gegeven maten tot 10%;

- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig in de bestemmingsregels opgenomen.
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, bij afwijkingen en wijzigingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam deze regels kunnen worden aangehaald.

7.3 Beschrijving van de bestemmingsregels

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Maatschappelijk

Deze bestemming regelt de toegestane functies en daarmee het functionele gebruik van het woon-zorgcomplex en van de omliggende gronden. Tevens zijn regels gesteld aan het maximale bouwoppervlak en aan de toegestane bouwhoogtes, zowel voor gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de plek waar de extra openbare parkeerplaatsen worden gecreëerd en toegankelijk worden gemaakt via de Donatusstraat. De locatie van de parkeervoorziening wordt binnen de bestemming Verkeer geregeld middels een aanduidingsvlak op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn, naast verkeer- en parkeervoorzieningen ook voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen mogelijk. Daarbij worden regels gesteld aan de maximale bouwhoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels zijn hoofdzakelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Kern Nuth” (2009).