

# GELEEN - PIETERSTRAAT 56

TRANSFORMATIE BEDRIJFSLOCATIE

NAAR

LOCATIE MET ZORGWONINGEN



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Project         | Geleen - Pieterstraat 56<br>Transformatie bedrijfslocatie naar locatie met zorgwoningen        |
| Kenmerk         | IOM.2021.04                                                                                    |
| Initiatiefnemer | Nicolaas Cornelis Meijer                                                                       |
| Postadres       | Pieterstraat 56<br>6166 AS GELEEN                                                              |
| Status          | v.06                                                                                           |
| Aantal pagina's | 54                                                                                             |
| Datum           | 15 april 2022                                                                                  |
| Auteur          | Imming Omgevingsmanagement,<br>J. Imming<br><a href="mailto:info@iom-ro.nl">info@iom-ro.nl</a> |



## Inhoudsopgave

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Initiatief en initiatiefnemers                         | 4         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                       | 4         |
| 1.3      | Huidig en gewenst planologisch kader                   | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                                             | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                       | 7         |
| 2.2      | Demografische ontwikkelingen en zorgbehoefte           | 9         |
| 2.2.1    | Vergrijzing bevolking .....                            | 9         |
| 2.2.2    | Zorgwoningen binnen de actuele zorgwereld .....        | 10        |
| 2.2.3    | Zorgorganisatie Zuyderland .....                       | 11        |
| 2.3      | Toekomstige situatie                                   | 12        |
| 2.3.1    | Inrichting plangebied .....                            | 12        |
| 2.3.2    | Verkeer en parkeren .....                              | 14        |
| 2.3.3    | Bouwplan Residentie Zuyd .....                         | 17        |
| <b>3</b> | <b>TOETSING INITIATIEF</b>                             | <b>19</b> |
| 3.1      | Beleidskader                                           | 19        |
| 3.1.1    | Het Rijk .....                                         | 19        |
| 3.1.2    | Provincie Limburg en Regio Zuid-Limburg .....          | 21        |
| 3.1.3    | Gemeente Sittard-Geleen .....                          | 26        |
| 3.2      | Omgevingsaspecten                                      | 28        |
| 3.2.1    | Bedrijven en milieuzonering .....                      | 28        |
| 3.2.2    | Geluid .....                                           | 29        |
| 3.2.3    | Luchtkwaliteit .....                                   | 32        |
| 3.2.4    | Externe veiligheid .....                               | 34        |
| 3.2.5    | Ecologie .....                                         | 40        |
| 3.2.6    | Water .....                                            | 44        |
| 3.2.7    | Bodem .....                                            | 45        |
| 3.2.8    | Archeologie .....                                      | 48        |
| 3.2.9    | Milieueffectrapportage (m.e.r.) .....                  | 51        |
| 3.3      | Conclusie                                              | 53        |
| <b>4</b> | <b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>54</b> |
| 4.1      | Economische uitvoerbaarheid                            | 54        |
| 4.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 54        |

## BIJLAGEN:

- I. Econsultancy, Quicksan Flora & Fauna, januari 2020.
- II. EcoTierra, Potentieonderzoek Vleermuizen, januari 2020.
- III. Ad Fontem, Stikstofberekening Aeries Calculator 2020, oktober 2021.
- IV. Geonius, Nader onderzoek asbest, verkennend bodem- en asfaltonderzoek, januari 2020.

## 1 INLEIDING

### 1.1 Initiatief en initiatiefnemers

Initiatiefnemer Nicolaas Cornelis Meijer is voornemens om de bedrijfslocatie, gelegen aan de Pieterstraat 56 in Geleen, te transformeren naar een woonlocatie met impliciete zorgverlening. Meer concreet is het voornemen om de aanwezige bedrijfsgebouwen en opslagruimten te slopen en vervolgens op de vrijgekomen gronden middels nieuwbouw het woon-zorgcomplex 'Residentie Zuyd' te realiseren. Residentie Zuyd zal bestaan uit 20 geclusterde zorgwoningen, een en ander conform de door de bestuursregio Zuid-Limburg gehanteerde definitie voor deze woonvorm. Aansluitend wordt het buitenterrein rondom de nieuwbouw ingericht met zowel groen- als parkeervoorzieningen. Het complex zal na realisatie in eigendom komen en blijven bij Stichting Stromend Water Onroerend Goed.

Na realisatie zal zorgorganisatie Zuyderland de benodigde zorg verlenen aan de toekomstige bewoners van Residentie Zuyd. Het verlenen van deze zorg zal worden geborgd doordat Zuyderland als eerste een zorgcontract afsluit met de bewoners van Residentie Zuyd, waarna pas een huurcontract kan worden aangaan met de vastgoedentiteit. Het zorgcontract is dus ondertekend voorafgaand aan de huurovereenkomst. Het voorgaande brengt met zich mee dat zowel het planconcept van wonen met zorg als de continuïteit, herkenbaarheid en veiligheid van het complex op voorhand is geborgd. In planologisch opzicht voorziet de planvorming daarmee in een maatschappelijke bestemming, meer concreet 'Woonfunctie voor zorg: andere woonfunctie', waarbij het aspect 'Zorg' een voorwaarde is tot 'Wonen'.

Het beoogde woon-zorgcomplex is niet inpasbaar binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Om het initiatief te kunnen realiseren wordt dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd, waarmee ontheffing kan worden verkregen van de huidige bedrijfsbestemming op deze locatie. Concreet zal conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een Omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' worden aangevraagd. Het proces van vergunningverlening zal hierbij de uitgebreide procedure doorlopen.

#### *Principebesluit en participatie omwonenden*

Als eerste stap in het proces van plan- en besluitvorming heeft initiatiefnemer op 30 augustus 2018 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Sittard-Geleen. Op 30 oktober 2018 resulteerde dit verzoek in het besluit van het College van B&W om planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een woon-zorgcomplex binnen het plangebied Pieterstraat 56 in Geleen. Aan dit principebesluit heeft het College een aantal voorwaarden verbonden, waarbij het borgen van de realisatie van zorgwoningen als één van de belangrijkste kan worden gerekend. Aansluitend heeft initiatiefnemer nader uitwerking gegeven aan de planvorming, mede via een transparante communicatie met de direct omwonenden van het plangebied. Regelmatig terugkerende keukentafelgesprekken tussen initiatiefnemer en de huidige c.q. toekomstige burens, waarin de omwonenden op transparante wijze op de hoogte zijn gebracht en gehouden van de lopende ontwikkelingen, hebben geresulteerd in een positieve grondhouding voor het initiatief onder de bewoners in dit deel van Geleen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Pieterstraat 56 bevindt zich in Oud-Geleen. Deze historische kern van Geleen kenmerkt zich onder andere door samenhangende en kleinschalige bebouwingsclusters, doortrokken middels een kronkelig stratenpatroon. De ligging van het plangebied in een omgeving van hoofdzakelijk woningen, is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Earth).

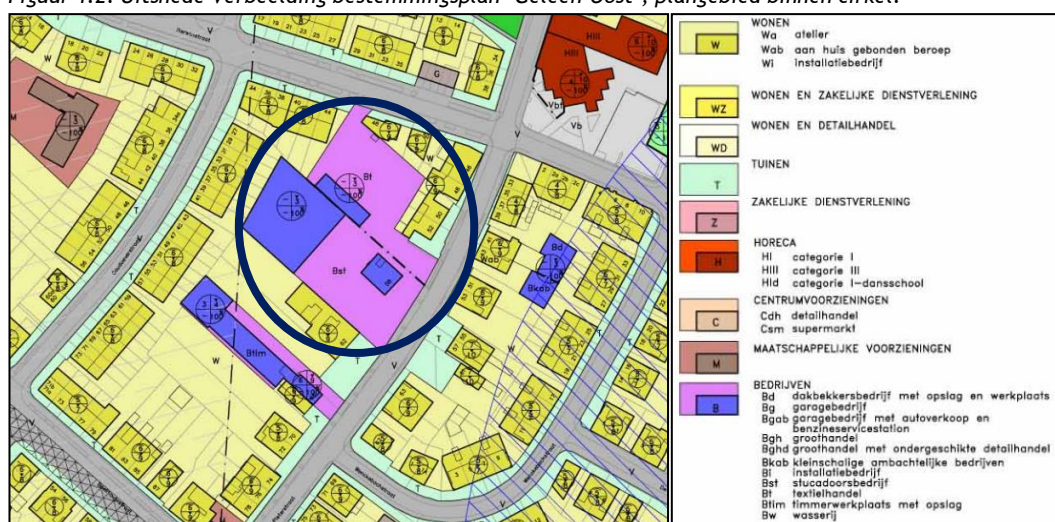


### 1.3 Huidig en gewenst planologisch kader

#### Huidige bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Geleen-Oost', vastgesteld op 16 december 2009, is het perceel aan de Pieterstraat 56 bestemd als 'Bedrijven' en zijn hier de functieaanduidingen 'Textielhandel' en 'Stucadoorsbedrijf' van toepassing. Binnen deze bestemming dienen gebouwen binnen het op de Verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met daarbinnen het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Geleen-Oost', plangebied binnen cirkel.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

#### Gewenst planologisch kader

Het gewenst planologisch kader voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied zorgwoningen toe te staan. Het realiseren van het beoogde complex betreft in deze situatie een

‘handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en is op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Om te komen tot het gewenste planologisch kader wordt de gemeente Sittard-Geleen voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing vormt een instrument voor het bevoegd gezag om haar besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op het voorliggende initiatief. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen geeft deze onderbouwing inzage in onder meer:

- De aard en omvang van het voorgenomen complex.
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente en andere overheden.
- Het anticiperen van de planvorming op de demografische ontwikkelingen en de hieraan gekoppelde woon-zorgbehoefte.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten;
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het initiatief op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

#### **1.4 Leeswijzer**

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief voor de locatie Pieterstraat 56 in Geleen en is als volgt opgebouwd:

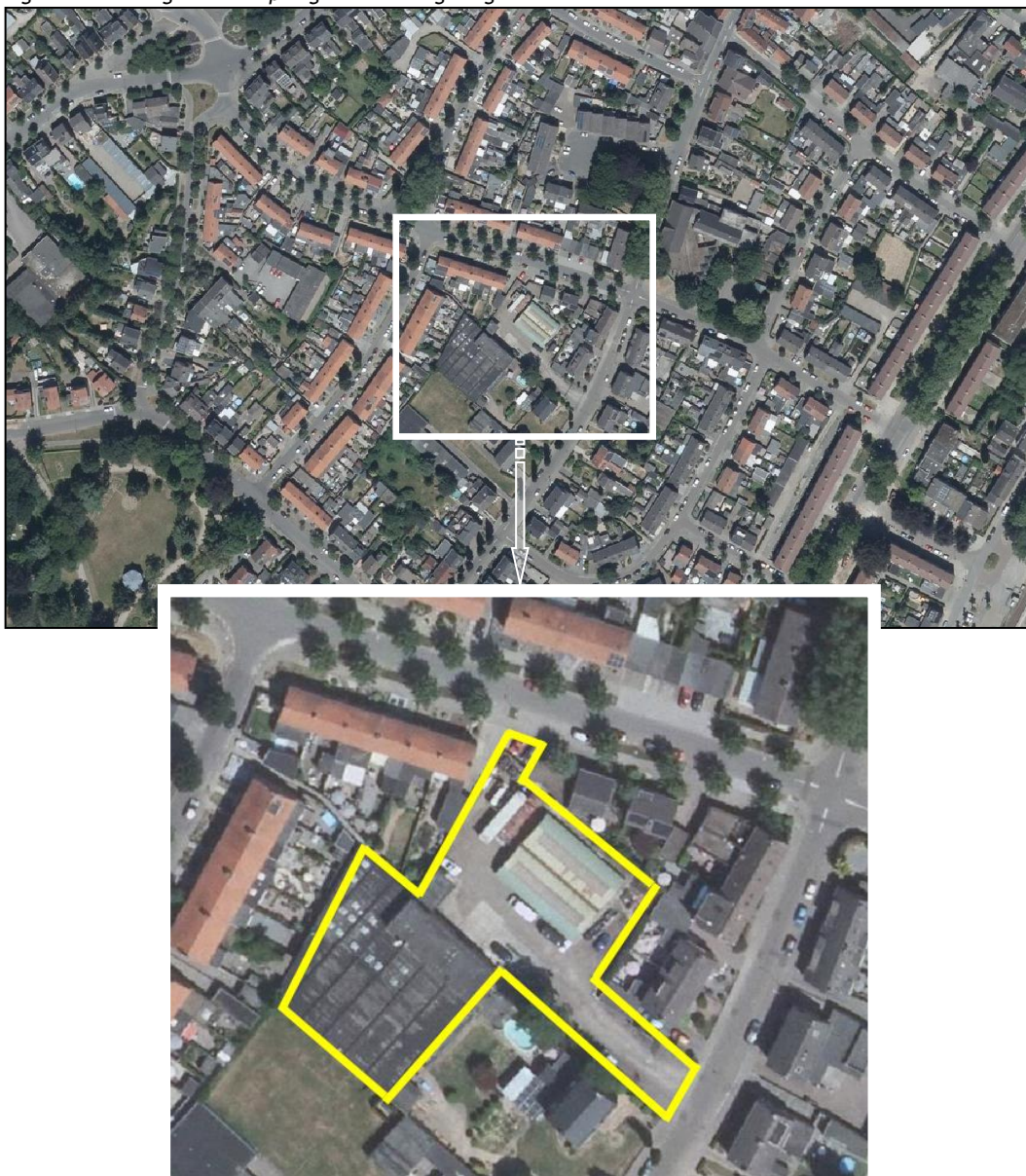
- Hoofdstuk 2: Het initiatief. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de planlocatie en omgeving beschreven, gevolgd door een beschrijving van het initiatief en de resulterende toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3: Toetsing van het initiatief. In dit hoofdstuk wordt de planvorming getoetst aan het vigerende beleidskader en de aanwezige omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief, inclusief de gevoerde communicatie met omwonenden.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied Pieterstraat 56 bevindt zich in 'Oud Geleen'. Dit deel van Geleen kenmerkt zich onder andere door samenhangende en kleinschalige bebouwingsclusters, doortrokken middels een kronkelig stratenpatroon. Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie in dit deel van Geleen. Rond dit historische centrum zijn de oudere uitbreidingswijken van Geleen gelegen. De ligging van het plangebied in de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.

*Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied en omgeving.*



Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfs- en opslagruimte voor La Fin B.V., actief in de branche van kledingwinkels. Een actueel overzicht van het plangebied is via een aantal foto's weergegeven in figuur 2.2.

*Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied.*



Het plangebied staat kadastraal bekend onder: Geleen, sectie F, percelen 2787 en 3618. Het gezamenlijke oppervlak van deze percelen bedraagt circa 2.740 m<sup>2</sup>.

*Figuur 2.3: Kadastrale gegevens planlocatie (Bron: PDOK).*



## 2.2 Demografische ontwikkelingen en zorgbehoefte

### 2.2.1 Vergrijzing bevolking

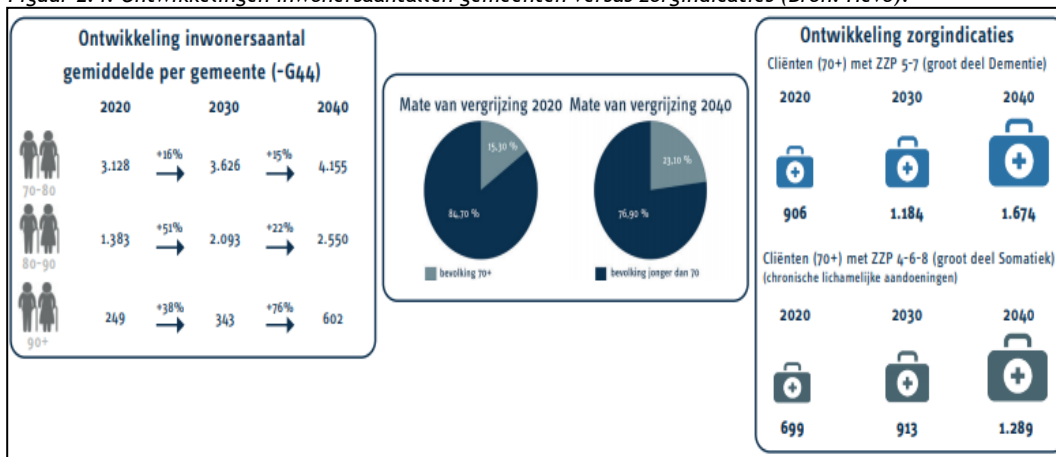
Met de beoogde realisatie van Residentie Zuyd anticiperen de initiatiefnemers op de heersende demografische ontwikkelingen en de hiermee onlosmakelijk verbonden woon-zorgbehoefte. Zowel het aantal ouderen als de behoefte aan woonvormen met inbegrip van (structurele) zorgverlening zal de komende jaren blijven toenemen. Hieronder volgt een nadere uiteenzetting van de geprognosticeerde ontwikkelingen.

#### Vergrijzing van Nederland

Het advies- en bouwmanagementbureau Hevo publiceerde op 9 juli 2020 de resultaten van haar marktonderzoek onder de Nederlandse gemeenten, getiteld 'Wonen en zorg 2040'. Eén van de belangrijkste constatering van Hevo is de voorziene verdubbeling van de zorgvraag en de behoefte aan hierop afgestemde woningen, met als belangrijkste doelgroep ouderen. Alle gemeenten in Nederland staan voor een grote opgave op het gebied van ouderenhuisvesting en ouderenzorg, aldus Hevo. Met name vragen de toename van het aantal ouderen en het tekort aan (zorg)geschikte woningen om aandacht. Er dienen dan ook concrete nieuwbouwplannen ontwikkeld en gerealiseerd te worden om het tekort aan onder andere kwalitatief passende (zorg)geschikte) woningen op te lossen.

Resumerend stelt Hevo dat de urgentie om geschikte (zorg)woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren hoog is. De cijfers laten zien dat het aantal ouderen tot 2040 meer dan verdubbelt. Het realiseren van (zorg)geschikte woonvormen is dan ook noodzakelijk om tegemoet te komen aan de verwachte verdubbeling van de 80-plussers en aan de groei van 1 miljoen meer zorgindicaties. De bevindingen van Hevo zijn schematisch weergegeven in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Ontwikkelingen inwonersaantallen gemeenten versus zorgindicaties (Bron: Hevo).



Het bovenstaande bevestigt dat (in ieder geval) vanaf 2012 sprake is van een structurele en tot op heden toenemende vraag naar zorg(geschikte) woningen c.q. woonvormen met impliciete zorgverlening, een en ander gekoppeld aan de heersende demografische ontwikkelingen en de hier onlosmakelijk mee verbonden zorgbehoefte.

#### Vergrijzing van Limburg

Op voorhand kan worden gesteld dat de ouderen binnen onze samenleving een belangrijke doelgroep vormen in het planconcept voor Residentie Zuyd. Voor een goede onderbouwing hiervan is het dan ook relevant om inzicht te hebben in de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking oftewel inzicht in de demografische ontwikkelingen. Als het gaat om deze

ontwikkelingen kan worden geconstateerd dat Limburg in een rap tempo ontgroent en vergrijsst. Uit onderzoek van Progneff<sup>1</sup> blijkt dat in de provincie Limburg het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder, in verhouding tot het aantal personen van 20 tot 65 jaar (ofwel: de demografische druk), toeneemt van 68,6% in 2015 naar 106,8% in 2040. De leeftijdsopbouw van de Limburgse bevolking is daarmee aan een (grote) verandering onderhevig. Met name het aandeel 'ouderen' neemt verhoudingsgewijs sterk toe. Aanvullend geldt dat er niet alleen sprake is sprake van een toenemend aantal ouderen (>65 jaar), de ouderen worden ook steeds ouder. De constatering dat ook het aantal 75-plussers toeneemt, met daarbij een toenemende kans op de aanwezigheid van mensen met cognitieve problemen of dementie, vergroot de voorzienbare zorgvraag alleen maar.

#### *Limburgse Woonmonitor van 2021*

De relatie tussen de demografische ontwikkelingen en de behoefte aan (passende) woningen c.q. woonvormen komt eveneens aan de orde in de Limburgse Woonmonitor van 2021, opgesteld door de Provincie Limburg met inbreng van de Limburgse gemeenten. Deze woonmonitor gaat nader in op de vraag of de huidige woningvoorraad goed aansluit op zowel de huidige als toekomstige behoefte. Als het gaat om de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave geeft de Woonmonitor 2021 aan dat - op basis van de gehanteerde huishoudensprognoses - wordt uitgegaan van een extra woningbehoefte van bijna 9.000 tot circa 11.000 extra woningen in circa 10 jaar tijd. Gesteld wordt ook dat er voor deze woningbehoeften getalsmatig (in principe) meer dan genoeg plannen klaar liggen. Maar kwalitatief liggen niet overal de juiste plannen op de plank. Geconcludeerd wordt dat er in de periode tot circa 2030 ruim 40.000 woningen nodig zijn voor specifieke doelen en doelgroepen, zoals woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen. Constatering in de Woonmonitor 2021 hierbij is dat met name de huishoudens ouder dan 75 jaar de komende 20 jaar stijgen en wel met bijna 53.500 (+69%). Resumerend en in algemene zin komt uit de Woonmonitor 2021 het beeld naar voren dat er tekorten zijn aan passende woonvormen voor - in ieder geval - zorgbehoevenden en senioren, waarbij deze tekorten zich vooral manifesteren in de marktsegmenten sociale- en middeldure huur.

#### 2.2.2 Zorgwoningen binnen de actuele zorgwereld

Binnen de zorgwereld heeft de extramuralisering, ofwel het scheiden van de componenten 'Wonen' en 'Zorg', mede geleid tot een (planologische) scheiding tussen 'reguliere woningen' en 'zorgwoningen'. Zorgwoningen zijn over het algemeen gekoppeld aan een maatschappelijk gerichte bestemming en is dit type woningen niet verbonden met wooncontingenten, zoals dat bij reguliere woningen wel het geval is. Het planconcept voor Residentie Zuyd is gericht op wonen met inbegrip van structurele zorgverlening, al dan niet oproepbaar. Hiermee anticipeert de initiatiefnemer op een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) inzake 'zorgwoningen', waarbij de zorgwoningen gedefinieerd zijn als:

*'woningen of wooneenheden bestemd voor verzorgd wonen, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen'.*

Een simpeler definitie is vanuit de jurisprudentie ook toegestaan. Zo heeft de ABRvS bij uitspraak van 13 augustus 2014 overwogen dat de definitie 'een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte' voldoende concreet en geobjectiveerd is om duidelijkheid te verschaffen omtrent het gebruik als 'zorgwoning'. Naar het oordeel van de ABRvS behoeft de specifieke zorgindicatie niet in het plan te worden opgenomen omdat dit niet zou leiden tot een ruimtelijk relevant onderscheid.

---

<sup>1</sup> Bevolkings- en huishoudensprognose provincie Limburg 2015-2050, Progneff 2015.

Wel moet in de definitie zijn opgenomen dat daadwerkelijk sprake is van een zorgbehoefte en dat daadwerkelijk van deze zorg gebruik wordt gemaakt.

### 2.2.3 Zorgorganisatie Zuyderland



**zuyderland**

Na realisatie zal Zuyderland de zorgaanbieder worden voor de bewoners van Residentie Zuyd. In algemene zin geldt dat Zuyderland zorg biedt in de gehele zorgketen van 'Cure' en 'Care'. Bij dit alles staat Zuyderland garant voor kwalitatief goede verzorging, verpleging en begeleiding van cliënten met kleine, grote, simpele en complexe zorgvraagstukken. De medewerkers van Zuyderland leveren tijdelijke of langdurige zorg aan huis en maken het voor cliënten mogelijk om zo lang en

comfortabel als het kan in een vertrouwde omgeving te kunnen dan wel te blijven wonen.

Voor het bieden van optimale zorg acht Zuyderland het van belang dat een wooncomplex - en daarmee ook Residentie Zuyd - aan de volgende eisen voldoet:

- Het is volledig rolstoeltoegankelijk (ook het sanitair).
- Bij wonen op een verdieping is er een lift.
- Domotica is maatwerk en op individuele aanvraag.
- Algemene ruimten voor alleen de zorglocatie (zoals een restaurant) zijn niet noodzakelijk, bij dit soort initiatieven wordt vooral ingezet op participatie in de wijk.
- Er is een stalling voor scootmobielen.
- Het complex ligt in de buurt (circa 500 meter) van voorzieningen, zoals winkels een buurthuis, zorglocatie, etc.

Met als basis '*Tussen thuis en het verpleeghuis*' hanteert Zuyderland het navolgende als basis voor en visie op het bieden van zorg aan de beoogde doelgroepen.

In de Westelijke Mijnstreek en Midden-Limburg stijgt in de komende twintig jaar de vraag naar (intramurale) ouderenzorg sterk. Er is onder andere behoefte aan meer dan 1.000 extra intramurale plekken voor ouderen. Daarnaast zal de vraag naar zorg in de thuissituatie alleen maar toenemen. Zuyderland wil op verschillende wijzen een bijdrage leveren aan de invulling van deze behoefte. Voor een klein deel zal dat zijn door zelf of met partners extra Wlz-plekken (ten behoeve van de zwaardere zorgvraag) te bouwen. Op deze locaties is 24/7 zorg aanwezig.

Het grootste deel van de vraag zal echter worden ingevuld door in te zetten op welzijn, het versterken van het netwerk en de zelfredzaamheid van ouderen thuis, indien nodig aangevuld met de verschillende vormen van zorg. Daarnaast wil Zuyderland andere/nieuwe vormen van wonen en zorg ontwikkelen in de regio, zoals Residentie Zuyd aan de Pieterstraat 56 in Geleen. Deze nieuwe en andere vormen van wonen en zorg zijn bedoeld voor ouderen met een lichte tot middelzware zorgvraag (van hulp bij het huishouden en thuiszorg tot intramurale zorg met zzp 4, 5 en 6 zonder behandeling), die met ondersteuning nog zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarbij is sprake van scheiden van wonen en zorg, de oudere huurt zelf een woning en krijgt op basis van zijn indicatie een zorgpakket op maat, dat kan bestaan uit VPT, MPT (Wlz), thuiszorg (Zorgverzekeringswet) en/of hulp bij het huishouden en begeleiding (Wmo). Er is geen 24-uurs aanwezigheid van een zorgmedewerker, maar op basis van de indicatie wordt ook onplanbare zorg na een alarmering geboden.

**Algemeen: zorgwetgeving en zorgfinanciering**

**Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo)**

De Wmo is gericht op deelneming in de samenleving. De wet regelt hulp en ondersteuning vanuit de gemeente, die past bij de persoonlijke omstandigheden van mensen.

**Zorgverzekeringswet (Zvw)**

Wijkverpleegkundigen gaan thuis meer verpleging en verzorging leveren. Via de Zorgverzekeringswet (Zvw) is medische en de verpleegkundige zorg geregeld.

**Wet langdurige zorg (Wlz)**

De Wlz is er voor mensen die behoefte hebben aan permanent toezicht. Zij hebben 24 uur zorg per dag nodig in de directe nabijheid. In de Wlz bestaat het onderscheid extramuraal (zorg zonder verblijf) en intramuraal (zorg met verblijf) niet meer. Iedereen met een Wlz-indicatie kan er voor kiezen om in een instelling te verblijven. Men kan er ook voor kiezen om thuis c.q. thuisomgeving zorg te ontvangen in de vorm van een modulair pakket thuis (mpt), volledig pakket thuis (vpt) of persoonsgebonden budget

Door ouderen met zorgvragen die in zwaarte variëren samen te huisvesten, kunnen zij ook elkaar ondersteunen en kan de noodzakelijke zorg efficiënter georganiseerd worden. Daarnaast is het in een samenleving met steeds meer alleenstaanden voor het welzijn van belang dat potentieel gezelschap laagdrempelig en nabij is.

Vanuit de visie dat ouderen zo veel en lang mogelijk onderdeel uit blijven maken van de samenleving en hun eigen regie blijven voeren op hun leven acht Zuyderland het van belang dat zij kunnen wonen op een centrale plek in de wijk. Het is dus van belang dat er voorzieningen zijn zoals een wijkgebouw, een gymzaal, winkels, een zorgcentrum, etc. Dit maakt het makkelijker om te blijven participeren en wordt een zorglocatie geen aparte enclave.

Resumerend kan de missie van Zuyderland tot de volgende twee punten worden samengevat:

- ‘Wij staan voor de beste zorg, zo thuis mogelijk’.
- ‘Wij zijn er vooral voor ouderen, met een eigen regie als basis’.

**Borging component Zorg**

Voor de wooneenheden binnen Residentie Zuyd is de component ‘Zorg’ geborgd doordat Zuyderland eerst een zorgcontract met de bewoners zal afsluiten, waarna met de vastgoedentiteit separaat een huurcontract wordt aangegaan. Het zorgcontract vormt daarmee een voorwaarde voor de huurovereenkomst.

## **2.3 Toekomstige situatie**

### **2.3.1 Inrichting plangebied**

Het bouwvolume van Residentie Zuyd manifesteert zich als een hoofdgebouw van twee bouwlagen met een éénlaagse uitbouw (multifunctionele ruimte) aan de achterzijde van het gebouw, uitkomend op de gezamenlijke buitenruime c.q. tuin (zie figuur 2.5).

*Figuur 2.5: Buitenruimte/tuin Residentie Zuyd (Bron: JanssenWuts architecten).*



Vanaf de Pieterstraat is Residentie Zuyd bereikbaar via een laantje met bomen en (laag) struweel (zie figuur 2.6), uitmondend in een (kleine) voorplein met zowel groen- als parkeervoorzieningen.

*Figuur 2.6: Entree Residentie Zuyd (Bron: JanssenWuts architecten).*



Figuur 2.7: Totaaloverzicht Residentie Zuyd: artist-impression (Bron: JanssenWuts architecten).



### 2.3.2 Verkeer en parkeren

#### Parkeervoorzieningen

Om te komen tot een voldoende aantal parkeerplaatsen voor de gebruikers en bezoekers van Residentie Zuyd wordt aangesloten bij de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen'. In deze Nota is per gebied een minimale en een maximale parkeernorm voor verschillende functies opgenomen. De locatie Pieterstraat 56 is gelegen binnen het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De bijbehorende parkeernormen zijn weergegeven in figuur 2.8.

Figuur 2.8: Parkeernormen gemeente Sittard-Geleen.

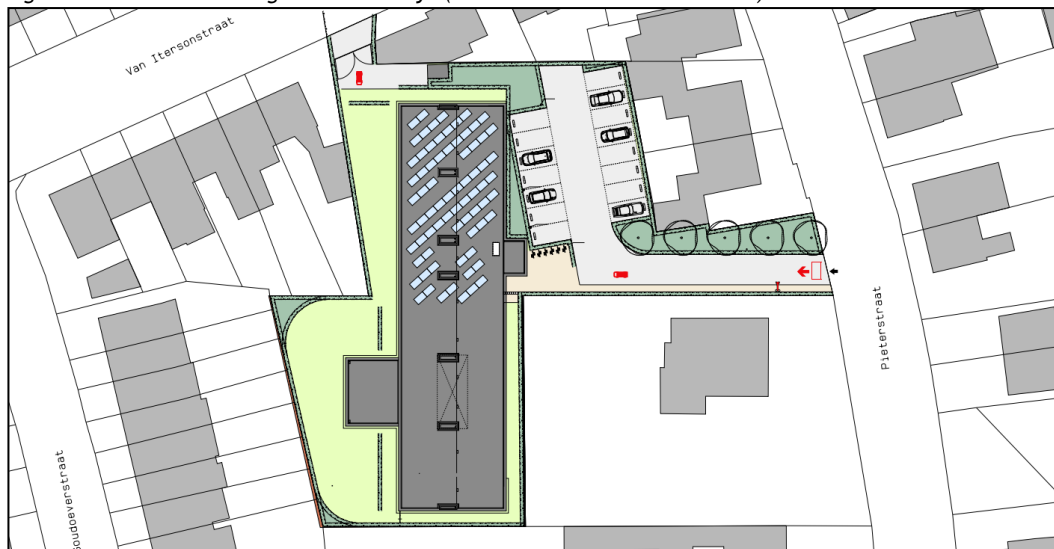
| Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW |             |                            |                               |     |                       |     |                               |     |      |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------|-----|-----------------------|-----|-------------------------------|-----|------|
| stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen:   |             | klasse 3 (matig stedelijk) |                               |     |                       |     |                               |     |      |
| functie                               | eenheid     | aandeel bezoekers          | centrumgebied CROW (klasse 3) |     | schil CROW (klasse 3) |     | rest gemeente CROW (klasse 3) |     | hijs |
| functie                               | eenheid     | aandeel bezoekers          | min                           | max | min                   | max | min                           | max | hijs |
| 6 Zorg                                |             |                            |                               |     |                       |     |                               |     |      |
| ziekenhuis                            | bed         |                            | 1,5                           | 1,7 | 1,5                   | 1,7 | 1,5                           | -   |      |
| verpleeg- of verzorgingstehuis        | wooneenheid | 60%                        | 0,5                           | 0,7 | 0,5                   | 0,7 | 0,5                           | -   |      |

Gerelateerd aan 'verpleeg- of verzorgingstehuis' als meest overeenkomende functie zijn op basis van de Nota Parkeernormen voor de 20 zorgwoningen minimaal 10 (20x0,5) en maximaal 14 (20x0,7) parkeerplaatsen nodig. Het initiatief voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen perceel en voldoet daarmee aan de benodigde parkeervoorzieningen. Als belangrijkste maatvoeringen op het vlak van verkeer en parkeren kunnen hier worden genoemd:

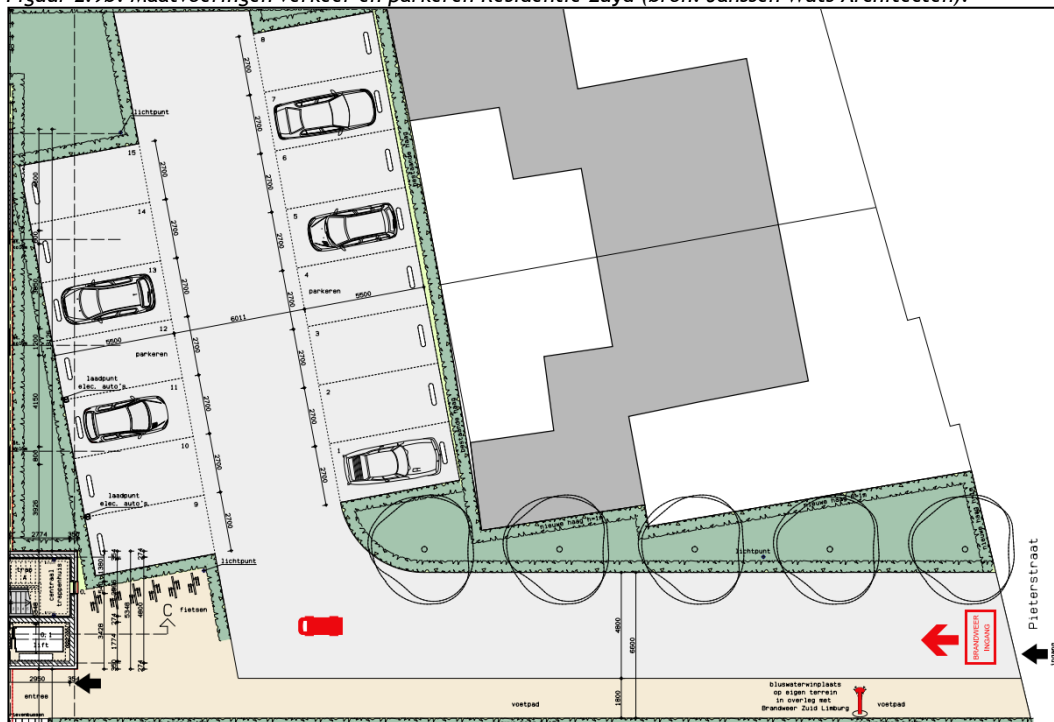
- Parkeervakken: 5,0x2,7 m.
- Breedte parkeerweg: 6 m t.b.v. manoeuvreren van en naar parkeervakken.
- Toegangsweg: 4,8 m
- Trottoir: 1,8 m t.b.v. passeren scootmobielen/rolstoelen.

De positie van de parkeerplaatsen en voornoemde maatvoeringen zijn gevisualiseerd in respectievelijk figuur 2.9(a+b), gevolgd door een artist-impression in figuur 2.10.

Figuur 2.9a: Terreinindeling Residentie Zuyd (bron: Janssen Wuts Architecten).



Figuur 2.9b: Maatvoeringen verkeer en parkeren Residentie Zuyd (bron: Janssen Wuts Architecten).



Figuur 2.10: Artist impressions Residentie Zuyd (Bron: Janssen Wuts architecten).



#### Verkeersgeneratie

Residentie Zuyd zal leiden tot verkeer van en naar de locatie. De verkeersgeneratie van het beoogde woonzorgcomplex is mede bepaald aan de hand van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Om de turnover, het aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt benut, te bepalen is gekeken naar de twee maatgevende groepen: het personeel en bezoekers van bewoners. Uitgangspunt is dat de zorgbehoevenden c.q. de bewoners van Residentie Zuyd geen auto bezitten en dat zij gemiddeld elke dag éénmaal bezoek krijgen. Daarnaast zal gemiddeld twee maal per dag zorgpersoneel (op afroep) op locatie aanwezig zijn. Met als vertrekpunt dat alle bezoekers en zorgpersoneel met de auto komen (worst-case situatie) leidt het voorgaande tot een verkeersgeneratie van gemiddeld 44 verkeersbewegingen per dag ((20 bezoekers x 2 verkeersbewegingen) + (2 zorgpersoneel x 2 verkeersbewegingen)).

Ter vergelijking is ook gekeken naar de verkeersgeneratie bij een voortzetting van de planologische mogelijkheden die momenteel aan het plangebied zijn toegekend. Conform het vigerende bestemmingsplan is het plangebied Pieterstraat 56 in dit opzicht bestemd voor bedrijven, verbijzondert tot 'Textielhandel' en Stucadoorsbedrijf'. Om de verkeersgeneratie van gebiedsfuncties te kunnen bepalen wordt veelal uitgegaan van de kengetallen, zoals gepubliceerd door het kenniscentrum CROW. Het CROW heeft in haar actuele publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) voornoemde bedrijfstypen echter niet concreet benoemd. Om toch een reële inschatting te kunnen maken van de (potentieel) autonome verkeersgeneratie is daarom aangesloten bij de CROW-cijfers voor het meest gelijkende bedrijfstype 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. De aan dit bedrijfstype gekoppelde verkeersgeneratie is weergegeven in figuur 2.11.

Figuur 2.11: Verkeersgeneratie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (Bron: CROW).

| Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) |                                                |      |               |      |                   |      |              |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|---------------|------|-------------------|------|--------------|------|
|                                                                               | Verkeersgeneratie (per 100 m <sup>2</sup> bvo) |      |               |      |                   |      |              |      |
|                                                                               | Centrum                                        |      | Schil centrum |      | Rest bebouwde kom |      | Buitengebied |      |
|                                                                               | min.                                           | max. | min.          | max. | min.              | max. | min.         | max. |
| Zeer sterk stedelijk                                                          | 2,2                                            | 3,9  | 2,7           | 4,4  | 3,2               | 4,9  | 3,9          | 5,7  |
| Sterk stedelijk                                                               | 2,4                                            | 4,1  | 3,0           | 4,7  | 3,6               | 5,3  | 3,9          | 5,7  |
| Matig stedelijk                                                               | 2,6                                            | 4,4  | 3,3           | 5,0  | 3,9               | 5,7  | 3,9          | 5,7  |
| Weinig stedelijk                                                              | 2,6                                            | 4,4  | 3,3           | 5,0  | 3,9               | 5,7  | 3,9          | 5,7  |
| Niet stedelijk                                                                | 2,6                                            | 4,4  | 3,3           | 5,0  | 3,9               | 5,7  | 3,9          | 5,7  |

Opmerking: Inclusief vrachtverkeer, aandeel bezoekers: 5%

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied bedrijfsbebouwing met een brutovloeroppervlak (bvo) van in totaal circa 1.226 m<sup>2</sup>. Afgestemd op het hier van toepassing zijnde omgevingstype 'Matig stedelijk, Rest bebouwde kom' kan op grond van het voorgaande worden herleid dat een planologische voortzetting van de huidige bedrijfssituatie een verkeersgeneratie met zich meebrengt, variërend van circa 48 tot 70 motorvoertuigen per etmaal ofwel circa 96 tot 140 verkeersbewegingen per etmaal.

Op grond van het voorgaande is het reëel om aan te nemen dat de voorgenomen realisatie van Residentie Zuyd geen toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied met zich meebrengt.

### 2.3.3 Bouwplan Residentie Zuyd

Verdeeld over twee bouwlagen omvat het beoogde Residentie Zuyd 20 geclusterde zorgwoningen, in oppervlakte variërend van 51 m<sup>2</sup> tot 70 m<sup>2</sup> en geschikt voor 2 personen (zorgbehoevende en eventuele partner). De bouwhoogte van het complex bedraagt circa 7,20 m. De wooneenheden zijn voorzien van een zelfstandige badkamer, een geïntegreerde slaapkamer en een kleine zitruimte met voldoende direct daglicht. Voor gezamenlijk gebruik is op de begane grond voorzien in een multifunctionele ruimte van circa 94 m<sup>2</sup>, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit deze ruimte hebben de bewoners toegang tot een gemeenschappelijke buitenruimte c.q. terras/tuin. Inpandig is tevens voorzien in een gemeenschappelijke berging met een oppervlak van circa 17 m<sup>2</sup>, waarin scootmobielen en fietsen kunnen worden geplaatst.

De plattegronden van de twee bouwlagen alsmede de gevelaanzichten van Residentie Zuyd zijn weergegeven in de figuren 2.12 en 2.13.

Figuur 2.12: Plattegrond begane grond (links) en 1<sup>e</sup> verdieping (rechts) Residentie Zuyd



Bron: JanssenWuts architecten.

Figuur 2.13: Gevelaanzichten Residentie Zuyd (Bron: JanssenWuts architecten).



### 3 TOETSING INITIATIEF

#### 3.1 Beleidskader

##### 3.1.1 Het Rijk

###### Toetsingskader

###### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

###### ***Rijksdoelen en regionale opgaven***

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden 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.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Sittard-Geleen maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT<sup>2</sup>-regio Brabant en Limburg. Opgaven van nationaal belang deze regio hebben met name betrekking op het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven (in Limburg Greenport Venlo), het versterken van de primaire waterkeringen en het Natuurnetwerk Nederland inclusief de Natura2000-gebieden.

###### Toetsing initiatief

Vanuit de nationale opgaven met een regionale uitwerking kan worden gesteld dat het NNN inclusief de Natura2000-gebieden een mogelijk relevant (omgevings)aspect is, waarbij dient te worden vermeld dat vanaf 2014 de provincies verantwoordelijk zijn voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. Op voorhand kan worden geconstateerd dat het plangebied aan de Pieterstraat 56 in Geleen niet gelegen is in het NNN of een Natura2000-gebied.

###### ***Duurzame stedelijke ontwikkeling***

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang volgt uit de SVIR, geplaatst binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

---

<sup>2</sup> MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de 'nieuwe' Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan (hier: ruimtelijke onderbouwing voor planologisch afwijken) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

#### *Stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen (al dan niet met zorg) is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Aansluitend stelt het Bro dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel sprake is als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat, wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de planvorming voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

#### Toetsing initiatief

Het initiatief voorziet in de realisatie van 20 zorgwoningen in bestaand stedelijk gebied, op een locatie die vrijkomt na sloop van een bestaande bedrijfsgebouw. De planvorming vormt daarmee een stedelijke ontwikkeling, die tevens 'Ladderplichtig' is.

In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte bij dit initiatief bepaald door de confrontatie van de demografische ontwikkelingen met de behoefte aan geschikte woningen inclusief bijpassende zorgvoorzieningen. Onder verwijzing naar paragraaf 2.2 van dit document en vooruitlopend op paragraaf 3.1 kan worden gesteld dat op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau de komende jaren een structurele toename wordt verwacht van het aantal ouderen met een zorgbehoefte en een impliciet daaraan gekoppelde behoefte aan zorgwoningen.

Aansluitend kan worden gesteld dat het initiatief een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, waarbij een bedrijfslocatie in een omgeving met relatief veel woningen op passende wijze wordt omgezet in een gebruiksfunctie voor een structureel aanwezige doelgroep met een eveneens structureel aanwezige vraag naar woonvormen met impliciete zorgverlening. Per saldo beantwoordt het initiatief aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het

nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro is met name gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

#### Toetsing initiatief

In het verlengde van de toetsing aan het ruimtelijk beleid, vastgelegd in de SVIR, kan worden gesteld dat het initiatief geen nationale belangen raakt, die via het Barro gewaarborgd dienen te worden.

#### **Nationale Omgevingsvisie**

De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2<sup>e</sup> Kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van de woningvoorraad (waarbij de NOVI niet expliciet ingaat op zorgwoningen) is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur. De transformatie- en sloopopgave van woningen is daarbij vooral een regionaal vraagstuk. Aansluitend op deze ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt in de NOVI ook een samenhangende aanpak van de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio voorgesteld. Door de snellere vergrijzing kunnen tekorten in passende woonvoorzieningen in (met name) de zorgsector zich hier eerder voordoen.

#### Toetsing initiatief

Het initiatief anticipeert op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woonvormen met impliciete zorgverlening.

#### **Conclusie Rijksbeleid**

Het initiatief is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

### 3.1.2 Provincie Limburg en Regio Zuid-Limburg

#### **Toetsingskader**

##### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg***

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld in 2014 en laatstelijk geconsolideerd op 13 augustus 2019, is een visie waarin op provinciaal niveau is aangegeven wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. In algemene zin stelt het provinciebestuur in het POL2014 dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte, de

voorzieningen, de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het werken aan de bestaande (woon)voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave) en waar nodig sloop en nieuwbouw voor prioritaire doelgroepen, zoals mensen met een (structurele) zorgbehoefte.

Belangrijk aandachtspunt binnen het POL2014 zijn de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en (zorg)voorzieningen. Op dit vlak verwijst de provincie naar de gezamenlijk door de Zuid-Limburgse gemeenten overeengekomen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWZL), waarin de opgaven en keuzes verder zijn uitgewerkt. Conform de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt hierbij als vertrekpunt dat woningbouw (al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen) thuis hoort binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan hergebruik en herbestemming van bestaand (ook leegstaand) vastgoed en herstructurering.

#### Toetsing initiatief

In lijn met de toetsing aan het Rijksbeleid anticipeert het initiatief op passende wijze op een structureel aanwezige vraag naar woningen voor een prioritaire doelgroep met een zorgvraag. Aanvullend brengt de herontwikkeling c.q. transformatie van een binnenstedelijke locatie met zich mee dat het initiatief tevens in lijn is met de doelstelling om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte.

#### **Ontwerp Omgevingsvisie Limburg**

Inmiddels is de provincie gestart met de procedure ter vervanging van het POL2014 door de Omgevingsvisie Limburg. Op 25 augustus 2020 is de ontwerp-omgevingsvisie gepubliceerd. De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijn visie, waarin de provincie aangeeft hoe zij voor de periode 2021 tot 2030-2050 richting wenst te geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe zij daarbij telkens de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen heeft de provincie nieuwe keuzes gemaakt. Actuele vraagstukken waar de provincie voor staat zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op de (fysieke) Limburgse leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak, want die ziet de provincie als noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan.

Gericht op een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie constateert de provincie in de ontwerp-omgevingsvisie dat demografische ontwikkelingen maken dat het aantal ouderen toeneemt. Op het vlak van wonen stelt de provincie dat de grootste opgave op korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Onder andere is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, waartoe zorgbehoevenden kunnen worden gerekend.

Met het oog op het voorgaande vindt de provincie het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Van belang is dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen (al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen) in beginsel alleen maar is toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

#### Toetsing initiatief

Behalve op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk anticipeert het initiatief ook op de nieuwe omgevingsvisie van de provincie door via sloop en nieuwbouw op een binnenstedelijke locatie een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woonvormen met impliciete zorgverlening.

#### **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWZL) is de ruimtelijke visie op de woningmarkt van de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, waaronder Sittard-Geleen, als zodanig vastgesteld in november

2016. In de SWZL stellen de gemeenten eenduidig dat één van de grootste voorliggende opgaven een gevolg is van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. Het scheiden van wonen en zorg brengt met zich mee dat de markt in de komende jaren te maken krijgt met een extra transformatieopgave: afnemend gebruik van (zorg)vastgoed versus een toenemende behoefte aan (betaalbare) zorggeschikte (huur)woningen. Dit alles tegen de achtergrond dat de vergrijzing tot een situatie leidt dat steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg.

In de SWZL wordt geconstateerd dat de groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat een passende vorm van wonen met zorg noodzakelijk wordt, voor ruim 80% uit ouderen bestaat. Vanwege de vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden (structureel) toenemen en zal daarmee de vraag naar zorggeschikte huisvesting (structureel) stijgen. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar 86.250 in 2030. Er dienen dus voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Voor mensen (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing) vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, betekent dit zorggeschikte woningen om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. Resumerend stellen de gemeenten dan ook dat zij tijdig op deze ontwikkeling dienen te anticiperen om aan de verwachte woon-zorgbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen.

De vraag naar Wonen met Zorg in Zuid-Limburg - over alle linies - is weergegeven in figuur 3.1. De gepresenteerde cijfers zijn afkomstig uit de 'Woonmonitor Limburg 2016' en geactualiseerd in het 'Factsheet-boek Zuid-Limburg' d.d. oktober 2017.

Figuur 3.1: Vraag naar Wonen met Zorg Zuid-Limburg (Bron: Etil research group i.o.v. Provincie Limburg).

| <b>Wonen met Zorg Zuid-Limburg:</b><br><b>Vraag</b>                                                                                                                                                                                                                                            |               |               |               |               |                    |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| <b>Wonen met Zorg prognoses;</b> op basis van het Etil prognosemodel 'Progneff', trends en kengetallen voor de zorg heeft Etil voor de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg de woningbehoefte van deze doelgroepen berekend. Daarbij worden drie scenario's betracht: |               |               |               |               |                    |            |            |
| Scenario 0: op basis van demografische ontwikkelingen<br>Scenario 1: rekening houdende met het actuele beleid<br>Scenario 2: versterkte extramuralisering                                                                                                                                      |               |               |               |               |                    |            |            |
| Prognose 'Wonen met Zorg', naar doelgroep en scenario                                                                                                                                                                                                                                          |               |               |               |               |                    |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2016          | 2030          |               |               | 2016 - 2030 (in %) |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Scenario 0    | Scenario 1    | Scenario 2    | Scenario 0         | Scenario 1 | Scenario 2 |
| <b>Ouderenzorg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |               |               |               |                    |            |            |
| Intramuraal                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.570         | 10.700        | 8.040         | 7.240         | 63%                | 22%        | 10%        |
| Extramuraal                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18.610        | 25.760        | 27.950        | 29.000        | 38%                | 50%        | 56%        |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>25.180</b> | <b>36.460</b> | <b>35.990</b> | <b>36.240</b> | <b>45%</b>         | <b>43%</b> | <b>44%</b> |
| <b>Gehandicaptenzorg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |               |               |               |                    |            |            |
| Gehandicaptenzorg                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.210         | 3.070         | 2.670         | 2.420         | -4%                | -17%       | -25%       |
| <b>Geestelijke gez.zorg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |               |               |               |                    |            |            |
| Geestelijke gez.zorg                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1.420         | 1.290         | 1.250         | 850           | -9%                | -12%       | -40%       |
| Intramuraal: beschut en beschermd wonen (onzelfstandige wooneenheden)<br>Extramuraal: zelfstandige geschikte woningen<br>Gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg; intramurale onzelfstandige wooneenheden<br>Aantallen afgerond op 10-tallen                                          |               |               |               |               |                    |            |            |

Bovenstaande gegevens vormen een bevestiging van het feit dat de vraag naar wonen met zorg substantieel toeneemt in Zuid-Limburg, onafhankelijk van het gehanteerde toekomstscenario.

Ten aanzien van nieuwe woon-zorginitiatieven stellen de Zuid-Limburgse gemeenten zich via het SWZL tot de volgende opgaven:

- Er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP 1 en 2).
- Er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt).
- Er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen).
- Er dient voldoende aanbod aan (intramurale) zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger).
- De vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben op de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

Om invulling te geven aan voornoemde ambities en opgaven hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten onder meer de volgende beleidsafspraken gemaakt:

- Om nieuwe, kwalitatief goede woningbouwinitiatieven toe te voegen aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen moeten deze initiatieven worden gecompenseerd met direct gekoppelde sloop of onttrekking.
- De betrokken gemeenten dienen te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt. Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1, dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, geldt dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd.

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

Om te borgen dat de benodigde zorgwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door mensen met een zorgindicatie is in de SWZL vastgelegd dat gemeenten dit aantoonbaar juridisch sluitend moeten regelen in het bestemmingplan dan wel in de af te geven omgevingsvergunning. Vastgelegd dient te worden dat de woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie of -profiel, zoals eerder genoemd, die deze zorg daadwerkelijk afnemen gedurende deze zorgindicatie.

Binnen Residentie Zuyd zijn de appartementen dan ook uitsluitend bestemd voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een, op basis van de huidige indicatietoewijzing, indicatie vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, die deze zorg daadwerkelijk afnemen gedurende deze zorgindicatie.

### **Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2020**

In 2020 verscheen een evaluatie van SWZL-beleid uit 2016 (Stec Groep i.o.v. regio Zuid-Limburg d.d. 7 juli 2020). Hierin is met name gerapporteerd welke invulling er de voorbije periode concreet is gegeven aan de beleidsafspraken uit de SVWZL van 2016. De evaluatie van de SWZL vond met name plaats omdat na vaststelling van de SWZL in 2016 de regelgeving op het gebied van wonen en zorg fors is gewijzigd. In lijn met landelijke en provinciale overheden constateren ook de samenwerkende gemeenten in Zuid-Limburg dat het scheiden wonen en zorg inmiddels

een vaststaand gegeven is voor de in de SWZL genoemde zorgdoelgroepen. Zo worden de intramurale zorgindicaties niet meer afgegeven en blijven de zorgbehoevenden langer thuis wonen (in hun eigen woning) dan wel verhuizen zij naar een geclusterde setting/complex en ontvangen daar de noodzakelijke zorg. Om nieuwe initiatieven voor (geclusterde) zorgwoningen op hun juistheid te kunnen toetsen en daarmee de (vrijstelling van) compensatie correct toe te passen, achten de gemeenten het anno 2020 noodzakelijk om 'Beleidsafpraak IX' uit de SWZL-2016 en de bijbehorende uitzonderingspositie van zorgwoningen aan te passen (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2: Nieuwe 'Beleidsafpraak IX' inzake Zorgwoningen SWZL.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>De nieuwe omschrijving luidt als volgt:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Beleidsafpraak IX:</b><br/> <i>Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of</i></li> <li><i>b) burgers met een WLZ-indicatie<sup>3</sup> met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT<sup>4</sup> of</i></li> <li><i>c) burgers met een Wmo indicatie Beschermd wonen<sup>5</sup></i></li> </ul> <p><i>Om de doelgroepen a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, i.p.v. voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan<sup>6</sup>:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>"fysieke" eisen aan de woning voor ouderen</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer<sup>7</sup></i></li> <li>○ <i>in beginsel betreft het een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)</i></li> <li>○ <i>de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk<sup>8</sup></i></li> </ul> </li> <li>▪ <i>"zorggarantie"</i><br/> <i>Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.</i></li> </ul> <p><i>Voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.</i></p> <p><b>Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform beleidsafpraak VI.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><sup>3</sup> Wet Langdurige Zorg (voorheen AWBZ)</p> <p><sup>4</sup> Verzekerden met een indicatie voor Wlz-zorg kunnen er voor kiezen in een instelling te gaan wonen om de zorg te krijgen (intramuraal verblijf). Zij kunnen er onder voorwaarden ook voor kiezen om de zorg thuis te ontvangen met een volledig pakket thuis (VPT) of een modulair pakket thuis (MPT). Deze mogelijkheden worden leveringsvormen genoemd.</p> <p>VPT wordt geleverd door één Wlz-zorgaanbieder. Met het MPT kunnen verzekerden de zorg van één of meer Wlz-aanbieders thuis krijgen.</p> <p><sup>5</sup> Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen aanvullend een woonruimte aangeboden in een instelling of woongroep.</p> <p>In 2022 wordt Beschermd Wonen vervangen door Beschermd Thuis.</p> <p><sup>6</sup> Voor 2015 werd de indicatiestelling gedaan door het CIZ (centrum indicatiestelling zorg), waarbij gekeken werd naar de beperking van de klant en de wens en urgentie voor opname welke dan vertaald werd naar een klasse in aantal uren zorg. Het vertalen van de oude situatie naar de huidige is heel lastig en eigenlijk ook niet vergelijkbaar. De huidige systematiek is geënt op de mogelijkheden van de cliënt (voorheen werd uitgegaan van de beperking) en de indicatie vanuit die gedachtegang wordt gedaan door de wijkverpleegkundige.</p> <p><sup>7</sup> Let op: er is verschil tussen een mantelzorgwoning, die tijdelijke van aard is (en mogelijk vergunningsvrij) en een zorgwoning. Deze regeling gaat uitsluitend over zorgwoningen, waarvoor geen compensatieplicht geldt. Het betreft hier dus nadrukkelijk geen mantelzorgwoningen. Voor dergelijke woningen is clustering ook niet aan de orde.</p> <p><sup>8</sup> Initiatieven die onder de noemer 'zorgwoningen' cf. SWZL worden gerealiseerd, zijn rolstoelgeschikt. Dit impliceert ook dat dit aanbod in principe uitgesloten wordt van 'standaard' Wmo-aanpassingen (bijv. beugels, verhoogd toilet, drempels verwijderen). Specifieke aanpassingen, zoals bijvoorbeeld een onderrijdbare keuken, worden wel vergoed vanuit de Wmo.</p> |

In haar evaluatierapport van de SWZL constateert de Stec Groep dat sinds de vaststelling van de SWZL in 2016 in Zuid-Limburg 15 plannen met zorgwoningen zijn gerealiseerd. Deze plannen omvatten in totaal 1.452 woningen (waarvan onbekend is welk aandeel zorgwoningen betreft). De Stec Groep signaleert dat gemeenten graag willen meewerken aan het realiseren van deze zorgwoningen, maar ook dat er (te) weinig initiatiefnemers zijn.

### Toetsing initiatief

Mede op grond van de uiteenzetting in hoofdstuk 2 kan worden gesteld dat het initiatief

kwalitatief en kwantitatief aansluit op de provinciale en regionale ambities en doelstellingen ten aanzien van het bieden van woonvormen met impliciete en geïndiceerde zorgverlening. De binnen Residentie Zuyd opgenomen zorgwoningen zijn tevens in lijn met de door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten gehanteerde definitie en vormt de door initiatiefnemer en Zuyderland toegepaste volgorde in contractvorming (eerst zorgcontract dan huurcontract) de basis voor een juridisch geborgde zorgverlening.

### Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het initiatief is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het beleid van zowel de provincie Limburg als de bestuursregio Zuid-Limburg.

## 3.1.3 Gemeente Sittard-Geleen

### Toetsingskader

#### **Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020**

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 omvat het woonbeleid voor de periode 2016-2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het wonen in 2040. In deze woonvisie legt de gemeente Sittard-Geleen uitdrukkelijk een relatie met de regionale SWZL. Op gemeentelijk niveau betreffen de ambities voor de periode 2016-2020 onder meer het versterken van de focus op wonen en zorg. Op dit vlak wenst de gemeente een voldoende aanbod van zorgwoningen en zorggeschikte woonomgevingen met voldoende begeleiding en bescherming voor de verschillende groepen extramurale zorgvragers. Dit tegen de (bekende) achtergrond dat de komende jaren als gevolg van de demografische ontwikkeling de zorgvraag toeneemt en ouderen - vanwege de extramuralisering - evenals mensen met verstandelijke, lichamelijke en/of zintuiglijke beperkingen en/of psychische problemen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen.

In de woonvisie beschrijft de gemeente tevens dat in de afgelopen jaren in gezamenlijkheid (woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders) kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeken zijn uitgevoerd op het vlak van wonen en zorg. Hieruit blijkt onder andere dat ouderen veelal honkvast zijn en - indien verhuizing aan de orde is - vooral willen verhuizen naar een woon-zorgcomplex. Samengevat leiden deze onderzoeken tot onder meer de volgende opgaven c.q. aandachtspunten voor de gemeente:

- Investeer vooral in aanpassing en transformatie van bestaande gebouwen, zowel van woningcorporaties als particuliere eigenaren.
- Er ligt een beperkte nieuwbouwopgave waarbij het concept van zorgwoningen aangepast wordt naar clusters van kleinere betaalbare wooneenheden met meer algemene voorzieningen. De algemene voorzieningen hoeven niet per se in het gebouw te aanwezig te zijn en kunnen ook in de nabijheid van de woningen liggen.

Resumerend kan worden gesteld dat er een opgave ligt voor het op passende wijze tegemoet komen aan de toenemende zorgvraag. De geconstateerde behoefte aan verzorgd wonen kan worden geacommodeerd in geclusterde woonvormen, waar zorg en diensten in de nabijheid aanwezig en op afroep beschikbaar zijn. Hierbij kan worden gekozen voor sloop-nieuwbouw op locaties waar aanwezige faciliteiten niet meer voldoen.

### Toetsing initiatief

In lijn met het provinciale en regionale beleid anticipeert het initiatief op de wens om op passende wijze tegemoet te komen aan een geconstateerde en toenemende behoefte aan passende woonvormen met impliciete zorgverlening. Meer concreet geeft het initiatief invulling aan de opgave om via transformatie van bestaand vastgoed een geclusterde en (voor een brede

doelgroep) betaalbare woonvorm te creëren met zorg en diensten in de nabijheid aanwezig dan wel op afroep beschikbaar.

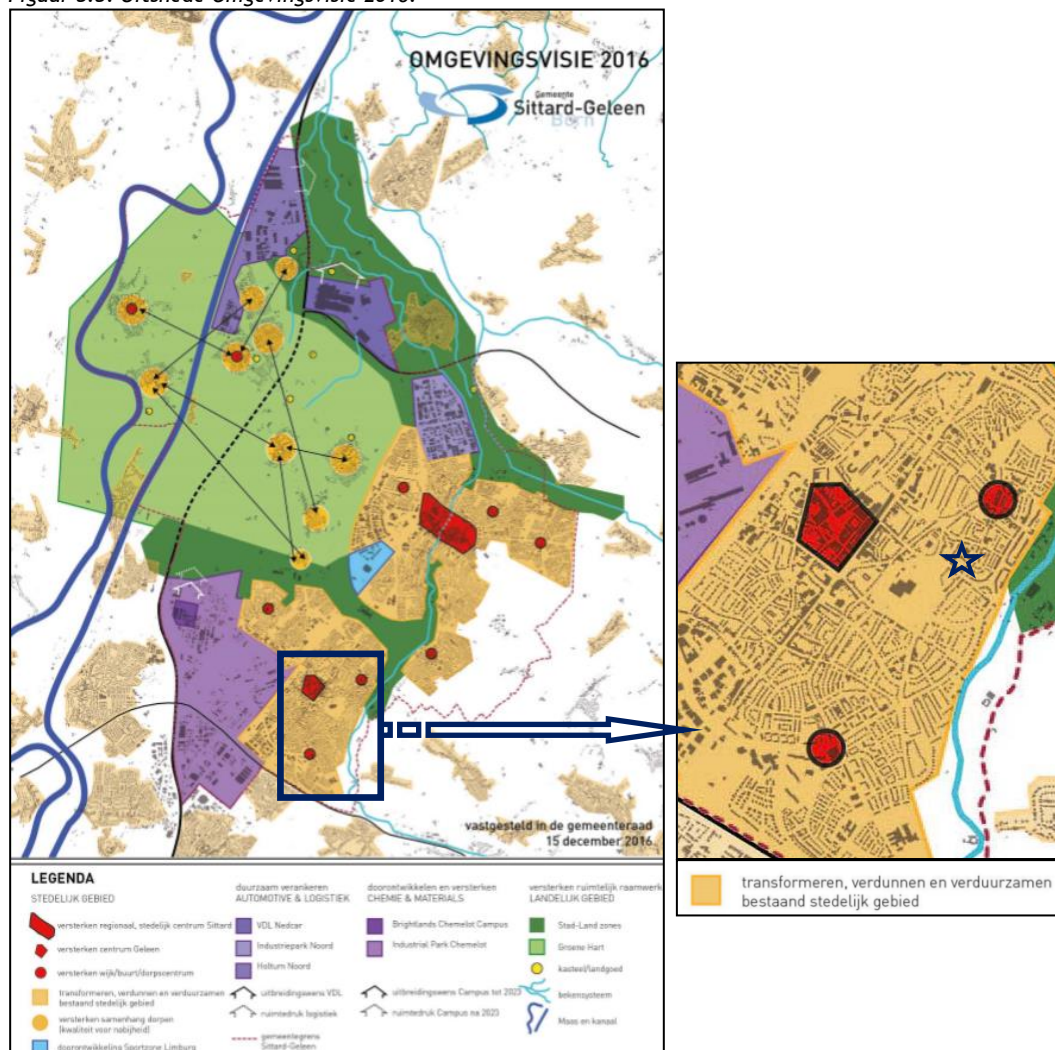
### Omgevingsvisie 2016

In de Omgevingsvisie geeft de gemeente Sittard-Geleen aan welke koers zij nastreeft voor de fysieke ontwikkeling van Sittard-Geleen. Aangegeven wordt welke ontwikkelingen de gemeente wil faciliteren en wat hierbij het fysieke afwegingskader is. De Omgevingsvisie biedt daarbij ruimte waar dat mogelijk is en is sturend wanneer dat nodig is. In de Omgevingsvisie nodigt de gemeente al haar partners uit om gezamenlijk de gemeente blijvend te ontwikkelen naar een plek waar het goed wonen, leven en werken is.

Ten aanzien van de regionale afspraken uit het POL constateert de gemeente dat in Zuid-Limburg een overschot is aan - onder meer - bedrijventerreinen en dat een kwaliteitsslag wenselijk is. Aansluitend is in de (regionale) SWZL de beleidsvisie op het gebied van wonen - met en zonder zorg - verder uitgewerkt. Bij het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarbij in eerste instantie gekozen voor 'inbreiding' binnen de bebouwde kom, met inbegrip van clustering waar mogelijk en bij voorkeur op centraal gelegen locaties.

Het voorgaande komt terug in de plankaart bij de Omgevingsvisie, waarbij kan worden geconstateerd dat de locatie Pieterstraat 56 gelegen is in een gebied met mogelijkheden c.q. kansen voor transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied (figuur 3.3).

Figuur 3.3. Uitsnede Omgevingsvisie 2016.



### Toetsing initiatief

Het initiatief past binnen het gemeentelijk streven om ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Meer concreet kan worden gesteld dat het transformeren van een bedrijfslocatie naar een (geclusterde) woonvorm met impliciete zorgverlening in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht een kwaliteitsverbetering betekent voor de huidige (in hoofdzaak) woonomgeving.

## 3.2 Omgevingsaspecten

### 3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Binnen gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies dan ook op verhoudingsgewijs korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Stads en dorpscentra en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid gelden als gebieden met functiemenging. Vanuit deze achtergrond wordt voor dit initiatief aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen gevel van een milieugevoelige functie (hier: zorgwoning), die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is c.q. wordt gemaakt. Figuur 3.4 geeft de relatie weer tussen milieucategorie bedrijvigheid, richtafstanden en omgevingstypen.

Figuur 3.4: Richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

| Milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied* | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                    | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                    | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                    | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                   | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                   | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                   | 200 m                                         |

#### Toetsing initiatief

Planologisch gezien bevindt de locatie Pieterstraat 56 zich in de dorpskern van Oud Geleen en is het perceel omgeven door verschillende gebiedsfuncties, zoals (naast wonen) maatschappelijke voorzieningen, centrumfuncties, horeca en bedrijven uit de lichtere milieucategorieën en verenigbaar met woonfuncties (zie figuur 3.5). Dit deel van Geleen is dan ook te kenschetsen als ‘gemengd gebied’ dan wel ‘gebied met functiemenging’. Vanuit het aspect milieuzonering

betekent dit verhoudingsgewijs (t.o.v. omgevingstype 'rustige woonwijk') korte richtafstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten hier in beginsel naast en door elkaar kunnen en mogen voorkomen.

Specifiek voor de planlocatie biedt het vigerende bestemmingsplan in beginsel ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 'Textielhandel' en 'Stucadoorsbedrijf'. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn deze activiteiten te herleiden tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien het beoogde woonzorgcomplex vertaald wordt naar 'Verpleeghuis' ontstaat conform de VNG-brochure een activiteit uit eveneens categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' vormt de toekomstige situatie daarmee geen wijziging van de bestaande situatie. Indien de component 'Wonen' binnen het beoogde complex wordt gehanteerd als basis voor deze toetsing kan worden gesteld dat de wooneenheden binnen Residentie Zuyd, gelijk aan de reeds aanwezige en direct aan het plangebied grenzende woningen, voldoen aan de criteria c.q. richtafstanden voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Figuur 3.5: Gebieds- en gebruiksfuncties rondom Pieterstraat 56 (Bron: vigerend bestemmingsplan).



### **Conclusie**

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **3.2.2 Geluid**

#### **Toetsingskader**

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidsniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert.

De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

### Toetsing initiatief

Het initiatief brengt - in planologische zin - met zich mee dat een geluidongevoelige (bedrijfs) bestemming wordt omgezet in geluidgevoelige (woon-zorg)bestemming. Concreet vallen woon-zorgcomplexen onder de categorie 'Andere geluidgevoelige gebouwen'. Dit betekent dat de delen van het gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten voor zorg, niet aan de Wgh hoeven te worden getoetst. De geluidgevoeligheid van het beoogde complex concentreert zich hierdoor specifiek op de feitelijke zorgwoningen. Het omzetten van een bedrijfslocatie naar een woon-zorglocatie brengt dan ook met zich mee dat de potentiële impact van aanwezige geluidsbronnen in beschouwing moet worden genomen. Op grond van de toetsing onder 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat industrielawaai hier niet aan de orde is. In voorliggende situatie gaat het dan om wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

### *Wegverkeerslawaai*

Als het gaat om wegverkeerslawaai stelt de Wgh dat alle wegen een geluidzone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is bij planologische besluitvormingen. De breedte van de geluidzone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De zonebreedten zijn weergegeven in figuur 3.6.

*Figuur 3.6: Geluidszones langs wegen.*

| Aantal rijstroken | Zonebreedten [m'] |                 |
|-------------------|-------------------|-----------------|
|                   | Binnenstedelijk   | Buitenstedelijk |
| ▪ 1 of 2          | 200               | 250             |
| ▪ 3 of 4          | 350               | 400             |
| ▪ 5 of meer       | 350               | 600             |

Om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In figuur 3.7 zijn de normen voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

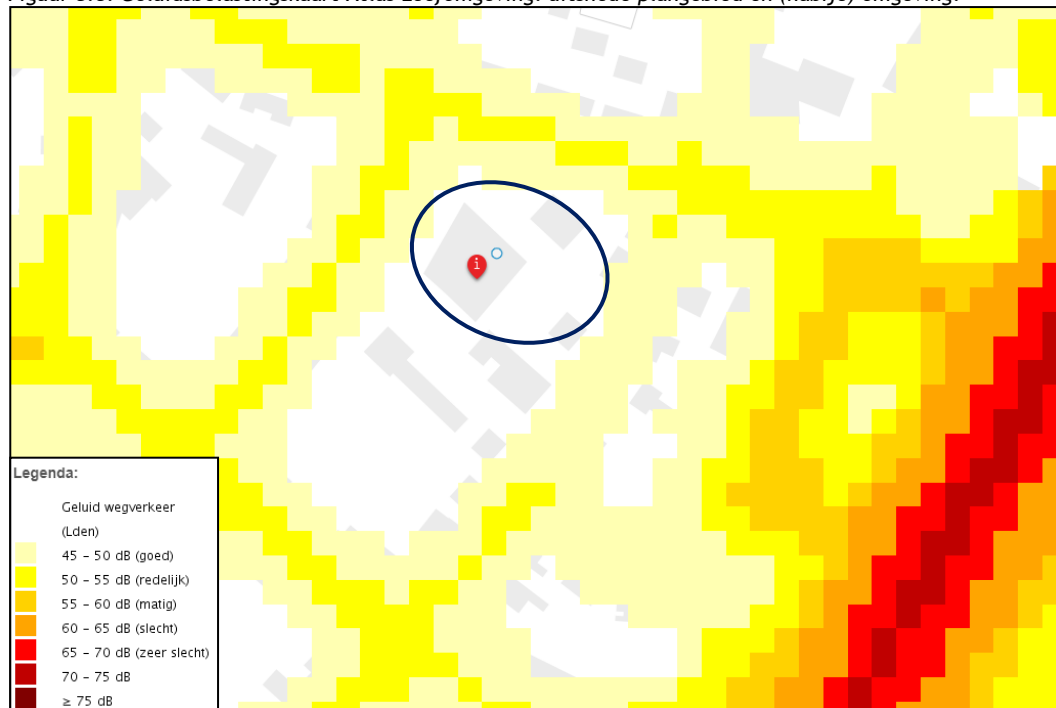
*Figuur 3.7: Geluidnormen Wgh.*

|                 |                              | Voorkeursgrenswaarde | Maximale ontheffingswaarde |
|-----------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Wegverkeer      | Binnenstedelijk              | 48 dB                | 63 dB                      |
|                 | Buitenstedelijk (rijkswegen) | 48 dB                | 53 dB                      |
| Railverkeer     |                              | 55 dB                | 68 dB                      |
| Industrielawaai |                              | 50 dB(A)             | 55 dB(A)                   |

Het plangebied valt binnen de geluidzones van de Pieterstraat en de Van Itersonstraat, twee wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 50 km/uur. Op voorhand kan worden gesteld dat in de huidige situatie, gezien het relatief hoge woonkarakter in deze omgeving, reeds sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefmilieu. Tevens kan worden geconstateerd dat zich tussen het beoogde complex en de twee wegen (deels) reeds woningen staan, die als 1<sup>e</sup> lint bebouwing een akoestisch afschermende werking vormen voor het complex. Tot slot kan worden gesteld dat de verkeersintensiteiten op voornoemde wegen (m.n. bestemmingsverkeer) zodanig zijn, dat het beoogde complex in een akoestisch acceptabele omgeving is geprojecteerd.

De aanwezigheid van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat binnen het plangebied kan worden bevestigd via de Geluidsbelastingskaart van de Atlas Leefomgeving, opgesteld door Rijkswaterstaat en RIVM in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (zie figuur 3.8).

*Figuur 3.8: Geluidsbelastingskaart Atlas Leefomgeving: uitsnede plangebied en (nabije) omgeving.*



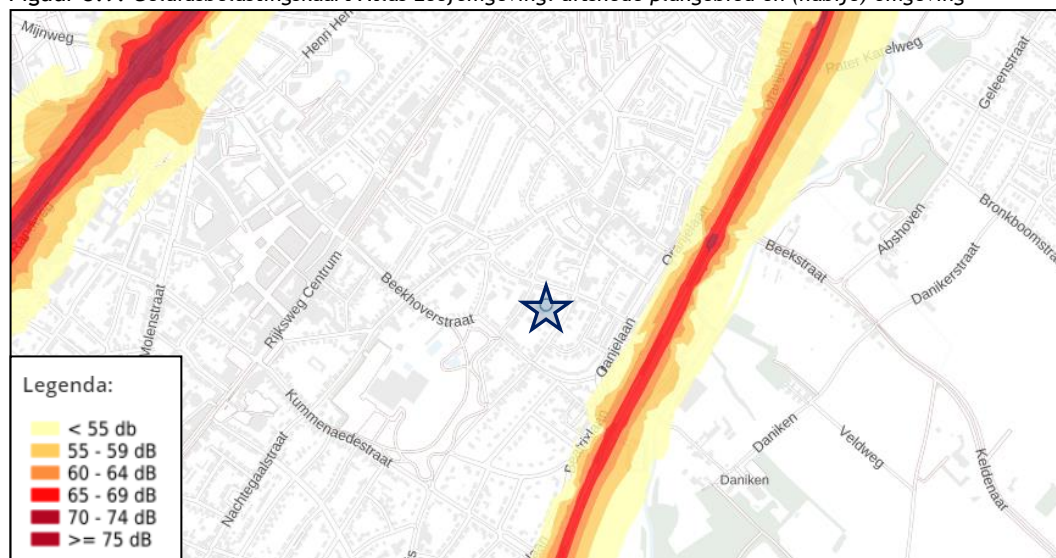
Op grond van bovenstaande figuur kan worden herleid dat het plangebied Pieterstraat 56 gelegen is in een omgeving met een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer lager dan 45 dB (Lden), ofwel lager dan de voorkeursgrenswaarde. Uit de gegevens van de Geluidsbelastingskaart is niet eenduidig op te maken of de aftrek ex artikel 110g Wgh<sup>3</sup> in de gepresenteerde akoestische waarden is verdisconteerd. Ondanks dat kan worden gesteld dat het beoogde complex gesitueerd is in een akoestisch passende c.q. geluidarme omgeving.

#### *Spoorweglawaaai*

Het beoogde woonzorgcomplex is gesitueerd op een afstand van (ruim) 300 meter van de oostelijk gelegen spoorlijn Sittard-Heerlen. Daarmee valt het plangebied binnen de akoestische invloedssfeer en tevens ook binnen de wettelijke onderzoekzone van deze spoorlijn. Toetsing aan de algemeen gehanteerde geluidsbelastingkaart geeft aan dat het plangebied Pieterstraat 56 zich buiten de akoestisch relevante geluidszones bevindt, oftewel de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot spoorweglawaaai wordt hier niet overschreden. Het gegeven dat tussen de spoorlijn en het plangebied zich reeds (afschermende) bebouwing bevindt draagt bij aan deze situatie.

<sup>3</sup> Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag er volgens de Wgh rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen.

Figuur 3.9: Geluidsbelastingskaart Atlas Leefomgeving: uitsnede plangebied en (nabije) omgeving



Het voorgaande betekent dat, net als bij de toetsing aan het wegverkeerslawaai, ook voor het spoorweglawaai kan worden gesteld dat het beoogde complex gesitueerd is in een akoestisch passende c.q. geluidarme omgeving.

### Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

### 3.2.3 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere stikstof (NO<sub>x</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de fijnere fractie van fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) in de lucht. Tevens voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

#### *Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)*

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen wetmatig gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat

projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot bijvoorbeeld woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

### Toetsing initiatief

#### *Huidige luchtkwaliteit*

Het beoordelen van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO<sub>2</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM<sub>10</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde.
- PM<sub>2.5</sub>: 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).

Via monitoring van het NSL volgt de Rijksoverheid de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland. Hiertoe heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoring NSL-2020 (nsl-monitoring.nl) geeft aan dat bij het plangebied Pieterstraat 56 en directe omgeving de volgende luchtkwaliteitsgegevens zijn gemeten:

- NO<sub>2</sub>: <35 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>10</sub>: <35 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2.5</sub>: <20 µg/m<sup>3</sup>

Op grond van de bovenstaande gegevens kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het initiatief een overschrijding van deze grenswaarden tot gevolg zal hebben.

#### *Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)*

Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil in 2008 de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Om de impact van het initiatief op de luchtkwaliteit te bepalen is deze NIBM-tool toegepast. Vertrekpunt bij toepassing van de NIBM-tool is het kennisplatform CROW. Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis zijn voor de verkeersgeneratie geen gegevens opgenomen in de CROW-publicatie 381. Om tot een reële inschatting te komen wordt daarom aangesloten bij de verkeersgeneratie, zoals door het CROW gehanteerd voor een serviceflat. Voor deze woonvorm met zorgverlening hanteert het CROW een maximale verkeersgeneratie van 2,8 verkeersbewegingen per wooneenheid per dag. Voor de beoogde 20 zorgwoningen betekent dit maximaal 56 mvt/etmaal. Op basis van deze cijfers is de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 3.10.

*Figuur 3.10: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer initiatief op luchtkwaliteit.*

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2022 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 56   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 0.0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 0,04 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Bron: NIBM-tool 2021, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

De bijdrage van het initiatief aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

### **Conclusie**

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

#### **3.2.4 Externe veiligheid**

##### **Toetsingskader**

Externe veiligheid (EV) richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de EV-situatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Het EV-beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

##### ***Plaatsgebonden risico (PR)***

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

##### ***Groepsrisico (GR)***

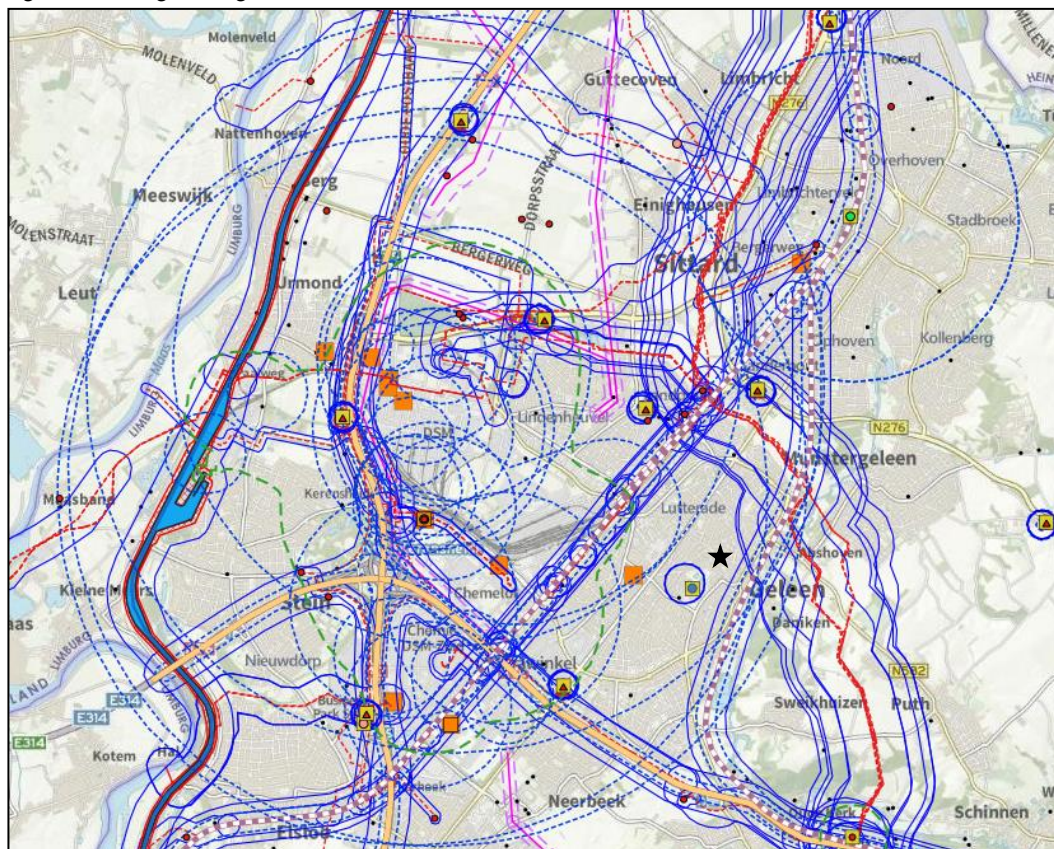
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10 personen het slachtoffer wordt van een ernstig ongeval. Het groepsrisico wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt in het algemeen begrensd door de 1%-letaliteitsgrens, het is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving kan komen te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.

Toetsingskaders binnen het aspect Externe Veiligheid zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

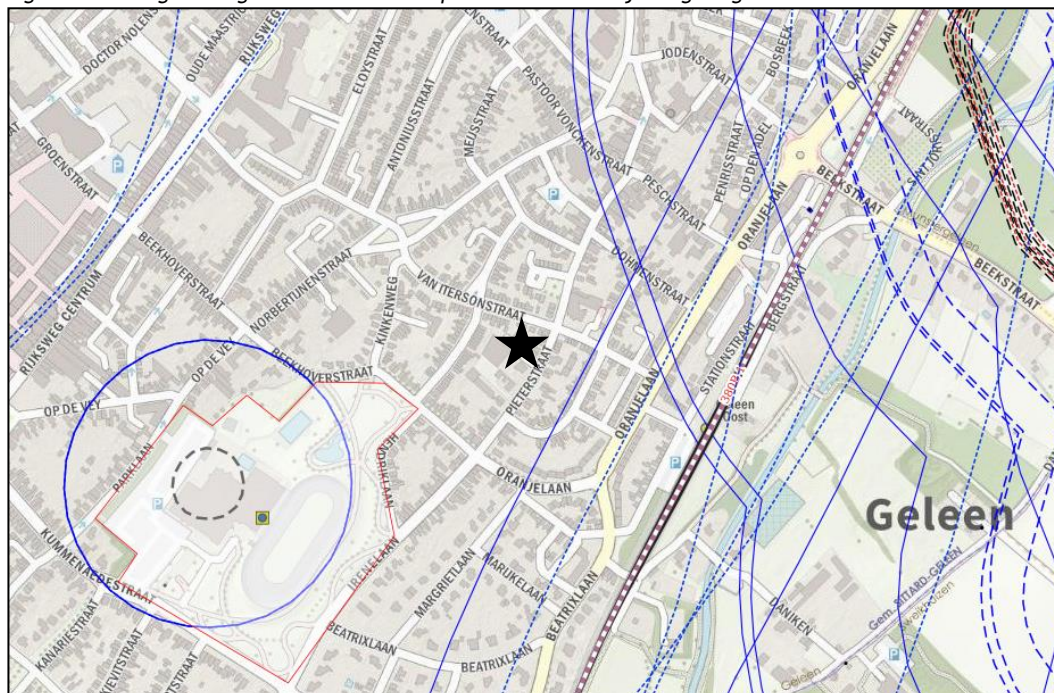
##### **Toetsing initiatief**

Op grond van de door provincies en gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV (zie figuren 3.10a en 3.10b) kan worden geconstateerd dat het plangebied zich bevindt binnen of nabij de invloedszones van de spoorlijn Heerlen-Sittard, het bedrijf Chemelot en het Laco sport- en recreatiecentrum Glanerbrook.

Figuur 3.11a: Signaleringskaart EV: overzicht Geleen.



Figuur 3.11b: Signaleringskaart EV: uitsnede planlocatie en nabije omgeving.



Laco sport- en recreatiecentrum 'Glanerbrook'

Het plangebied Pieterstraat 56 bevindt zich op een afstand van circa 130 meter van de terreingrens van het sport- en recreatiecentrum 'Glanerbrook'. Bij het betreffende bedrijf is een

machinekamer en een koelinstallatie met ammoniak aanwezig met een PR-contour 10-6 van 50 meter. Het plangebied is tevens ruimschoots gelegen buiten de Bevi-invloedszone van 200 meter rondom de betreffende EV-risicobronnen (blauwe contour in figuur 3.11b). Hierdoor kan worden gesteld dat het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook niet leidt tot een overschrijding van de GR-oriëntatiewaarde.

#### Spoorlijn Heerlen-Sittard

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' vastgesteld. Constatering in deze visie is dat (met name) de aanwezigheid van Chemelot en het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in deze regio voor veiligheidsrisico's zorgt. Daarentegen voorzien deze activiteiten in een economische behoefte. Tegelijkertijd moeten mensen prettig kunnen wonen en leven in de gemeente, ook in de omgeving van het spoor. Vanuit deze achtergrond beschrijft de veiligheidsvisie hoe de gemeente om wil gaan met ontwikkelingen op het gebied van 'spoor'. Nieuwe ontwikkelingen worden steeds getoetst aan de visie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes worden gemaakt in ruimtelijke en economische ontwikkelingen, die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de gemeente Sittard-Geleen. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbeterd wordt. Aldus biest de veiligheidsvisie het gemeentelijke kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzes, die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke/economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is het gemeentelijke beleid vastgelegd ter beperking van het groepsrisico (GR). Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Aan voornoemde zones zijn als uitgangspunten verbonden dat er binnen de 50 meter zone, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor, geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd. Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zover als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effectbeperkende maatregelen.

Het voorgaande impliceert dat de impact van een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor afhankelijk is van de afstand van gebouwen en de zich daarin bevindende hoeveelheid mensen tot de spoorlijn. Het Basisnet Spoor biedt hiervoor het wettelijk kader.

Het beoogde woonzorgcomplex Residentie Zuyd is gepositioneerd op een afstand van circa 300 van (het hart van) de spoorlijn Heerlen-Sittard. Voor dit traject is geen PR-contour 10-6 aanwezig. Het PR levert derhalve geen belemmeringen op. Ten aanzien van het GR bevindt het beoogde complex zich, conform de toetsingskaders van zowel de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen als het Basisnet spoor, buiten de 200 meter zone. Hierdoor kan worden gesteld dat de spoorlijn Heerlen-Sittard niet leidt tot een significante overschrijding van de GR-oriëntatiewaarde. Desalniettemin zal in de gebruiksfase van het beoogde woonzorgcomplex de nodige aandacht worden besteed aan de mogelijke impact van een eventuele gifwolk, een en ander mede afgestemd op de EV-risicobron 'Site Chemelot'.

#### Site Chemelot

De site Chemelot is een afgesloten en beveiligd terrein van ongeveer 800 hectare met meer dan 150 verschillende bedrijven en instellingen. Er is een onderverdeling in twee typen activiteiten op het terrein: het Industrial Park (de chemische fabrieken en ondersteunende diensten) en de Brightlands Chemelot Campus (Research & Development activiteiten).

In december 2019 verscheen de 'Veiligheidsvisie Chemelot e.o.'. Hierin wordt beschreven dat het collectief van bedrijven op de site Chemelot grote ambities heeft voor groei en duurzaamheid van het industriële cluster. Het beoogde doel is om tussen nu en 2025 de meest veilige, meest duurzame en meest competitieve chemiesite van Europa te worden. De groeiambities vereisen

een hoog veiligheidsniveau. Ook de ligging dichtbij woonwijken en het groot aantal werknemers op het industriële cluster (inclusief de Campus) zijn aanleiding om meer ambities te tonen op het vlak van veiligheid. Voldoen aan wet- en regelgeving is binnen de visie het juiste uitgangspunt, maar bij groei moet voortdurend gestreefd worden naar verbetering van de veiligheid. Het onderzoek van de Onderzoeksraad voor Veiligheid (OvV) van 21 juni 2018 benadrukt dat. De OvV geeft in zijn onderzoek diverse aanbevelingen aan meerdere partijen. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg is de volgende aanbeveling gedaan:

*“Formuleer in samenwerking met de omliggende gemeenten een ambitieuze en uitgewerkte visie om de veiligheid op Chemelot en voor de omgeving te bevorderen. Deze visie moet ook als leidraad dienen voor de uitvoering van de ruimtelijke ordening door de omliggende gemeenten. Als uitgangspunt hierbij geldt het streven naar een zo hoog mogelijk veiligheidsniveau dat verder gaat dan de wettelijke normen voor veiligheid. Zorg ervoor dat de geformuleerde veiligheidsambities leidend zijn in alle rollen die de provincie vervult ten aanzien van Chemelot”.*

Kort samengevat geeft de veiligheidsvisie de bovenwettelijke subthema's weer, die bijdragen aan het creëren van een veilige fysieke leefomgeving op en rondom de site Chemelot.

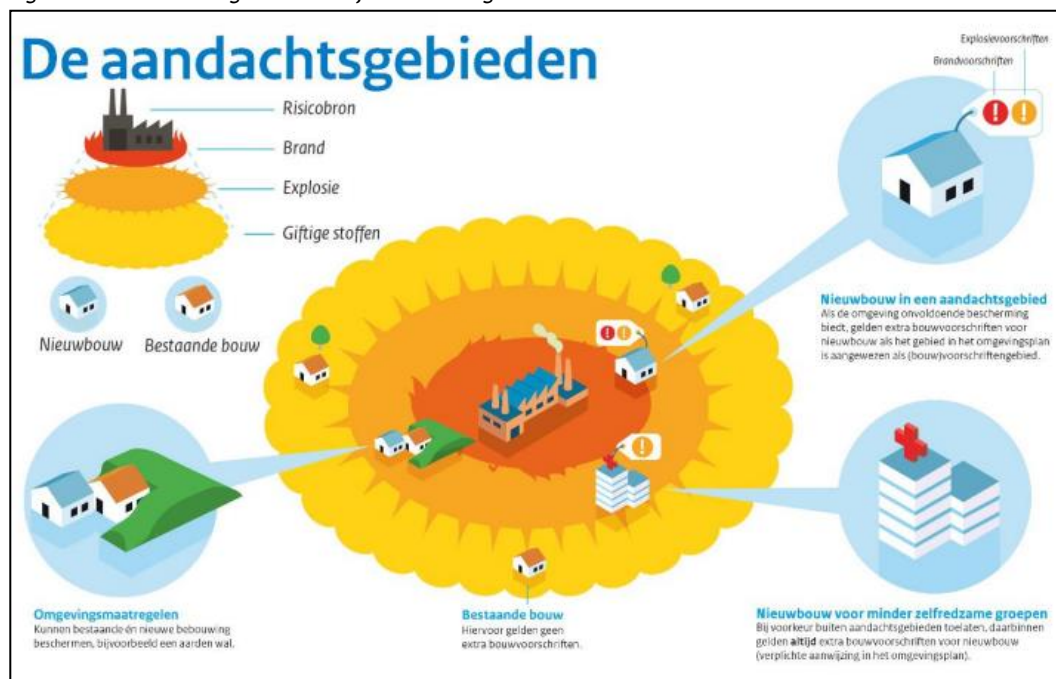
De site Chemelot ligt op het grondgebied van de gemeenten Sittard-Geleen en Stein. Deze gemeenten zijn daardoor bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening rondom de site. De gezamenlijke ambitie op het gebied van veiligheid is duidelijk: het creëren van een veilige leefomgeving op en rondom de site Chemelot. Concreet: het beschermen van de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit tegen een ongewoon ongeval op de site Chemelot. Met de inzet van de betrokken overheidspartijen wordt gewerkt aan verbeteringen op de volgende hoofddoelstellingen:

- het (verder) reduceren van bestaande risico's binnen en buiten de inrichting;
- het verantwoord combineren van risicovolle activiteiten;
- het treffen van (aanvullende) maatregelen in de omgeving van de risicovolle activiteit;
- het continue verbeteren van de beheersbaarheid van de risico's.

Deze hoofddoelstellingen worden onder meer bereikt door in te zetten op het aanwijzen van aandachtsgebieden. Het aanwijzen van deze gebieden is erop gericht om vroegtijdig zichtbaar te maken waar extra bescherming nodig is tegen de gevaren van een brand, een explosie of een gifwolk ten gevolge van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Een aandachtsgebied dient er toe om voorafgaand aan de besluitvorming, bij het vaststellen van een omgevingsplan, een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit met gevaarlijke stoffen, expliciet na te denken over de risico's en mogelijke effecten van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Die aandacht moet er ook toe leiden dat het bevoegd gezag in de omgeving van die activiteit maatregelen afweegt die nodig zijn om de veiligheid voldoende te waarborgen en zo de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit te waarborgen. Het uitwerken van de aandachtsgebieden gaat via een participatief traject met buurtorganisaties en bewoners verlopen.

De visie rondom het aanwijzen van aandachtsgebieden is nader gevisualiseerd in figuur 3.12.

Figuur 3.12: Aandachtsgebieden conform de Veiligheidsvisie Chemelot e.o.



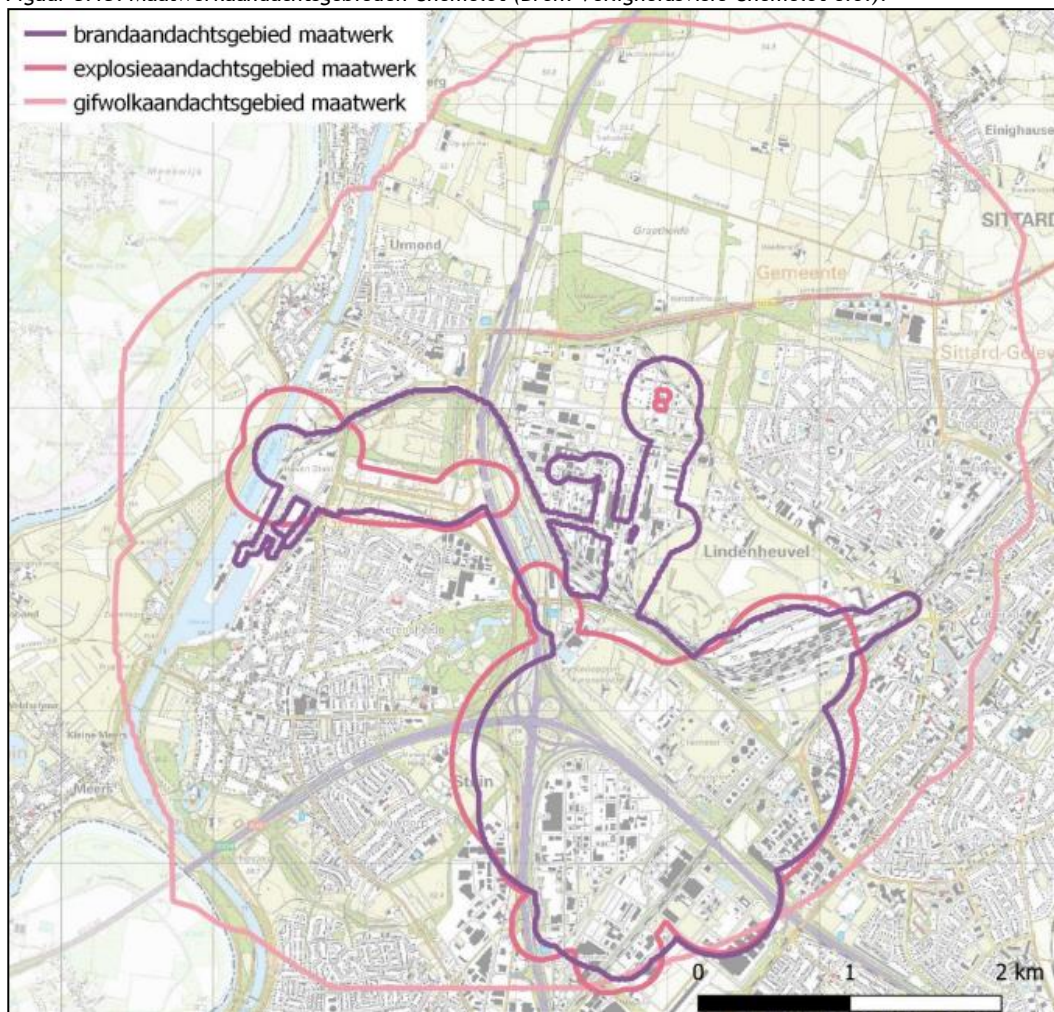
Behalve het nemen van maatregelen bij de bron wordt in de Veiligheidsvisie Chemelot e.o. ook gestimuleerd dat er maatregelen worden genomen in de omgeving van de risicovolle activiteit, om de effecten van een ongewoon ongeval te beperken. Het gaat daarbij om nieuwe activiteiten. Transparante en goede communicatie, onder andere rondom zelfredzaamheid en alarmering, en het nemen van maatregelen hebben hierbij de hoogste prioriteit. In volgorde is dat:

- bescherming bieden door gebouwen (middels extra bouwkundige maatregelen);
- het vergroten van de zelfredzaamheid;
- omgeving maakt snel en effectief optreden van hulpdiensten mogelijk.

Op grond van figuur 3.11 (zie eerder) kan worden herleid dat het plangebied Pieterstraat 56 zich buiten de PR-cocontour 10-8 de site Chemelot bevindt, maar wel gelegen is binnen het GR-invloedsgebied van deze site. Meer specifiek bevindt het plangebied zich binnen de 1% letaliteitsgrens rondom Chemelot, ofwel de afstand waarbinnen 1% van de onbeschermd aanwezige personen kan komen te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Wanneer nader wordt afgestemd op de aandachtsgebieden uit de Veiligheidsvisie Chemelot e.o. kan worden geconstateerd dat met name het maatwerkaandachtsgebied<sup>4</sup> van gifwolk om aandacht vraagt (zie figuur 3.13).

<sup>4</sup> Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat de Maatwerkaandachtsgebieden formeel nog niet zijn vastgesteld.

Figuur 3.13: Maatwerkaandachtsgebieden Chemelot (Bron: Veiligheidsvisie Chemelot e.o.).



Wanneer binnen figuur 3.13 verder wordt ingezoomd (zie ook Bijlage II bij de Veiligheidsvisie Chemelot e.o.) kan worden geconstateerd dat het beoogde woonzorgcomplex is gepositioneerd buiten de contouren van het gifwolkaandachtsgebied, zie figuur 3.14.

Figuur 3.14: Maatwerk gifwolkaandachtsgebied Chemelot (Bron: Veiligheidsvisie Chemelot e.o.).



Resumerend kan worden gesteld dat het beoogde woonzorgcomplex Residentie Zuyd zich buiten de 200 meter zone bevindt, zoals opgenomen in het Basisnet spoor, en ook gelegen is buiten de maatwerkaandachtsgebieden, zoals opgenomen in de Veiligheidsvisie Chemelot e.o. Desalniettemin blijft, mede vanwege de ligging binnen het EV-invloedsgebied van Chemelot, verbijzondert tot de 1% letaliteitsgrens rondom de site van dit bedrijf, het aspect groepsrisico (GR) een aandachtspunt. Toetsing aan het GR betekent een toetsing aan het (potentiële) aantal aanwezige personen binnen het plangebied en omgeving. Om bij een eventuele toename van het aantal personen de mogelijke impact op het GR te reduceren dient aandacht te worden besteed aan aspecten als stedenbouwkundige opzet, zelfredzaamheid van de personen en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Het initiatief betreft de realisatie van een woonzorgcomplex voor een continu verblijf van maximaal 40 personen (zorgbehoevenden inclusief eventuele partners). Aanvullend is het zorgpersoneel (op afroep), net als de bezoekers, dagelijks tijdelijk aanwezig. Als referentiekader voor het aanwezige aantal personen binnen het plangebied kan worden gesteld dat het vigerende bestemmingsplan hier in beginsel bedrijven toelaat uit de categorieën 'Micro' en 'Klein' met inbegrip van het bijbehorende aantal personeelsleden, zoals door het CBS gehanteerd binnen de kaders van het Midden- en kleinbedrijf (Mkb). Autonome voortzetting van de huidige bestemmingsmogelijkheden betekent in dit opzicht dat binnen het plangebied bedrijvigheid mogelijk is met (tot) 50 personeelsleden. Voor zowel deze autonome voortzetting als de beoogde realisatie van Residentie Zuyd geldt dat het aantal aanwezige personen binnen het plangebied gerelateerd dient te worden aan de bevolkingsdichtheid van de omgeving. Zoals ook bij de vaststelling van de parkeernormen door de gemeente is hier sprake van het omgevingstype 'matig stedelijk', waarbij het kenniscentrum CROW aan dit omgevingstype een adressendichtheid koppelt van 1.000 - 1.500 adressen/km<sup>2</sup> (CROW, 2018).

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat het beoogde woonzorgcomplex, gezien de ruime afstand tot de site Chemelot en de bestaande planologische mogelijkheden, niet leidt tot een substantiële verhoging van het aantal potentieel aanwezige personen binnen het plangebied en daarmee de GR-oriëntatiewaarde. Volledigheidshalve worden, mede gelet op het toxische risico 'gifwolk', een centraal afsluitbare mechanische ventilatie geïnstalleerd en zullen in voorkomend geval ramen direct worden gesloten. In bouwkundig opzicht zal het voorgaande worden geborgd middels de hiertoe aan te vragen omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **3.2.5 Ecologie**

#### **Toetsingskader**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### **Gebiedsbescherming**

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### **Soortenbescherming**

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

### Stikstofdepositie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb vormt de juridische basis voor vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Wnb wordt bepaald of (bedrijfs)activiteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen, waarvoor het gebied is aangewezen, in beeld te worden gebracht. Derhalve dient bij toetsing van mogelijke effecten vanwege voorgenomen activiteiten, de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden gekwantificeerd te worden.

Woningbouwplannen, waaronder ook zorgwoningen, kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Behalve in de (tijdelijke) fase van realisatie kunnen deze woningen ook in de (permanente) gebruiksfase leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas als energievoorziening en door het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de (zorg)woningen.

Op 1 juli 2015 verscheen het Programma Aanpak Stikstof (PAS), als zodanig vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.

Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd.

### Toetsing initiatief

Om inzicht te krijgen in de impact van het initiatief op het aspect 'Ecologie' heeft Econsultancy een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het navolgende vormt een weergave van de belangrijkste bevindingen uit dit ecologisch onderzoek, waarvan de volledige rapportage (januari 2020) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied c.q. de onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als een Natura2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, te weten 'Geleenbeekdal', bevindt zich op ruim 2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 3.17, onder toetsing aan stikstofdepositie).

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN, waarbij de provincie Limburg onderscheid maakt tussen de goudgroene-, zilvergroene- of bronsgroene zone<sup>5</sup>. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 250 meter ten oosten van het plangebied en betreft een bronsgroene landschapszone. De dichtstbijzijnde goudgroene natuurzone bevindt zich op circa 540 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. In figuur 3.15 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene zone weergegeven.

*Figuur 3.15: Ligging plangebied (aanduiding via gele pijl) ten opzichte van het NNN.*



### Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor mogelijk aanwezige (beschermde) soorten en soortgroepen is weergegeven in figuur 3.16.

<sup>5</sup> In het provinciaal natuurbeleid (POL 2014) zijn drie groene natuurzones onderscheiden: de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene zone. De goudgroene natuurzone en zilvergroene natuurzone vormen het NNN. De bronsgroene zone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden.

*Figuur 3.16: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.*

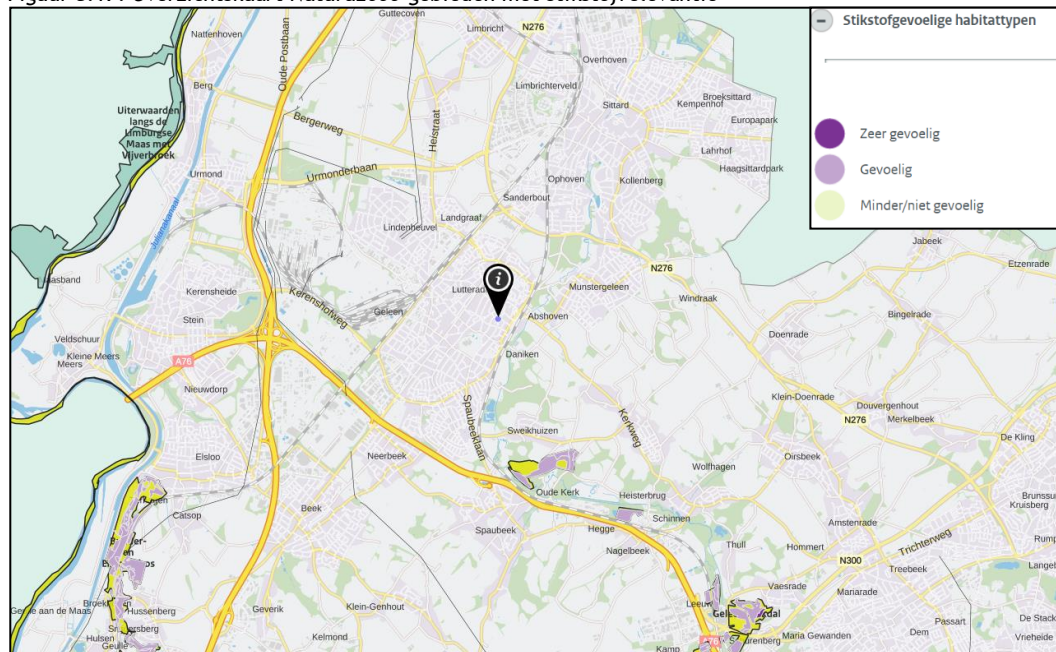
| Soortgroep               |                    | Geschikt habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag            | Bijzonderheden / opmerkingen*                                                                              |
|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------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

Tot de conclusies van voornoemde ecologische quickscan behoort de stelling dat het bakstenen gebouw door enkele openingen bij de dakrand geschikt zou zijn als verblijfplaats voor vleermuizen en dat door middel van een nader onderzoek onderzocht diende te worden of dit daadwerkelijk het geval zou zijn. De geconstateerde openingen in relatie tot de positie van deze openingen aan de dakrand van het gebouw vormde aanleiding voor initiatiefnemer om dit onderdeel van de quickscan te onderwerpen aan een (nader) ecologisch potentieonderzoek. Op grond van een aanvullend locatiebezoek heeft EcoTierra geconstateerd dat vanaf de grond gezien er, doordat enkele bakstenen bij de dakrand kapot zijn, weliswaar openingen zijn die toegang kunnen bieden naar ruimtes in de spouw of bij het dak maar dat deze plekken bij nadere inspectie niet geschikt zijn voor vleermuizen. De betreffende rapportage van EcoTierra is eveneens als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

#### Stikstofdepositie

Zoals gesteld maakt het plangebied aan de Pieterstraat 56 geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, te weten 'Geleenbeekdal', bevindt zich op ruim 2 kilometer afstand ten zuidoosten van deze locatie. Het betreft hier tevens een Natura2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen, zie figuur 3.17.

Figuur 3.17: Overzichtskaart Natura2000-gebieden met stikstofrelevantantie



Bron: Aeries Calculator 2019, RIVM, Ministerie VWS.

#### • AERIUS Calculator 2020

In oktober 2021 is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor het voorliggende initiatief. Deze berekening toont aan dat het initiatief niet leidt tot een meetbare depositie van NO<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub> in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. De emissie van NO<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub> in de gebruiksfase ligt niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

#### Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

### 3.2.6 Water

#### Toetsingskader

Het aspect Water betreft de waterhuishouding van het plangebied en omgeving, waarbij het vooral gaat om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Het kan dan gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem. Waterhuishouding omvat tevens de (technische) organisatie van afvoer van regen- en afvalwater alsmede de zuivering ervan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden -> bergen -> afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en inlaat gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

#### **Watertoets**

Om het aspect 'Water' volwaardig mee te nemen in het proces van ruimtelijke plan- en besluitvorming is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is onder meer van toepassing bij ruimtelijke plannen, waarbij het verhard oppervlak substantieel toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water daardoor het gevolg is.

#### **Toetsing initiatief**

In de huidige situatie is binnen het plangebied 2.585 m<sup>2</sup> verhard. De verdeling van dit verhard oppervlak is als volgt:

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <i>Bebouwd oppervlak:</i>       | <i>1.425 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Terreinverharding:</i>       | <i>1.160 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Totaal huidige situatie:</i> | <i>2.585 m<sup>2</sup></i> |

Na uitvoering van het initiatief is binnen het plangebied 1.650 m<sup>2</sup> verhard. De verdeling van dit verhard oppervlak is als volgt:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <i>Bebouwd oppervlak:</i>           | <i>942 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Terreinverharding:</i>           | <i>708 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Totaal toekomstige situatie:</i> | <i>1.650 m<sup>2</sup></i> |

Als eerste kan worden geconstateerd dat het initiatief geen toename van het bebouwd oppervlak c.q. verstening van het grondoppervlak met zich meebrengt. De nieuwe inrichting van het perceel betekent zelfs een afname van het verhard oppervlak en kan aanvullend worden gesteld dat de tuin, voorzien rondom het nieuwe gebouw, bijdraagt aan de wens om schoon hemelwater direct te infiltreren in de bodem.

Na realisatie en ingebruikname van het beoogde complex zullen de verschillende waterstromen binnen het plangebied als volgt worden ontkoppeld. Het DWA (huishoudelijke afvalwater) wordt aangesloten op een uitlegger van het gemeentelijk riool aan de Pieterstraat. Het afvalwater uit de (groot)keuken gaat hierbij via een vetvangput. Het HWA (hemelwater), afkomstig van dak en verhard oppervlak, wordt via een infiltratievoorziening op eigen terrein afgevoerd. Hiertoe zullen infiltratiekratten onder de bestrating worden aangebracht.

Resumerend is het initiatief erop gericht om op passende wijze te voorzien in de (gescheiden) afvoer van DWA en HWA. Voor wat betreft aansluitingen en eventuele overloop van de HWA infiltratievoorziening op de gemeentelijke voorziening zal een en ander plaatsvinden in nader overleg met de gemeente.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **3.2.7 Bodem**

#### **Toetsingskader**

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

### Toetsing initiatief

In de periode november 2019 - januari 2020 heeft Geonius B.V. een nader onderzoek asbest en een verkennend bodem- en asfaltonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het navolgende vormt een weergave van de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek. De volledige rapportage van Geonius B.V. is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

### Verkennend bodem- en asfaltonderzoek

#### *Deellocatie: garage met olieopslag*

- De bovengrond (0,25-0,7 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, zink en PAK.
- In de ondergrond (1,8-2,8 m-mv) is ter plaatse de ondergrondse tank in garage geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de deellocatie geen asbest in de bodem aanwezig is.

#### *Deellocatie: ondergrondse tank en voormalig pompeiland*

- De bovengrond (0,05-0,5 m-mv) is ter plaatse niet verontreinigd met de onderzochte componenten.
- De ondergrond (1,3-1,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie.
- De ondergrond (1,1-1,3 m-mv) ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte componenten.
- Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteit van 'achtergrondwaarde' tot 'niet toepasbaar'.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de deellocatie geen asbest in de bodem aanwezig is.

#### *Deellocatie: wasplaats met olie/vet afscheider*

- Zowel de bovengrond (0,23-0,5 m-mv) als de ondergrond (1,0-1,2 m-mv) is ter plaatse niet verontreinigd met de onderzochte componenten.
- Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit betreft de bodemkwaliteit 'achtergrondwaarde'.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de deellocatie geen asbest in de bodem aanwezig is.

#### *Overig terreindeel*

- De lemige bovengrond (0,15-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink, PAK en PCB.
- De zandige bovengrond (0,1-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, PAK, minerale olie en/of kobalt.
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is ter plaatse niet verontreinigd met de onderzochte componenten.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief 'achtergrondwaarde' betreft.
- Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteit van 'achtergrondwaarde' tot 'industrie'.
- Plaatselijk (ter plaatse van proefgat 104) is asbest in de bodem aanwezig. Uit het nader onderzoek asbest kan worden geconcludeerd dat zowel de detectielimiet (50 mg/kgds) als de interventiewaarde (100 mg/kgds) voor asbest in geen van de onderzochte proefsleuven wordt overschreden. Het gehalte aan asbest in proefgat 104 (71,94 mg/kgds) dat tijdens het verkennend bodemonderzoek is aangetroffen, wordt niet bevestigd door het nader onderzoek. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest boven interventiewaarde in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van deellocatie 'ondergrondse tanks 2 t/m 4' heeft in de onderzoeksperiode november 2019 - januari 2020 niet kunnen plaatsvinden. In oktober 2020 is wederom gepoogd om de milieuhygiënische situatie van de (nog) niet exact gelokaliseerde tanks 2 t/m 4, gelegen plekken onder en achter de romneyloods, nader in beeld te krijgen. Om redenen van ruimtelijke en bodemkundige aard (beperkte werkhoogte in romneyloods en dichtslibben boorgaten vanwege het sterk grindige losse zand onder de betonvloer) is het echter niet mogelijk gebleken om tot de noodzakelijke diepte te komen. Uiteindelijk is voorgesteld om na de voorgenomen sloop van de romneyloods middels proefsleuven de ondergrondse tanks te lokaliseren en vervolgens de bodemhygiënische kwaliteit ter plaatse te analyseren

Resumerend kan worden gesteld dat de bodemhygiënische kwaliteit binnen het plangebied niet overal voldoet aan de eisen, zoals die gelden voor een woongerelateerde functie. Een saneringsplan zal dan ook worden opgezet en uitgevoerd teneinde een normatief passende (woon)situatie te krijgen.

#### Grondstromenplan

In het verleden is op de locatie een garagebedrijf inclusief pompstation gevestigd geweest. Na beëindiging van deze activiteiten is het terrein voornamelijk in gebruik geweest als opslagruimte, magazijn en kantoorruimte. In 2020 is door Geonius Milieu op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd, zoals eerder in deze paragraaf beschreven. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van het voornemen om de huidige bebouwingen te slopen en de aanwezig verhardingen (klinkers en asfalt) te verwijderen teneinde te kunnen komen tot het bouwrijp maken van het terrein en aansluitend de nieuwbouw van het beoogde woonzorgcomplex. De nog aanwezige ondergrondse tanks zullen in het voorliggende traject door een erkend bedrijf worden gereinigd en verwijderd.

#### Bodemkwaliteit

Voor genoemd bodemonderzoek heeft tot de conclusie geleid dat de bodemkwaliteit formeel gezien voldoet aan de huidige en toekomstige functie. Initiatiefnemer is echter voornemens om de licht verhoogd gehalte aan minerale olie (concreet: boring 302, Bbk; niet toepasbaar) te verwijderen om de bodemkwaliteit te verbeteren. De overige gronden, variërend van achtergrondwaarde tot industrie, zullen afhankelijk van het bouw en herinrichting van het terrein worden ontgraven en worden afgevoerd.

#### Aanvullend bodemonderzoek

Gezien het tankcluster 'ondergrondse tanks 2 t/m 4' nog niet is onderzocht zal door Geonius Milieu na sloop een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek zal bestaan uit het opsporen van het tankcluster middels proefsleuven. Indien de tanks aanwezig zijn, zal een bodemonderzoek plaatsvinden conform de NEN 5740.

Indien uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat ter hoogte van het tankcluster sterke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze verontreinigingen gesaneerd te worden. Indien noodzakelijk, zal hiervoor een saneringsplan worden opgesteld dan wel een BUS procedure worden gevolgd. De ondergrondse tanks zullen door een erkend bedrijf worden gereinigd en worden verwijderd.

#### Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt, met inbegrip van het toepassen van saneringsmaatregelen en het grondstromenplan, geen belemmering voor het initiatief.

### 3.2.8 Archeologie

#### Toetsingskader

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) medio 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de 'Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld<sup>6</sup>. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten<sup>7</sup>. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie figuur 3.18).

---

<sup>6</sup> Gemeente Sittard-Geleen, 2012. *Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen*.

<sup>7</sup> G.R. Ellenkamp, 2010. *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard Geleen*. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

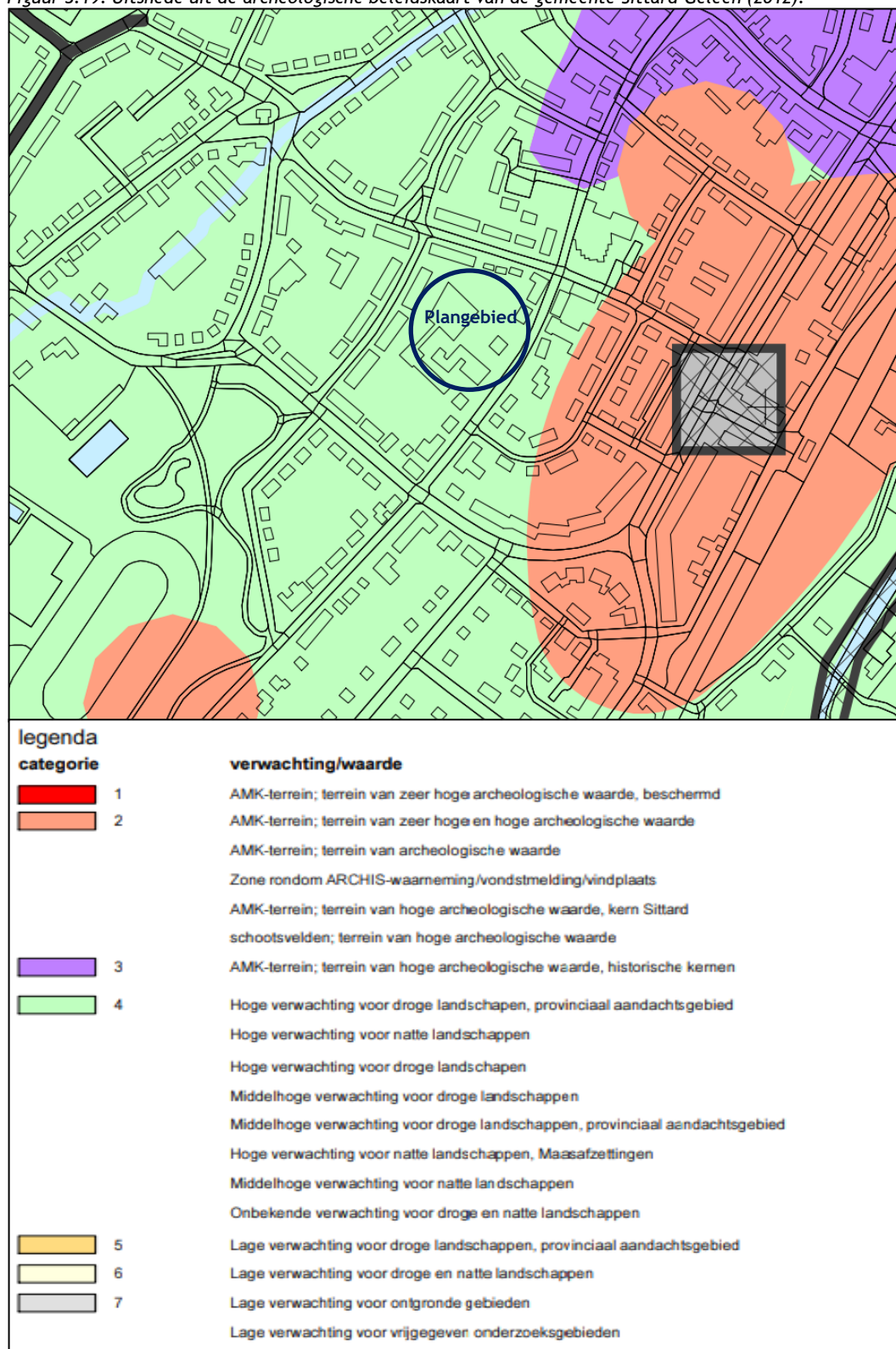
Figuur 3.18: Beleidscategorie versus archeologische verwachting/waarde.

| Beleidscategorie | Verwachting/waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde<br>AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard<br>AMK-terrein; terrein van archeologische waarde<br>Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                | AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4                | Hoge verwachting voor droge landschappen<br>Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Hoge verwachting voor natte landschappen<br>Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen<br>Middelhoge verwachting voor natte landschappen<br>Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen |
| 5                | Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6                | Lage verwachting voor droge en natte landschappen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7                | Lage verwachting voor ontgronde gebieden<br>Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Omdat de toekomstige ontwikkeling afwijkt van het huidige bestemmingsplan ‘Geleen Oost’ (vastgesteld 16-12-2009), is het beleid van de gemeente Sittard-Geleen leidend. Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. Landschappelijk gezien ligt de planlocatie op de overgang van een lösswand naar een lössglooiing met aan weerszijden het beekdal van de Keutelbeek (op circa 80 m ten NW) en de Geleenbeek (circa 350 m ten ZO). In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend, maar binnen een straal van 500 m wel. Het betreft onder meer vindplaatsen uit het vroeg neolithicum (grote nederzetting van de Lineaire Bandkeramiek ter hoogte van de Oranjelaan) en de volle middeleeuwen. In het beekdal van de Keutelbeek zijn onder meer afval dumps en aanwijzingen voor metaalbewerking uit de volle middeleeuwen aangetroffen. Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat het plangebied en zijn directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is.

Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het bestemmingsplangebied een (middel)hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden (‘droge archeologie’). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4 (figuur 3.19, groene zone). Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

Figuur 3.19: Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen (2012).



De oppervlakte van het toekomstige woonzorgcomplex met inbegrip van de nieuw in te richten parkeerplaats bedraagt meer dan 500 m<sup>2</sup>. Dit is groter dan de toegestane verstoringsomvang (ondergrenzen). Archeologisch onderzoek is dan ook nodig om de waarde van het terrein vast te

kunnen stellen. Zolang het plangebied niet volledig is onderzocht (vrijgegeven en/of volledig opgegraven) geldt voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'.

### **Conclusie**

Nader onderzoek is nodig om vast te kunnen stellen of, en zo ja in welke hoedanigheid, het aspect 'Archeologie' een belemmering vormt voor het initiatief.

## **3.2.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

### **Toetsingskader**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten, die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten, waarvoor het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling nodig is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen gelden per geval drempelwaarden.

In relatie tot woningbouw stelt het Besluit m.e.r. dat er sprake kan zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>8</sup> nodig. Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Met betrekking tot de inhoud van een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan de criteria, die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn betreffende de 'milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Daarbij gaat het om de volgende hoofdpunten:

- Kenmerken van het project en de projectlocatie.
- Kenmerken van de potentiële effecten van het project.
- Afstand tussen het project en (milieu)gevoelige gebieden.

### **Toetsing initiatief**

Het initiatief c.q. voorliggend project maakt de realisatie mogelijk van een woonzorgcomplex met daarin 20 zorgwoningen. Met de realisatie van 20 zorgwoningen blijft het project ruim onder de drempelwaarden, genoemd in onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het project is daarom niet m.e.r.-plichtig. Hoewel de drempelwaarde niet wordt gehaald, dient toch bepaald te worden of

---

<sup>8</sup> De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

sprake is van relevante milieueffecten. Een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus aan de orde. Onderstaand wordt hier beknopt op ingegaan.

- *Kenmerken project en projectlocatie*

Het project betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een locatie met zorgwoningen. Het voornemen is om de bestaande bouwwerken te slopen en op de vrijkomende gronden een woonzorgcomplex met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen te realiseren met daarin in totaal 20 zorgwoningen. De projectlocatie aan Pieterstraat 56 bevindt zich in Oud-Geleen, in een (in hoofdzaak) woonomgeving.

Het project is m.e.r.-technisch te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang van dit te realiseren project betreft in totaal 20 wooneenheden. Daarmee blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Tijdens de aanlegfase worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Het project legt hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen in of in de nabijheid van het projectgebied. Afvalstromen die tijdens aanlegfase ontstaan zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik. Na de aanlegfase zal vanuit het gerealiseerde woonzorgcomplex sprake zijn van huishoudelijk afval. Hieruit volgen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Ook kan tijdens de aanlegfase sprake zijn van enige (geluid)hinder en uitstoot van luchtverontreinigende stoffen door bouwwerkzaamheden. Dit is tijdelijk en heeft geen onaanvaardbare hinder of verontreiniging tot gevolg. De nieuwe functie in het projectgebied (wonen met impliciete zorg) heeft met name een verkeersaantrekkende werking. De effecten daarvan worden hieronder beschouwd (Kenmerken potentiële effecten).

- *Kenmerken potentiële effecten*

In deze Ruimtelijke Onderbouwing is het project getoetst aan mogelijke effecten op c.q. beïnvloeding vanuit de omgeving. Daarbij zijn onder meer de omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, bodem en water aan de orde gekomen. Eerder in dit hoofdstuk is het project getoetst aan de omgevingsaspecten en zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd. Ten aanzien van de kenmerken van de potentiële effecten kan daarbij het volgende worden opgemerkt:

- Het project vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven of voorzieningen (zie hoofdstuk 3.2.1).
- Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project (zie hoofdstuk 3.2.2).
- Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (zie hoofdstuk 3.2.3).
- Het project leidt niet tot een significante toename van het EV-groepsrisico (zie hoofdstuk 3.2.4).
- Het project leidt niet tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden (zie hoofdstuk 3.2.5).
- Het project leidt niet tot significante effecten op beschermde flora- en faunasoorten in of nabij de projectlocatie (zie hoofdstuk 3.2.5).
- Het project leidt niet tot nadelige effecten voor de waterhuishouding van de projectlocatie en nabije omgeving (zie paragraaf 3.2.6).
- Het project vormt geen belemmering voor de aspecten 'Bodem' en 'Archeologie' en vormt deze aspecten eveneens geen belemmering voor de uitvoering van het project (zie hoofdstuk 3.2.7 en 3.2.8).

Op grond van de analyse en toetsing in deze Ruimtelijke Onderbouwing kan worden gesteld dat het project niet leidt tot een significant negatieve beïnvloeding van de omgeving c.q. het omringende milieu. Ook kan worden gesteld dat de omgeving van de projectlocatie c.q. het omringende milieu geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

- *Afstand tot (milieu)gevoelige gebieden.*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r zijn (milieu)gevoelige gebieden aangewezen, ofwel gebieden die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De projectlocatie en nabije omgeving heeft geen cultuurhistorische waarde. Ook zijn in de directe nabijheid geen gevoelige of kwetsbare gebieden aanwezig. De afstand tussen de projectlocatie en (milieu)gevoelige gebieden, hier verbijszondert tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura2000-gebieden, is dermate groot dat een significant negatieve impact vanuit het project op deze gebieden wordt uitgesloten (zie ook hoofdstuk 3.2.5).

### **Conclusie**

De herontwikkeling van de bedrijfslocatie Pieterstraat 56 in Geleen tot een woonzorgcomplex met 20 zorgwoningen c.q. het project resulteert niet in belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitvoeren van een milieueffectrapportage met inbegrip van het opstellen van een Milieu Effect Rapport (MER) is derhalve niet noodzakelijk. Conform geldende procedure zal deze ruimtelijke onderbouwing worden gekoppeld aan een Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## **3.3 Conclusie**

Ten behoeve van de omgevingsvergunning ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ is in deze ruimtelijke onderbouwing het initiatief getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het initiatief geeft op passende wijze invulling aan ruimtelijke, functionele en maatschappelijke ambities en doelstellingen, zoals deze door het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen zijn geformuleerd.
- Het initiatief anticipeert op een bestuurlijk breed gewenste herstructurering van binnenstedelijke bedrijfslocaties en komt het nieuwe gebruik vervolgens tegemoet aan een structurele vraag naar zorgwoningen vanuit een structureel aanwezige doelgroep. Mede gezien de binnenstedelijke locatie voldoet het initiatief aan de criteria van duurzame stedelijke ontwikkeling en de hierop afgestemde ‘Ladder’.
- Het initiatief leidt niet tot een negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu.
- De ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Resumerend kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en daarmee planologisch inpasbaar is.

## **4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het initiatief wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van planontwikkeling.

Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de besluitvorming over de benodigde Omgevingsvergunning zal de initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Sittard-Geleen.

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De Wabo-procedure kent de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op een verleende (ontwerp)vergunning. Zo kan men een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning, waarna de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep openstaat op de vastgestelde omgevingsvergunning. Zonder ingesteld beroep geldt de vastgestelde omgevingsvergunning na afloop van de tervisielegging als onherroepelijk.

#### *Participatie omwonenden*

Het in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven initiatief is mede het resultaat van transparante communicatie met de nabije omwonenden. Keukentafelgesprekken tussen initiatiefnemer en de huidige c.q. toekomstige burens hebben geresulteerd in een positieve grondhouding van de omwonenden voor het voorliggende proces van besluitvorming.