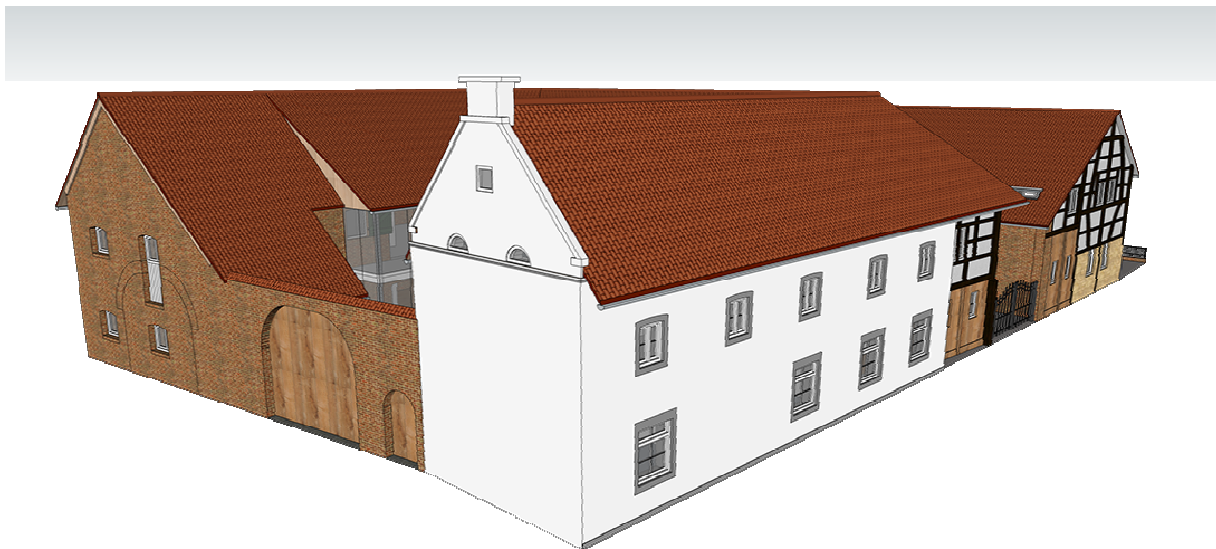


Ruimtelijke onderbouwing Woonzorgcomplex Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Status	Definitief
Plannaam/IDN	NL.IMRO.1903.OMGKOM1019-VG01
Datum	19 mei 2017
Vrijgegeven door	Dhr. C. van Laar

Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding en doelstelling	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Gebiedsbeschrijving	6
2.3 Ruimtelijke structuur.....	6
2.4 Functionele structuur.....	6
2.5 Huidige planologische situatie	7
2.5.1 Huidige situatie.....	7
2.5.2 Beschrijving bouwplan	9
3. Beleidskader	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Rijksbeleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 POL 2014.....	14
3.4 Regionaal beleid	16
3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	16
3.5 Gemeentelijk beleid	17
3.5.1 Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'.....	17
3.5.2 Bestemmingsplan Kern Margraten	18
4. Randvoorwaarden	20
4.1 Milieu.....	20
4.1.1 Bodem	20
4.1.2 Geluid	20
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.2 Externe veiligheid	24
4.3 Waterhuishouding.....	26
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.5 Flora en Fauna	27
4.6 Verkeer en parkeren.....	28
4.7 Kabels en leidingen.....	28
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	28
5. Uitvoerbaarheid	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen:

- Akoestisch rapport
- Historisch bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek Industrielawaai
- Nota van zienswijzen

1. Inleiding en doelstelling

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil de monumentale carréboerderij met bijbehorende gebouwen gelegen aan de Pastoor Brouwerstraat 5 in Margraten herbestemmen tot een woonzorgcomplex. Het plan voorziet in een volledige restauratie van de voormalige boerderij waarna het pand geschikt is voor 16 woonzorgseenheden. Initiatiefnemer heeft hiertoe op 20 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het plan is echter strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan Kern Margraten, op 3 juli 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Margraten.

De gemeente heeft echter aangegeven om middels toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de bouw van het woonzorgcomplex mogelijk te maken. Het betreft een omgevingsvergunning met planafwijking inclusief een ruimtelijke onderbouwing. Middels deze ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat de realisatie van de plannen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende rapport voorziet in die onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in de kern Margraten op de hoek Past. Brouwerstraat-Hoenderstraat in de nabijheid van de Rijksweg (Vaals-Maastricht). Het gebied is op onderstaande kaart met een blauwe marker weergegeven.

Figuur 1.1.
Ligging
plangebied



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de projectbeschrijving gegeven. Het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de (ruimtelijke) randvoorwaarden waarbij onder andere ingegaan wordt op de milieuaspecten. De uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Projectbeschrijving

2.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang om de bestaande situatie in het plangebied weer te geven. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande situatie aan de hand van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Margraten is ontstaan op een plateauterras. Dit plateauterras is in het noorden van Margraten ter hoogte van Termaar doorsneden door een droogdal waarin de watergang 'Sprink' gelegen. Het landschap rondom Margraten en de kern Margraten hebben hierdoor een geaccidenteerd karakter. De oorspronkelijke kern van Margraten is ontstaan op een splitsing van wegen, in de vorm van een driehoekig plein waaraan de kerk en de waterpomp zijn gelegen. De wegen die later daar omheen zijn gegroeid, verbonden de gehuchten of solitaire boerderijen met de parochiekerk. De vroegste bouwactiviteiten beperken zich tot verdichting van de bebouwing langs het historisch wegenpatroon. Tot na de tweede wereldoorlog is Margraten daardoor een agrarische nederzetting gebleven. In de jaren zestig neemt de woningbehoefte zulke omvang aan, dat voor andere oplossingen wordt gekozen. Vanaf die tijd worden zeer rationeel woningcomplexen gebouwd, met een strak verkavelingspatroon met daarin plaats voor vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. In diezelfde tijd worden kleinere bedrijven gevestigd. Ook manifesteert zich de behoefte aan allerlei lokale voorzieningen. Door de barrière werking van de Rijksweg heeft Margraten zich eenzijdig in noordelijke richting ontwikkeld.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plein met de kerk en de voormalige waterpomp, alsmede het historische stratenpatroon w.o. de Pastoor Brouwersstraat, Hoenderstraat, Sprinkstraat, Eijkerstraat, President Kennedystraat en Termaar en de verbinding Maastricht-Vaals (Rijksweg), met aangrenzende bebouwing bepalen in grote mate de identiteit van Margraten. Een groot deel van de ruimtelijke/stedenbouwkundige identiteit van de kern is als het ware opgehangen aan deze historische dragers. Het plein met het historische stratenpatroon geeft uitstraling aan Margraten en is daarmee in belangrijke mate van belang voor het toekomstig woon- en verblijfsklimaat. Verdere veranderingen zullen hierop afgestemd dienen te worden. De aantrekkelijkheid en identiteit van de kern Margraten staat of valt met de uitstraling van dit gebied.

2.4 Functionele structuur

Indien de functionele structuur in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wordt beschouwd kunnen in hoofdzaak 5 functies worden onderscheiden, namelijk:

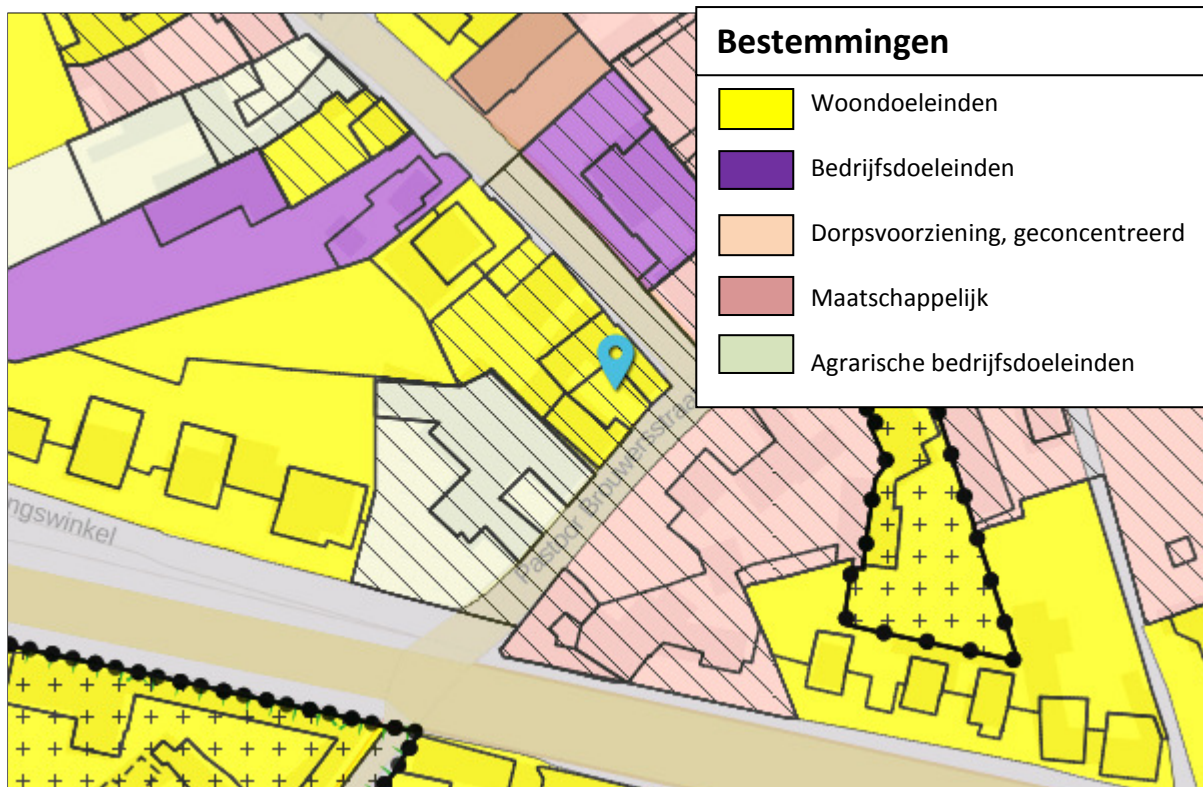
- Wonen
- Agrarische bedrijfsdoeleinden
- Bedrijfsdoeleinden
- Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd
- Verkeersdoeleinden

De direct aangrenzende percelen hebben overwegend een woonbestemming met uitzondering van het pand Past. Brouwersstraat 1 dat een agrarische bestemming heeft.

2.5 Huidige planologische situatie

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kern Margraten' vigerend dat op 3 juli 2007 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld. De planlocatie is bestemd als 'Woondoeleinden'. Op basis van de gebruiksmogelijkheden in de planregels is het realiseren van een woonzorgcomplex met 16 zorgeenheden in de bestaande bebouwing strijdig met deze bestemming. Tevens wordt op een aantal plaatsen het bouwvlak overschreden. Daarnaast is de planlocatie gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie en archeologie; cultuurhistorische waarde (niet zijnde natuur en landschap)'. Het pand is tevens voorzien van de letteraanduiding 'Rijksmonument'.

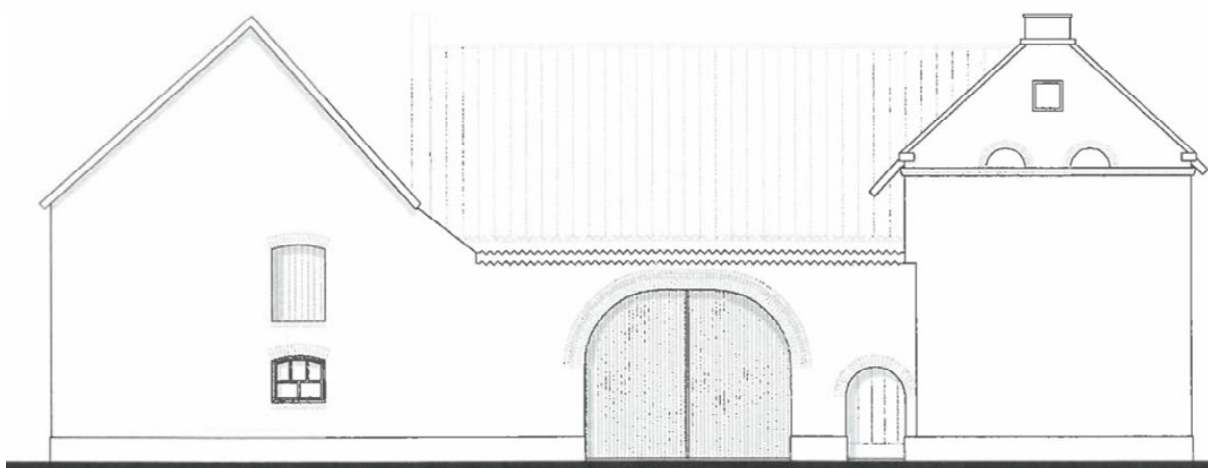
Figuur 2.1.
Uitsnede
verbeelding



2.5.1 Huidige situatie

Het onderhavig pand betreft een monumentale carréboerderij uit 1675 (oudste delen) met bijgebouwen in de kern Margraten. De agrarische functie is reeds geruime tijd beëindigd waardoor het pand bij de actualisatie van het bestemmingsplan Kern Margraten in 2007 is bestemd als Woondoeleinden. Vanwege haar monumentale kwaliteiten werd het pand in het jaar 1967 aangewezen tot een beschermd Rijksmonument. Op hoofdlijnen bestaat het pand in de huidige toestand uit een woonhuis, een cour met poortgebouw een vrijstaande schuur van circa 135 m² en diverse stallen, zolders en bergingen. De totale perceel grootte bedraagt 2.228m².

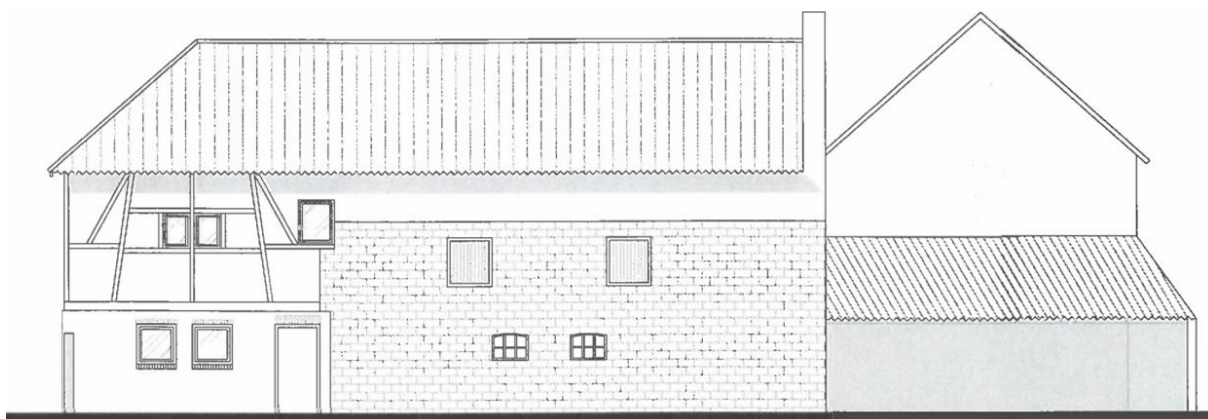
Figuur 2.2.
Zuid-oostgevel
Bestaand



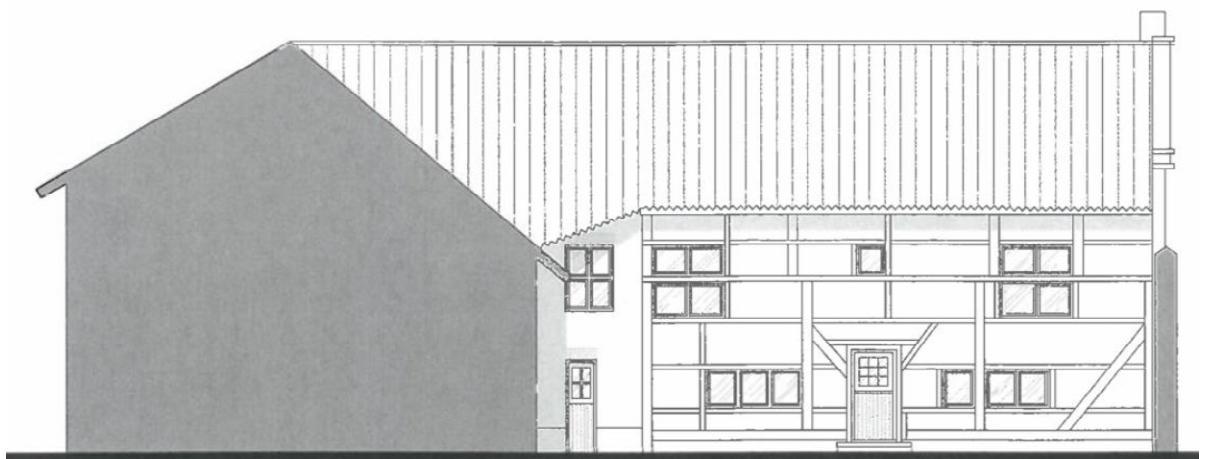
Figuur 2.3.
Noord-oostgevel
Bestaand



Figuur 2.4.
Noord-westgevel
Bestaand



Figuur 2.5.
Zuid-westgevel
Bestaand



2.5.2 Beschrijving bouwplan

Initiatiefnemer wil een kleinschalig complex met verzorgd wonen voor dementerende cliënten realiseren. In totaal betreft het de realisatie van 16 zorgappartementen voor mensen met de ziekte van alzheimer en andere vormen van dementie, die in het dagelijkse leven zorg, structuur en begeleiding nodig hebben met de aanwezigheid van 24-uurs zorg. Het complex wordt verbouwd tot een veilige woonplek voor dementerende cliënten. Initiatiefnemer verhuurt het gehele pand de komende 10 jaar aan de zorgaanbieder Elsresidentie. De zorgaanbieder de appartementen op haar beurt door aan zorgbehoevende en dementerende cliënten die in Margraten willen (blijven) wonen. Daarnaast beschikt het toekomstige complex over een grote gezamenlijke woon-leefkamer, keuken en tuin waar het goed toeven is voor deze groep bewoners. Uniek is aan dit concept is dat de “gezonde” partner mee mag komen wonen. Normaal worden partners hoe dan ook gescheiden in het reguliere en intramurale systeem, terwijl er vaak behoefte is aan samenwonen met extra zorg. De Elsresidentie voorziet hierin. Zorg Groep Beek, een bestaande thuiszorg aanbieder sinds 2005, concentreert zich op de levering van 24 uren thuiszorg en dienstverlening binnen de Elsresidentie. De samenwerking tussen Zorg Groep Beek en de Elsresidentie is gebaseerd op het gescheiden wonen en zorg principe. Men kiest voor de wooncomponent en de thuiszorg wordt als goedkoper alternatief steeds belangrijker dan de standaard verpleeghuiszorg.

De appartementen zijn allen voorzien van een woon-/slaapgedeelte en hebben een eigen badkamer. Voor het comfort zijn de appartementen tevens voorzien van een keukenblok. Om 24 uur zorg te kunne bieden wordt bij de nieuwe te realiseren hoofdingang tevens een zusterpost gerealiseerd. De 4 appartementen voor zelfstandige bewoning kenmerken zich vooral door de grotere oppervlakte.

Ten behoeve van het bouwplan dient het Rijksmonument op onderdelen te worden aangepast. Deze aanpassingen hebben met name betrekking op het realiseren van een galerij op de binnenplaats. Hierdoor kan de bestaande binnenruimte optimaal worden benut en hoeven geen aanpassingen in constructieve delen (lees: de historische spanten) te worden gedaan. Een andere grote aanpassing betreft de realisatie van de hoofdingang aan de achterkant van het complex. Hieronder wordt aan de hand van een aantal impressies een beeld van de toekomstige ontwikkeling gegeven. Bij het ontwerp zijn voor het overige zoveel mogelijk de opmerkingen van de gemeente verwerkt. Het uitgangspunt daarbij is maximaal behoud van het monument. In figuur 2.6 valt duidelijk de nieuwe entree aan de achterzijde van het pand waar te nemen.

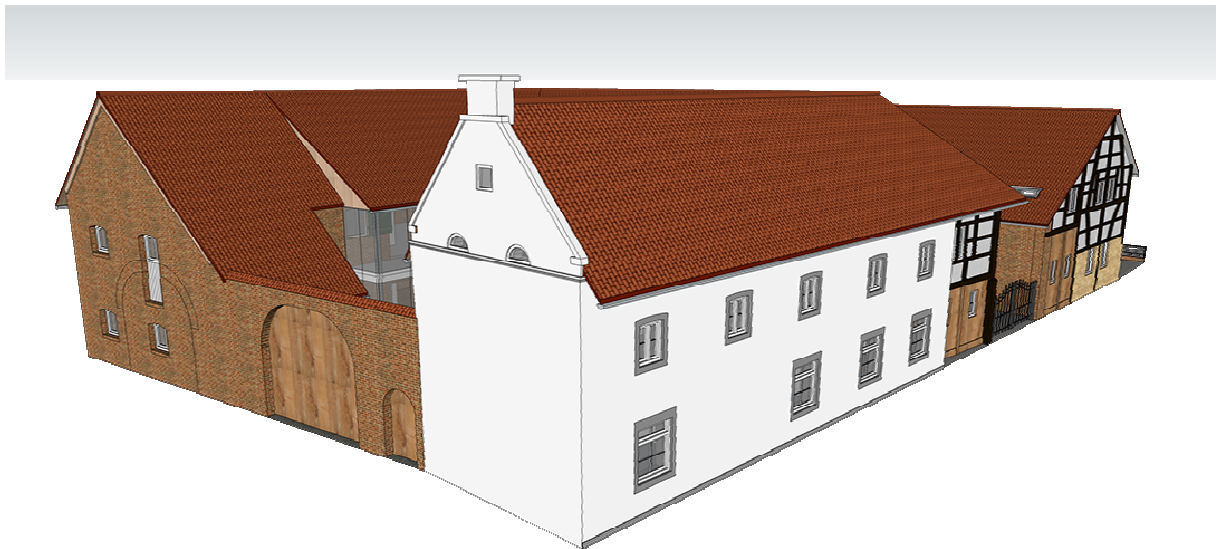
Figuur 2.6.
Hoofdingang



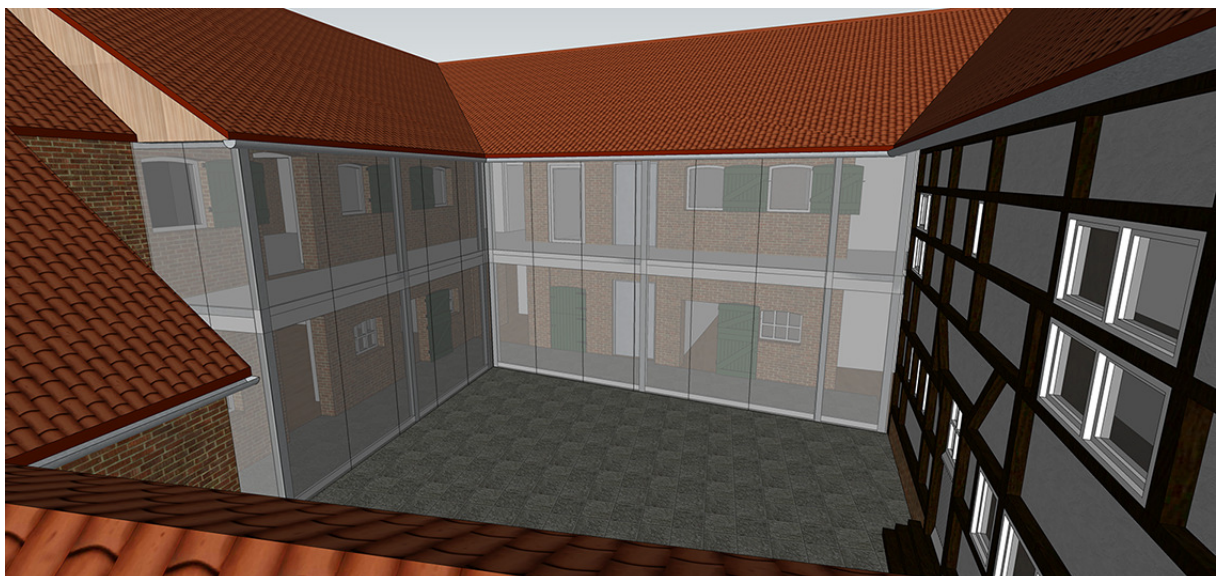
Figuur 2.7.
**Vakwerk-
schuur**



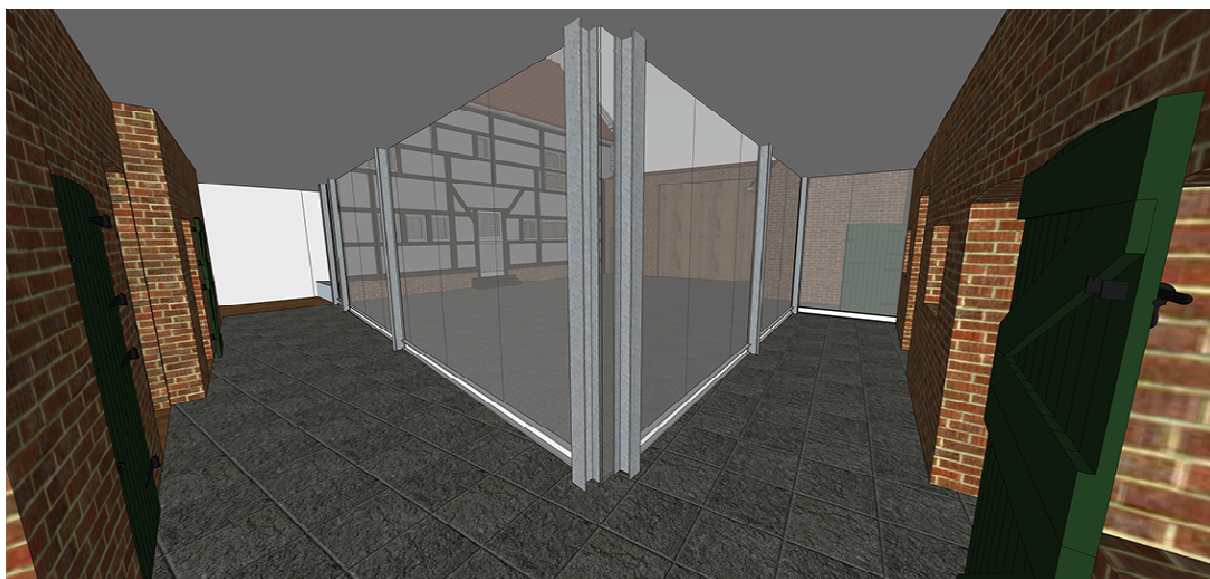
Figuur 2.5.
Voorgevels



Figuur 2.6.
Binnenplaats



*Figuur 2.3.
Zicht vanaf
galerij
beneden*



3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Het vigerende beleid met betrekking tot onderhavig planvoornemen is in het bestemmingsplan 'Kern Margraten' uiteengezet. Het heeft gelet op de geringe ruimtelijke impact van onderhavig planvoornemen geen toegevoegde waarde om uitvoerig op het algemeen geldende beleid in te gaan. Wel wordt ingegaan op het specifiek voor de ontwikkeling geldende beleid of beleid dat is gewijzigd ten opzichte van het ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Het Rijk streeft daarin naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

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

Binnen deze drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang aangeduid. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt

die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Conclusie

Geen van de hoofddoelen is van belang voor het onderhavige project. Er is dan ook geen sprake van rijksbetrokkenheid. Het beleid dat door de gemeente of de provincie wordt gevoerd is dan leidend.

3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a) Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte.
- b) Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- c) Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormen de fase.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat het bouwen van 16 woonzorgeenheden moet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Daarom moet aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Nederland vergrijst en dementteert. Door het ouder worden van de naoorlogse geboortegolf neemt het aantal ouderen en dementerenden toe. Van de naoorlogse geboortegolf heeft de eerste cohort de leeftijd van 60 jaar reeds bereikt. Bovendien leven mensen langer en bereiken dus een hogere leeftijd. Dit wordt de dubbele vergrijzing genoemd. Het aantal ouderen en dementerenden dat intensieve zorg nodig heeft zal hierdoor sterk toenemen. Nederland telt in 2010 circa 270.000 mensen met dementie. In het jaar 2030 zal dit aantal het half miljoen naderen. Vanuit dit perspectief is het gelet op de demografische ontwikkelingen in met name Zuid-Limburg aannemelijk dat de toekomstige vraag naar onderhavige voorzieningen zal toenemen. In die zin is sprake van zowel een lokale - als ook een regionale behoefte.

Trede 2: Is de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

Indien het plangebied en de omgeving wordt beschouwd dan kan op basis van de definitie in de Handreiking worden geconcludeerd dat sprake is van een bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt het initiatief binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Conclusie

Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking toont aan dat het plan een stedelijke ontwikkeling betreft welke voorziet in een regionale behoefte. Deze kan worden ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied waardoor het initiatief voldoet aan de principes van de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 POL 2014

Algemeen

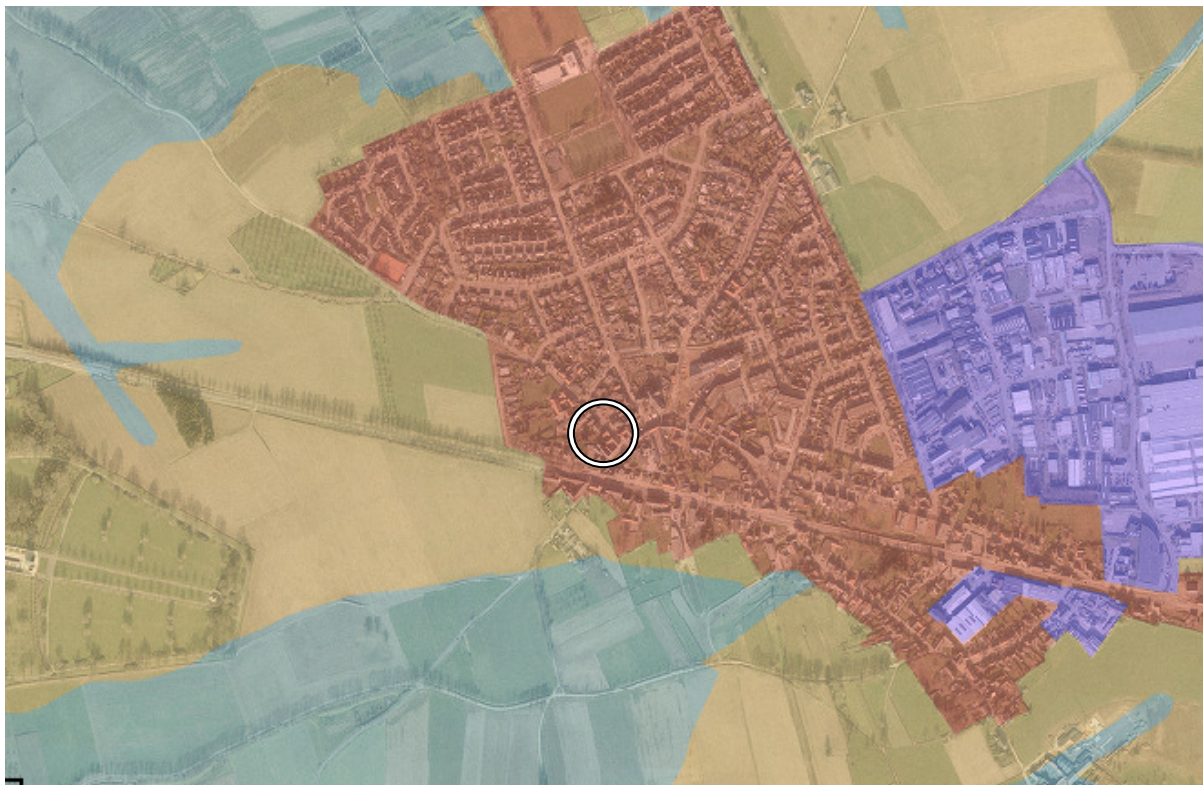
In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie in het POL is: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Daarnaast staat 'uitnodigen' centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de Provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De ambitie voor Zuid-Limburg is de economische structuurversterking. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. De ambitie is om te komen tot één sterk samenhangend gebied, een stedelijk en landschappelijk netwerk met onder meer een hoogwaardig en divers aanbod van woonmilieus voor inwoners en (kennis)werkers en een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend landschap, waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Het plangebied is in het POL2014 aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer. In regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

Figuur 3.1
Uitsnede POL
kaart 1
Zonering
Limburg



Bijzondere aandacht voor wonen en zorg

De algemene staat van gezondheid in Limburg ligt onder het Nederlands gemiddelde. De demografische verandering versterkt deze trend. Een van de provinciale speerpunten is het innovatief vormgeven van nieuwe woon-zorgconcepten (met name) voor kwetsbare groepen zorgvragers. De krimpende en vergrijzende bevolking vergt het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod van 'wonen met zorg'. Onder meer vanwege de extramuralisering van de zorg moet Wonen met zorg in de regionale structuurvisies kwalitatief en kwantitatief worden geconcretiseerd en meegenomen in de prestatieafspraken met woning-corporaties.

De combinatie van vergrijzing en de veranderingen in de zorg (o.a. scheiding van wonen en zorg) leidt tot een dubbele opgave. Dit stelt bovengemiddeld zware eisen aan de gebruikskwaliteiten van de woningvoorraad en leidt tot een toenemende vraag naar zorggeschikte woningen, dichtbij dagelijkse voorzieningen. Deze eisen zijn leidend voor ingrepen in de huidige woningvoorraad en voor alle toevoegingen. Specifieke aandacht is gewenst voor de groep zeer zorgbehoevenden, die een indicatie voor een intramurale setting hebben (ZZP3+4 (50%)) en die behoefte hebben aan een specifieke woning en aan een specifieke zorginfrastructuur. Hierbij gaat het met name om het type woning 'verzorgd wonen geclusterd'. Er is een tekort aan geschikt vastgoed hiervoor. Onderhavig planvoornemen speelt in op dit tekort en voorziet in die zin aan een behoefte.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen draagt bij aan de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in de kern Margraten en biedt daarmee een impuls voor het leef- en vestigingsklimaat. Daarnaast wordt een monumentaal pand op duurzame wijze herbestemd tot een woonzorgcomplex. Met name dit laatste past bij de gedachte om binnen de bestaande voorraad een kwaliteitslag te bereiken. Het grootste belang zit hem echter in het feit dat het planvoornemen voorziet in de vraag naar geschikt vastgoed voor de groep zeer zorgbehoevenden. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Margraten, waarvan de actualisatie voor dit jaar gepland staat, zal de bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar "Maatschappelijk" met de aanduiding "zorgwoningen"

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

Eén van de grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het doel van deze beleidswijziging is kostenbesparing in de zorg. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en GGZ-patiënten, minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

De groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat uit ruim 80% ouderen. Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Volgens de prognoses (zie Tabel 5 en Tabel 6, hoofdstuk 8.2.4) stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar 86.250 in 2030. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Deze doelgroep wordt ook nog eens steeds ouder.

Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen, die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder waardoor doorstroming ook vertraagd. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Voor het domein wonen betekenen deze twee probleemorzaken (vergrijzing en decentralisaties) concreet dat nieuwe woon-zorg-alternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (Zorgzwaartepakket (ZZP) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);

3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal institutionele huishoudens met een grote zorgvraag en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben op de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

Definitie zorgwoning

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

Conclusie

Het onderhavige initiatief voorziet in de vraag naar aanbod van intramurale zorglocaties voor mensen met een zwaardere zorgindicatie. In dit geval zorgzwaartepakket 5 (ZZP 5). Het betreft een indicatie voor beschermd wonen met intensieve dementiezorg. Hier is sprake van wonen in een verpleeghuis of verzorgingshuis en bedoeld voor mensen die intensieve zorg en veel bescherming nodig hebben. Het is een pakket voor mensen die ernstig dement zijn. In die zin voldoet het initiatief aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Aangezien woningbouwinitiatieven in een rijksmonument op basis van de beleidsafspraken buiten de compensatieplicht zijn de 4 appartementen waarbij de partner inwoont en waardoor niet wordt voldaan aan de definitie van zorgwoning, vrijgesteld van de compensatieplicht.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. Onderhavig initiatief is aan deze strategische visie getoetst. Met name thema 2 'Vitale Kernen' en Thema 3 'Zorg&Welzijn goed voor mekaar' zijn op het onderhavig initiatief van toepassing. Het past binnen de keuze om leefbaarheidinitiatieven te ondersteunen. Een van de doelen die daarbij wordt nagestreefd is dat vernieuwende woonconstructies voor jong en oud hun entree hebben gedaan. Naast de invoering van de decentralisaties kiest de gemeente bewust voor het verder ontwikkelen en vernieuwen van zorg en welzijn zodat in 2022 passende en kwalitatief goede zorg voor iedereen bereikbaar is.

Conclusie

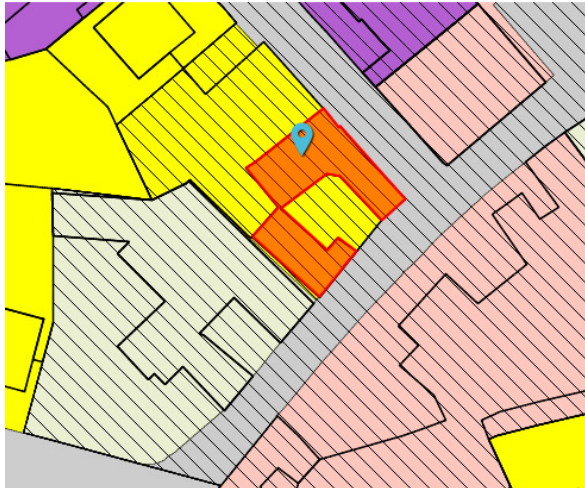
Het initiatief past binnen de keuzes, ambities en doelstellingen zoals benoemd in de strategische visie.

3.5.2 Bestemmingsplan Kern Margraten

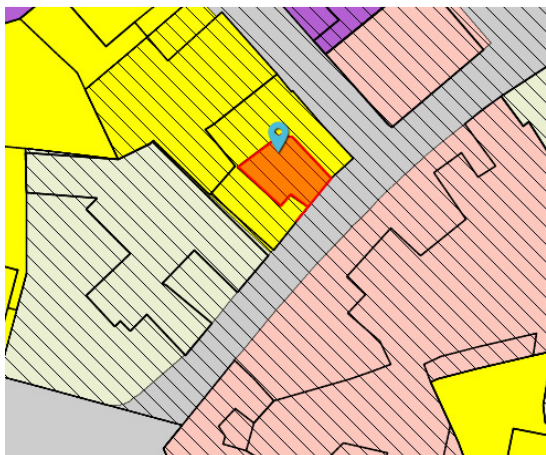
Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kern Margraten', dat op 3 juli 2007 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld. De planlocatie is voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden'. Op basis van de gebruiksmogelijkheden in de planregels is het realiseren van een woonzorgcomplex in de bestaande bebouwing strijdig met deze bestemming. Het betreffende perceel is momenteel bestemd voor Wonen waarbij slechts 1 woning is toegestaan. Daarnaast is de planlocatie gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie en archeologie; cultuurhistorische waarde (niet zijnde natuur en landschap)'. Het pand is tevens voorzien van de letteraanduiding 'Rijksmonument'. Op de volgende pagina staan de uitsneden van de verbeelding opgenomen.



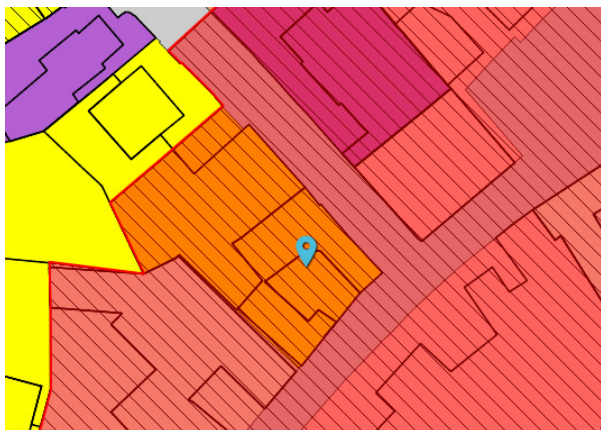
1) Uitsnede verbeelding:
Bestemming Woondoeleinden



2) Uitsnede verbeelding:
Bouwvlak



3) Uitsnede verbeelding:
Aanduiding Rijksmonument



4) Uitsnede verbeelding:
Dubbelbestemming Cultuurhistorische en
archeologische waarden

Conclusie

Het realiseren van een woonzorgcomplex met 16 woonzorgeenheden voldoet qua gebruik niet aan de planregels van het vigerende bestemmingsplan Kern Margraten. Daarnaast wordt op een aantal plaatsen het bouwvlak overschreden. De dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden' alsmede de aanduiding 'Rijksmonument' staat een verdere ontwikkeling niet in de weg. De gemeente heeft aangegeven middels toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan en de bouw van het woonzorgcomplex mits goed onderbouwd mogelijk te maken. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van het woonzorgcomplex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor de realisatie van het woonzorgcomplex dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

4.1.1 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meer of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een bodemonderzoek conform NEN 5725 (historisch bodemonderzoek) uitgevoerd. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Conclusie

In de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de locatie luidt op basis van voorgaande de hypothese: onverdacht.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (waar onder zorgwoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering en heeft daarmee een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de bouw van het woonzorgcomplex dient, om een goed woon –en leefklimaat te garanderen, de geluidbelasting als gevolg van externe geluidsbronnen te worden bepaald. Hierbij moet worden uitgegaan van de Wet geluidhinder zoals die op 1 januari 2007 van kracht is geworden. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt geregeld hoe in bestaande en nieuwe situaties moet worden omgegaan met de geluidbelasting van gevoelige functies als gevolg van diverse lawaaisoorten.

Wet milieubeheer (Industriellawaai)

Direct naast het plan is een fruitteeltbedrijf gelegen (Pastoor Brouwersstraat1). Binnen het fruitteeltbedrijf worden momenteel geen activiteiten meer uitgevoerd. De bestaande milieurechten rusten echter nog steeds op het perceel. Om die reden is een akoestisch onderzoek Industriellawaai uitgevoerd. Het onderzoek (17.180.01-01 d.d. 18 april 2017) is als bijlage bij deze ruimtelijke

onderbouwing gevoegd. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan waarbij rekening wordt gehouden met de vigerende milieurechten van het nabijgelegen fruitteeltbedrijf. Hoewel het fruitteeltbedrijf op dit moment niet operationeel is, geldt dat voor het fruitteeltbedrijf in het verleden een omgevingsvergunning-milieu is verleend, die via maatwerkvoorschriften nog steeds van kracht is.

Conclusie

Onderzocht is of het fruitteeltbedrijf niet belemmerd wordt in zijn milieurechten door de planontwikkeling de wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten binnen het zorgcomplex. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) ter plaatse van het zorgcomplex bedraagt ten hoogste 45 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 34 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het maatwerkvoorschrift ter plaatse van het zorgcomplex. Het maximaal geluidniveau (L_Amax) ter plaatse van het zorgcomplex bedraagt ten hoogste 55 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het maatwerkvoorschrift ter plaatse van het zorgcomplex. De realisatie van het zorgcomplex vormt derhalve geen belemmering voor de huidige milieurechten van het naastgelegen fruitteeltbedrijf aan de Pastoor Brouwersstraat 1 te Margraten en vice versa.

Spoorweglawaai

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai.

Verkeerswegen met een wettelijke zone

De locatie ligt binnen 200 meter van een zoneplichtige weg (Rijksweg Maastricht-Vaals). Gelet op de ligging in de invloedssfeer van deze weg op het woonzorgcomplex is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarmee moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het akoestisch woon- en leefklimaat als gevolg van de relevante omliggende wegen in de nabijheid van het plan is onderzocht. In dat kader is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn zowel de zoneplichtige als de niet zoneplichtige wegen beschouwd. In het akoestisch onderzoek (rapportnummer P2016.428.01-01 d.d. 24 oktober 2016) dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd staan de resultaten van dit onderzoek opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt korthedshalve volstaan met een samenvatting en een weergave van de belangrijkste conclusies.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 1 van de Wet geluidhinder en aansluitend aan de bovengenoemde classificering, is de geluidbelasting van de wegen in de Europese dosismaat L_{day-evening-night} (L_{den}) in dB bepaald. Voor de beoordeling van de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is aangesloten bij de "Methode Miedema". Met deze methode wordt voor de beoordeling van de geluidsbelasting gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Indien de milieukwaliteit als goed of redelijk wordt beoordeeld is sowieso sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bij de beoordeling matig, tamelijk slecht en slecht dient bezien te worden of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit wordt gerespecteerd. Daarnaast is gelet op de bestaande verkeersintensiteiten van met name de Pastoor Brouwerstraat aannemelijk dat de 64 extra voertuigbewegingen als gevolg van het plan niet bijdragen aan een toename van het wegverkeerslawaai.

Conclusie

De geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg N278 bedraagt ter hoogte van het plangebied ten hoogste 46 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de Pastoor Brouwersstraat ten hoogste 62 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter wel voldaan. Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en stuiten op overwegende bezwaren. De gemeente wordt verzocht om een hogere waarde te verlenen overeenkomstig voorliggend akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) vanwege alle relevante omliggende wegen (zoneplichtig en niet-zoneplichtig) berekend. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB. Overeenkomstig "methode Miedema" is dit de classificeren als 'slecht'. Deze classificering is van toepassing op twee wooneenheden. Ter plaatse van twee andere wooneenheden is de classificering "tamelijk slecht" van toepassing. Op vier andere wooneenheden is de classificering "matig" van toepassing. Ter plaatse van de overige wooneenheden is de classificering overeenkomstig de methode Miedema als "redelijk" en/of "goed". Maatregelen in de overdracht en aan de bron zijn onvoldoende doeltreffend en stuiten op overwegende bezwaren. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde wooneenheden vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Tevens is onderzocht in hoeverre het naastgelegen agrarisch bedrijf van invloed is op de ontwikkeling en vice versa. Uit het onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het maatwerkvoorschrift ter plaatse van het zorgcomplex. Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van het zorgcomplex bedraagt ten hoogste 55 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het maatwerkvoorschrift ter plaatse van het zorgcomplex. De realisatie van het zorgcomplex vormt derhalve geen belemmering voor de huidige milieurechten van het naastgelegen fruitteeltbedrijf aan de Pastoor Brouwersstraat 1 te Margraten.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met de inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, hierbij is de nibm (“niet in betekende mate”) 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ . In het Besluit nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling onder de bedoelde categorieën kan worden geschaard, kan volstaan worden met de onderhavige tekstuele beoordeling op grond van de Regeling “niet in betekenende mate” (nibm). Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld (verzie 2015). Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Voor deze NIBM rekentool is slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden.

In de onderhavige situatie is uitgegaan van 12 parkeerplaatsen x 1 (turn-over)x 4 (aan -en afvoer) =48 verkeersbewegingen van bezoekers en 4 parkeerplaatsen x 1(turn-over)x 4 (aan-en afvoer)= 16. Het aandeel vrachtwagenbewegingen is op 5% gesteld.

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

Jaar van planrealisatie		2016
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	64
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het besluit is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel is na een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer opgenomen.

Onderzoekszones

Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen. Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor PM10 en NO2. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Conclusie

Op basis van de resultaten blijkt dat de uitbreiding niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen in de lucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16 **Wet milieubeheer**). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden. Tevens is het plangebied op meer dan 50 meter afstand van de provinciale weg gelegen. Hierdoor is het besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wettelijk verankerd. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor transportassen is nagenoeg gelijk met de inwerkingtreding van het BEVI de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen uitgekomen. Deze vervangt de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en is in overeenstemming met het BEVI wat betreft de omgang met risico's. Daarnaast is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat zij niet binnen de PR 10-6 contour gebouwd mogen worden. De grenswaarde van het PR 10 -6 per jaar geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen

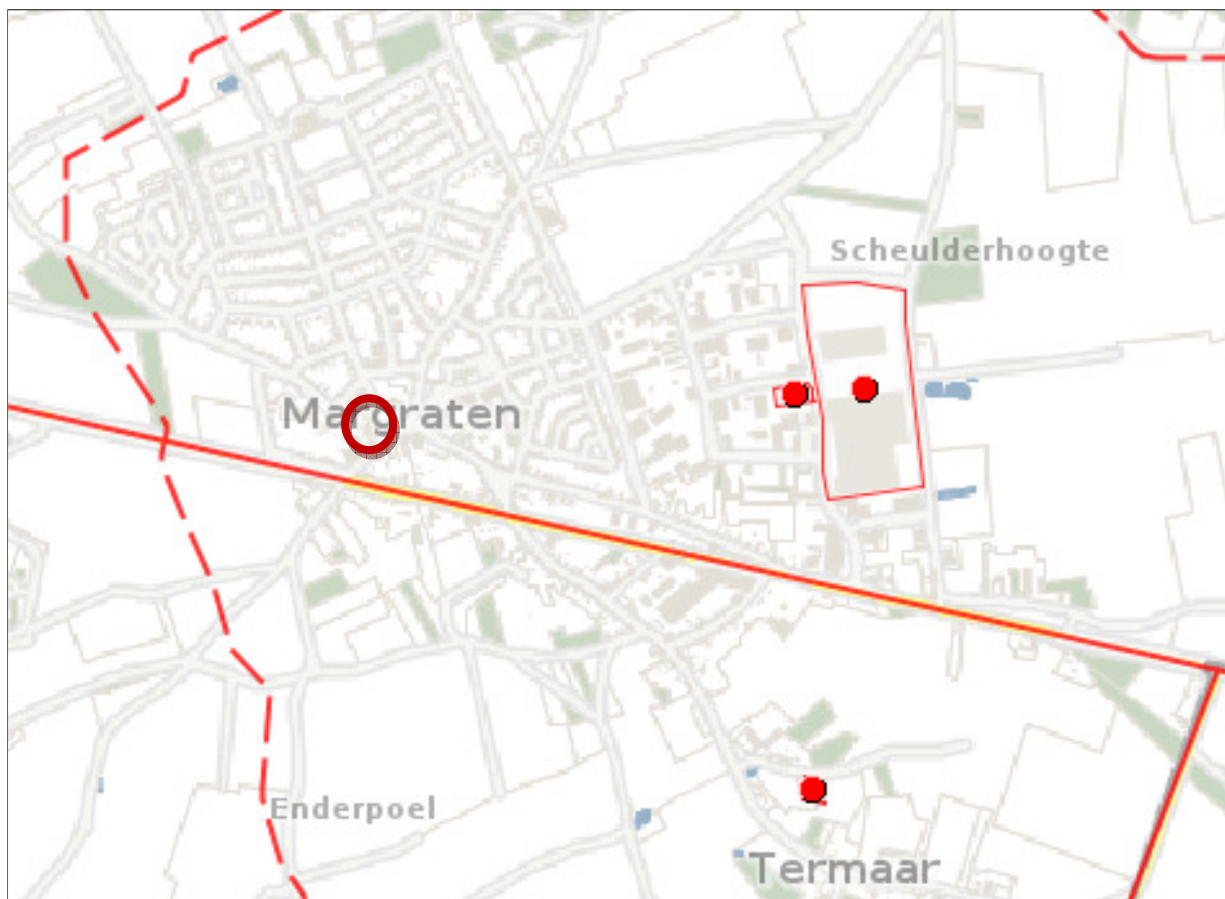
kwetsbare bestemmingen worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen zijn in beginsel niet toegestaan.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij een wijziging van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie.

Risicobedrijven in het plangebied

Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van het woonzorgcomplex.



Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Op grond toetsing van de risicokaart blijkt tevens dat in de naaste omgeving van de beoogde locatie geen risicobronnen zijn gelegen welke van invloed zijn (PR of GR) op de voorgenomen activiteit. In die zin is per definitie geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die ziet op het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee.

4.3 Waterhuishouding

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft.

Water in en om het projectgebied

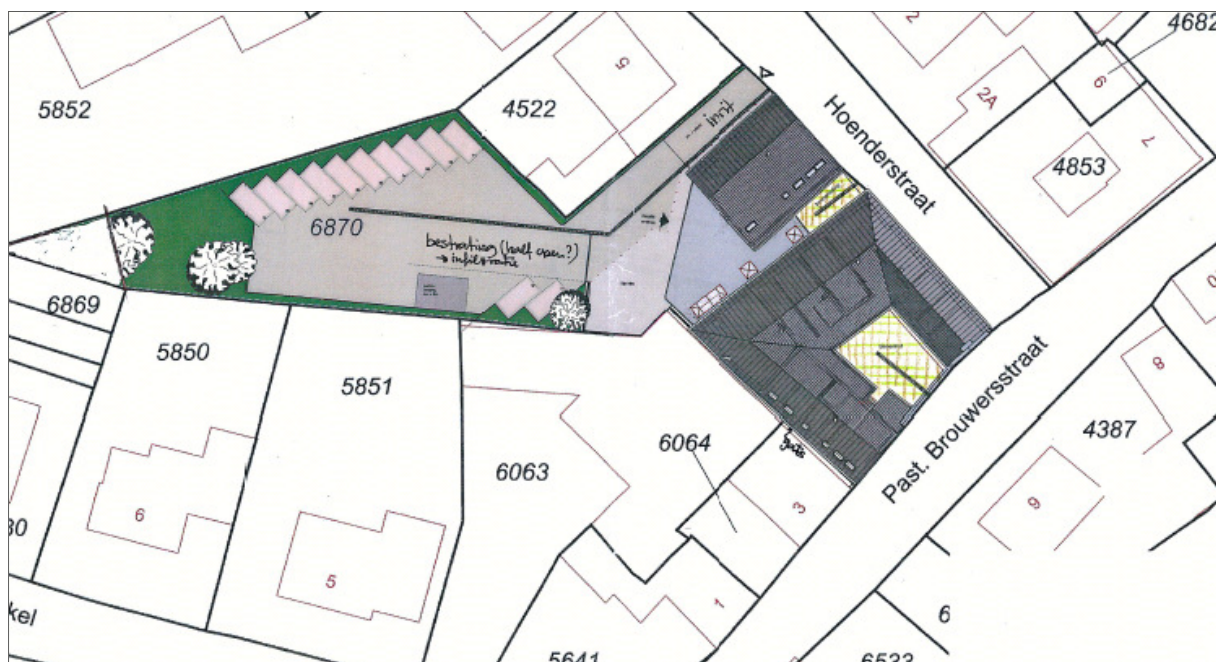
In de nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen o.i.d. gelegen waarmee de onderhavige planontwikkeling rekening dient te houden.

Beleid

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de digitale watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas doorlopen. Op grond van de uitkomsten daarvan blijkt dat geen uitgebreide watertoets hoeft te worden doorlopen.

Hemelwater

Initiatiefnemer heeft een plan voor het afkoppelen van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten opgesteld. Concreet houdt dit in dat de hemelwaterafvoeren ter plaatse van de openbare wegen (Pastoor Brouwersstraat en Hoenderstraat) en de binnencour op maaiveld afwateren door middel van goten en worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. De achterliggende hemelwaterafvoeren worden gekoppeld aan een infiltratiesysteem op eigen terrein. Het systeem wordt voorzien van een blad afscheider, zandvang en infiltratie unit welke wordt ingepakt met filterdoek. Het systeem wordt voorzien van een overloop via de blad afscheider op het gemeentelijk HWA systeem. De bergingscapaciteit zal worden bepaald aan de hand van het bodemtype.



Conclusie

Het plangebied is circa 2.228 m² groot. De oppervlakte verharding bedraagt in de nieuwe situatie circa 990 m² (690 m² bestaande bebouwing +300 m² nieuwe parkeerplaats) waardoor het totale verharde oppervlak niet groter wordt dan de vastgestelde ondergrens van 2000 m². De watertoets hoeft derhalve voor onderhavig project niet te worden doorlopen. Wel zal bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Zo zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd naar de achtergelegen graslanden en daar in de bodem worden geïnfiltreerd, zonder daarbij overlast te veroorzaken bij aangrenzende percelen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een plan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan gelegen in een gebied dat is voorzien van de dubbelbestemming Cultuurhistorische en archeologische waarden. Het planvoornemen behelst echter slechts het verbouwen van een voormalige boerderij (en tevens Rijksmonument) tot een woonzorgcomplex. Dit zal overwegend binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Om te voorkomen dat bij de overige delen archeologische vondsten verloren gaan zal de start van graafwerkzaamheden bij de gemeente worden gemeld.

Conclusie

In overleg met de gemeente is bepaald dat de start van graafwerkzaamheden bij de gemeente worden gemeld.

4.5 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het voorgenomen bouwplan kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het plan zal echter zo worden uitgevoerd dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

Conclusie

Het betreft de herbestemming c.q. verbouwing van een bestaand pand tot een woonzorgcomplex. In dat kader vind geen sloop van gebouwen plaats. Het betreft slechts een grootschalige renovatie c.q. verbouwing. Dat had binnen de vigerende bestemming ook gekund. Mocht echter blijken dat natuurwaarden in het geding zijn dan zullen mitigerende maatregelen worden getroffen. Specifiek gaat het hierbij om de aanwezigheid van vleermuizen. Hoewel deze niet zijn waargenomen zal als mitigerende maatregel nestkasten voor vleermuizen worden geplaatst.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Past. Brouwersstraat 5 en aan de Hoenderstraat te Margraten. Gezien de ligging is het perceel makkelijk te ontsluiten op en via de openbare weg. Het parkeren zal conform gemeentelijk beleid op eigen terrein worden verzorgd. Het plan voorziet daarom op verzoek van de gemeente in de aanleg van in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Laden en lossen vindt op een apart gedeelte aan de zijde van de Hoenderstraat plaats.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die middels een leidingzone of anderszins planologisch beschermd zijn.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is van belang voor gemeentelijke beleidsafdelingen die belast zijn met de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De brochure zorgt voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Een onderdeel van de brochure vormt de richtafstandenlijst. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking staan uitgebreide lijsten met richtafstanden.

Een woonzorgcomplex staat als zodanig niet op de afstandenlijst. Daarom is in het kader van de ruimtelijke afweging het woonzorgcomplex gelijk gesteld met een verpleegkliniek. De grootste afstand ten opzichte van omliggende gevoelige objecten bedraagt in dat geval 30 meter. Dit is gebaseerd op het milieuaspect Geluid. De locatie ligt echter in het omgevingstype gemengd gebied (sterke functiemenging, in directe nabijheid hoofdinfrastructuur). Dat betekent dat de richtafstanden met 1 stap mogen worden verminderd. De afstand vanaf de geluidsbron (afzuiging gezamenlijke keuken) tot het dichtstbijzijnde gevoelige object bedraagt circa 30 meter waardoor aan deze richtafstand kan worden voldaan.

In de omgeving van het plan zijn diverse bedrijven gelegen. Derhalve moet worden gekeken naar de invloed van deze bedrijven op de planontwikkeling. Het betreft de volgende bedrijven:

- Horecabedrijf, Past. Brouwerstraat 7: richtafstand 10 meter, wordt (1 stap kleiner) 0 meter. Werkelijke afstand is 10 meter waardoor er geen belemmeringen zijn;
- Bouwbedrijf, Hoenderstraat 7: richtafstand 30 meter, wordt (1 stap kleiner) 10 meter. Werkelijke afstand is 30 meter waardoor er geen belemmeringen zijn;
- Fitness, Rijksweg 1a: richtafstand 10 meter, wordt (1 stap kleiner) 0 meter. Werkelijke afstand is 20 meter waardoor er geen belemmeringen zijn;
- Accountantbureau, Hoenderstraat 2: richtafstand 10 meter, wordt (1 stap kleiner) 0 meter. Werkelijke afstand is 10 meter waardoor er geen belemmeringen zijn;
- Fruitteeltbedrijf Bessems, Past. Brouwerstraat 1: richtafstand 30 meter, wordt (1 stap kleiner) 10 meter. Werkelijke afstand is 1 meter. Om die reden is een aanvullend akoestisch onderzoek 'Industrielawaai' uitgevoerd. Dit staat in paragraaf 4.1.2 uitvoerig beschreven.
- Jongeren sociëteit Dracula, Hoenderstraat 2B : richtafstand 30 meter uitgaande van gebiedstype rustige woonwijk, wordt 1 stap kleiner. Derhalve geldt een richtafstand van 10 meter. Het jongerencentrum is op een afstand van circa 17 meter (kortste afstand) van het woonzorgcomplex gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand en vormt het jongerencentrum geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het woonzorgcentrum.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is geen sprake van hinder van de omgeving op het woonzorgcomplex en vice versa.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') is bepaald dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub b van het Bro (De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen). Het kostenverhaal kan anderszins verzekerd worden door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Op grond van artikel Artikel 6.2.1a sub a van het Besluit ruimtelijke ordening kan er van kostenverhaal worden afgezien en is daarmee eveneens sprake dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is als de totale plankosten die verhaald kunnen worden minder bedragen dan € 10.000,-. In dit geval is hier sprake van. Ook zijn er geen andere aspecten die het afsluiten van een (anterieure) overeenkomst noodzakelijk maken. Derhalve zal alleen een planschade overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten worden.

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp besluit is met ingang van 8 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen binnengekomen. In bijgevoegde Nota van zienswijzen is de beantwoording c.q. weerlegging van de zienswijzen opgenomen. De inhoud van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven om deze ruimtelijke onderbouwing aan te passen. Het betreft de invloed van het naastgelegen agrarisch bedrijf op de planontwikkeling en vice versa. In paragraaf 4.1.2 zijn de conclusies van een aanvullende akoestisch onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf leidt of omgekeerd.