

Onderbouwing aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gebouw Lupinestraat 82 – 140B Kerkrade

Opgesteld door D. Boer
db omgeving en recht
18 februari 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.3	Projectgebied	5
1.4	Het omgevingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	8
3.	Relevant beleid en instructieregels	10
3.1	Rijk.....	10
3.1.1	Beleid	10
3.1.2	Instructieregels Bkl.....	11
3.2	Provincie	12
3.2.1	Beleid	12
3.2.2	Instructieregels.....	14
3.3	Waterschap	15
3.3.1	Beleid	15
3.3.2	Waterschapsverordening.....	16
3.4	Gemeente	16
4	Omgevingsaspecten	18
4.1	Omgevingsveiligheid	18
4.1.1	Externe veiligheid.....	18
4.1.1	Sociale veiligheid en overlast	19
4.1.2	Brandveiligheid	20
4.1.3	Andere vormen van veiligheid.....	21
4.2	Waterbelang.....	21
4.2.1	Klimaatadaptatie.....	21
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Geluid	24
4.5	Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	27
4.6	Verkeer en parkeren	27
4.6.1	Verkeer	27
4.6.2	Parkeren	29
4.7	Duurzaamheid en gezondheid	30
4.7.1	Energie.....	30

4.7.2	Gezondheid (cf Besluit bouwwerken leefomgeving).....	30
4.8	Natuur.....	30
4.9	Milieueffectrapportage.....	31
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6	Conclusie.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het appartementengebouw aan de Lupinestraat 82 tot en met 140B in Kerkrade is eigendom van Woningstichting Heemwonen. Het gehele gebouw heeft de bestemming 'Wonen' (Omgevingsplan Kerkrade). In het gebouw bevinden zich (door elkaar) woningen voor de reguliere/particuliere verhuur en woningen voor de verhuur aan SGL (een instelling die behandelingen, begeleiding, dagbesteding en woonvoorzieningen biedt aan mensen met hersenletsel). SGL biedt in deze woningen huisvesting en ondersteuning aan haar cliënten.

De gemeente Kerkrade heeft op basis van een uitgevoerde controle geconcludeerd dat een deel van de activiteiten met bijbehorende faciliteiten van SGL in de woningen op de genoemde locatie niet in overeenstemming is met de voor de locatie geldende bestemming 'Wonen', maar thuishoort onder de functie 'Maatschappelijk'.

De gemeente Kerkrade heeft Heemwonen in kennis gesteld van deze conclusie. Het is, gezien de verhuurde staat en het aantal en de conditie van de cliënten, niet realistisch om het woongebruik en de daarmee samenhangende (begeleidende) activiteiten van SGL binnen afzienbare termijn en zonder aanmerkelijke negatieve gevolgen voor de huidige cliënten te beëindigen. Daarbij zeggen enkele bewoners (niet-clieñten) overlast (geluid/voorwerpen op de gang) te ervaren als gevolg van de activiteiten van SGL. HEEMwonen heeft vanwege deze omstandigheden (in overleg met SGL) besloten om de invulling van de functies in het gebouw fysiek te scheiden in wonen (door niet-clieñten) en huisvesting van/door SGL. De fysieke scheiding bestaat uit het herschikken van de functies in het gebouw, waarbij de huisvesting door SGL geheel wordt geclusterd in de rechtervleugel van het gebouw.

Om deze situatie ook planologisch te regelen wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aangevraagd voor de activiteiten en faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamers, washok, etc. op de begane grond) van SGL. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de conclusie van de gemeente dat de activiteiten van SGL (dan wel een vergelijkbare opvolgende huurder) in strijd zijn met de functie 'wonen'.

Buiten het wonen en de activiteiten die door SGL worden aangeboden in de Lupinehof, bevindt zich op de begane grond aan de rechterzijde een ruimte die verhuurd is aan Meander. Om de situatie planologisch te regelen voor Meander, wordt ook voor dit deel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aangevraagd voor de dagbesteding die Meander hier organiseert. Het is de wens om deze activiteiten, nu voor de fysieke scheiding toch een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, mee te nemen in deze aanvraag. Hiermee wordt een eventuele discussie over de aanvaardbaarheid van deze activiteiten onder de bestemming Wonen, in combinatie met de functieaanduiding 'dienstverlening' voorkomen. De dienstverlening van Meander in dit kleine deel van het gebouw staat los van het wonen en de activiteiten van SGL in de Lupinehof.

Voor de BOPA gelden onder meer de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies 'ETFAL' (artikel 8.0a, tweede lid Bkl); en

- b. als wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA. Verder moet worden voldaan aan de relevante bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening en eventuele instructies van de provincie en het rijk op basis van de artikelen 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet.

In dit document wordt onderbouwd dat de omgevingsvergunning (BOPA) in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en geldende (beoordelings-)regels.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit (een deel van) het appartementencomplex aan de Lupinestraat in Kerkrade.



Figuur 1-1 ligging appartementengebouw (google maps)

1.4 Het omgevingsplan

Het gebouw ligt in het Omgevingsplan van de gemeente Kerkrade. Het gebouw heeft in zijn geheel de functie 'Wonen'.



Figuur 1-2 uitsnede verbeelding Omgevingsplan Kerkrade (regels op de kaart)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste nieuwe situatie kort beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een toets aan het relevante beleid op verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt beoordeeld of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' op basis van instructieregels op verschillende beleidsniveaus en andere relevante aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) beschreven. Hoofdstuk 6 bevat de eindconclusie.

2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

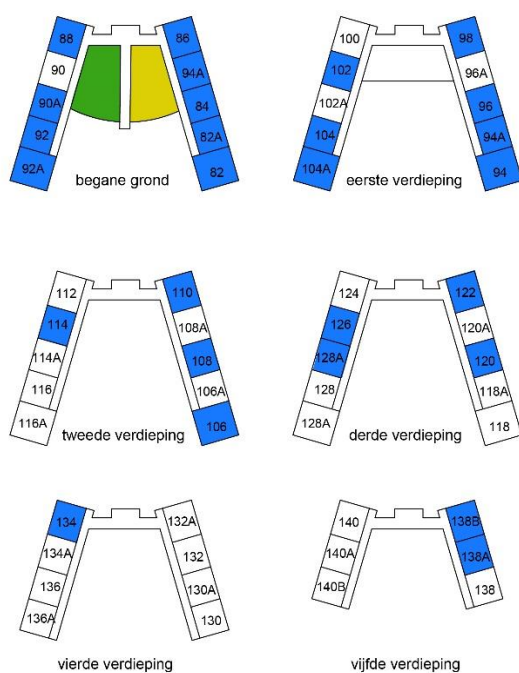
2.1 Huidige situatie

Formeel – juridische situatie

Zoals hiervoor gezegd, in paragraaf 1.4, heeft het gebouw in het omgevingsplan in zijn geheel de functie 'Wonen'.

Feitelijke situatie

In de huidige situatie is er feitelijk sprake van een mix van huisvesting door SGL, met bijbehorende faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamers, washok, etc.) en huisvesting voor andere bewoners (direct via HEEMwonen) verspreid over het hele complex. In onderstaande afbeelding is de huidige situatie met kleur aangegeven. Deze situatie is ook op apart ingediende tekeningen weergegeven.



Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.



Figuur 2-1 schets huidige, gemengde, situatie

Er is sprake van 24 uren aanwezigheid van personeel van SGL op de locatie. De medewerkers verlenen (veelal planbare) zorg en/of ondersteuning aan de cliënten van SGL, waarbij het grootste gedeelte overdag plaatsvindt. In de nacht wordt er zeer beperkte zorg en/of ondersteuning verleend. De omvang en intensiteit van deze dienstverlening is zeer verschillend van cliënt tot cliënt en varieert bijvoorbeeld van een eenvoudig gesprek tot hulp bij het opstaan en naar bed gaan. Er is een wezenlijk verschil met de intensieve vorm van zorg die bijvoorbeeld wordt geboden in een regulier ziekenhuis of verpleeghuis.

Op de begane grond aan de rechterkant van het gebouw bevindt zich de dagbesteding die wordt geboden door Meander. Van deze functies wordt gebruik gemaakt door mensen die zelfstandig thuis wonen. Het bezoeken van de dagbesteding kan verschillende redenen hebben, zoals het tegengaan van eenzaamheid, ondersteuning bij het behouden van een dagritme en hulp en ondersteuning bij somatische of cognitieve problemen. De dagbesteding voorziet in wisselende dagprogramma's waarbij er activiteiten in groepsverband worden aangeboden. Ook het samen nuttigen van maaltijden is vaak onderdeel van de dagbesteding. De dienstverlening van Meander in dit kleine deel van het gebouw staat los van het wonen en de huisvesting van SGL in de Lupinehof.

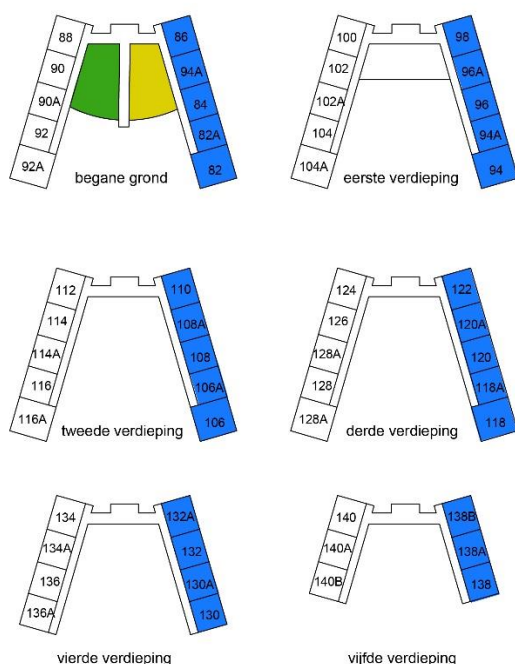
Onder verwijzing naar de hiervoor, in paragraaf 1.1, aangehaalde conclusie, moet in het kader van deze aanvraag ervan worden uitgegaan dat een deel van de activiteiten op deze locatie (de combinatie van activiteiten van SGL, huisvesting cliënten met bijbehorende faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamers, washok, etc.) in het kader van zorg en ondersteuning) in samenhang bezien en bij elkaar opgeteld niet in overeenstemming is met de voor de locatie geldende functie 'Wonen', maar thuishoort onder de functie 'Maatschappelijk'.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Gelet op de conclusie in de vorige paragraaf is gekozen voor een (planologische) functiewijziging binnen de rechtervleugel van het gebouw. Het is de bedoeling om alle activiteiten van SGL en de daarvoor gerealiseerde faciliteiten daar fysiek te clusteren, zodat niet alleen een ruimtelijke, maar ook een fysieke scheiding van functies ontstaat. In de nieuwe situatie worden alle activiteiten en faciliteiten van SGL enerzijds en alle overige activiteiten anderzijds op de volgende manier geclusterd:

- Huisvesting door SGL (en/of een vergelijkbare partij) in 27 woningen in de rechtervleugel van het gebouw (begane grond en alle daarboven gelegen verdiepingen);
- Begeleidende activiteiten en faciliteiten (keuken (incl. afwasruimte), administratieve ruimten, woonkamer, washok, etc.) van SGL in een eigen deel op de begane grond (linkerkant), alsmede één woonkamer op de eerste verdieping (rechterkant), alle gescheiden van de woningen van niet-clients;
- Dagbesteding door Meander (en/of een vergelijkbare partij) in de rechter ruimte op de begane grond in het centrale deel van het gebouw.
- Wonen door niet-clients in 27 woningen in de linkervleugel van het gebouw (begane grond en alle daarboven gelegen verdiepingen).

In de nieuwe situatie ziet dit er als volgt uit (deze situatie is ook op apart ingediende tekeningen weergegeven):



Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.



Figuur 2-2 nieuwe, geclusterde, situatie (met in rood de vleugel van SGL)

Wat de uitvoering van de BOPA betreft: hiervoor zijn verhuisbewegingen nodig. Er wordt naar gestreefd om deze bewegingen te realiseren binnen een zo kort mogelijke termijn, waarbij moet worden uitgegaan van een periode van anderhalf jaar. Een aanzienlijk deel van de benodigde verhuizingen zal zeer waarschijnlijk al in een veel eerder stadium van deze termijn gerealiseerd worden. Hierbij krijgen de verhuizingen van de betreffende cliënten die zich het meest tussen de niet-clianten bevinden prioriteit.

Indien de te verhuizen cliënten van SGL niet op korte termijn, oftewel binnen de periode van anderhalf jaar, verplaatst kunnen worden naar de voorziene SGL-vleugel, dan zal SGL daarover in overleg treden om te bezien of deze cliënten al dan niet geclusterd nog iets langer zouden kunnen blijven wonen in de andere vleugel. Indien dit niet mogelijk is, dan zal SGL verdergaande maatregelen nemen, bijvoorbeeld door deze cliënten (al dan niet tijdelijk) elders (buiten Lupinehof) onder te brengen.

Beschrijving zorg en onderbouwing behoefte

Zoals al aangegeven in de vorige paragraaf is op de locatie sprake van 24 uren aanwezigheid van personeel van SGL. De dienstverlening is zeer verschillend per cliënt en varieert bijvoorbeeld van een eenvoudig gesprek tot hulp bij het opstaan en naar bed gaan. Zoals ook al aangegeven is er een wezenlijk verschil met de intensieve vorm van zorg die bijvoorbeeld wordt geboden in een regulier ziekenhuis of verpleeghuis.

SGL verleent op dit moment zorg en/of ondersteuning aan 27 cliënten in de Lupinehof. Deze cliënten hebben behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Verder heeft SGL een wachtlijst voor cliënten die bij SGL willen komen wonen. Op deze wachtlijst staan op dit moment 21 personen voor de regio Parkstad, waarvan 13 specifiek voor Kerkrade, de Lupinehof. Deze personen hebben al een indicatie of komen daarvoor in aanmerking. Jaarlijks komen er mensen met hersenletsel bij, waardoor de behoefte blijft bestaan. Dit blijkt ook de regiobeelden die het Zorgkantoor (CZ) jaarlijks publiceert en de daarin signaleerde groeiende vraag naar wonen met zorg en/of ondersteuning.

Ook aan de dagbesteding van Meander is behoefte. Het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) gaat uit van het principe om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. In dat kader speelt dagbesteding een belangrijke rol, vanwege de al eerdergenoemde redenen (eenzaamheid tegengaan, structuur aanbrengen, hulp ontvangen, enz.).

3. Relevant beleid en instructieregels

3.1 Rijk

3.1.1 Beleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Er gelden **vier prioriteiten**:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie **afwegingsprincipes**:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling raakt op zich niet een rijksbelang. Gezien de combinatie van functies is deze wel in overeenstemming met de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Bkl

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- Het waarborgen van de veiligheid;
- Het beschermen van de waterbelangen;
- Het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor deze aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in Hoofdstuk 4, omgevingsaspecten. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, ook aan de orde.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	4.1
Waterbelangen	5.1.3	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	0
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.4
Trillingen	5.1.4.4	Niet relevant gezien de aard van de activiteit
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Niet relevant gezien de aard van de activiteit
Geur	5.1.4.6	Niet relevant, er zijn geen geurbronnen (agrarisch of anders) in de ruime omgeving
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.5

Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Niet relevant gezien de aard van de activiteit
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	Niet relevant gezien de aard van de activiteit
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf H3
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Niet relevant
Landsverdediging	5.1.7.2	Niet relevant
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Niet relevant
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Niet relevant
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	Niet relevant
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	Niet relevant
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	Niet relevant
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	Niet relevant
Bebouwingscontour jacht	5.165a	Niet relevant

De relevante Minister kan naast bovenstaande instructieregels (in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en [artikel 2.3, derde lid](#) Ow), op grond van artikel 2.34 Ow een instructie geven aan het provinciebestuur, het gemeentebestuur of het waterschapsbestuur over de uitoefening van een taak of bevoegdheid. Een dergelijke instructie kan (voor zover relevant voor de voorgenomen ontwikkeling) alleen worden gegeven aan:

- provinciale staten over het stellen van regels in een omgevingsverordening als bedoeld in [artikel 2.22](#) of [4.1, eerste lid](#), als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in [artikel 4.2, eerste lid](#), als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor zover bekend en kan worden overzien zijn er geen instructies als hiervoor bedoeld gegeven.

3.2 Provincie

3.2.1 Beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

In de Omgevingsvisie Limburg neemt de Provincie ons in de lange termijnvisie mee. Er wordt getoond hoe steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie worden de vraagstukken opgepakt waarvoor de

Provincie wettelijk verantwoordelijk is. Daarnaast heeft de provincie autonoom vraagstukken naar zich toegetrokken met een groot belang voor onze provincie. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat er aandacht is voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

De Omgevingsvisie Limburg is ingedeeld in twee delen; een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de ambities en opgaven voor de diverse thema's en een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op bovenregionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De regiovisies zijn in nauwe samenwerking met de partners uit de regio's opgesteld. Hierdoor heeft elke regiotekst zijn eigen accenten en zijn er verschillen wat betreft onderwerpen en detaillering.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit:

1. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
2. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Voor de voorgenomen ontwikkeling, het gebruiken van een deel van een bestaand gebouw voor specifieke huisvesting door SGL, is met name het thema maatschappelijk/zorg van belang. De provincie heeft geen directe wettelijke taken op dit gebied. Gezondheid heeft echter raakvlakken met het sociale en fysieke domein. In de diverse onderdelen van deze Omgevingsvisie richt de provincie zich op de fysieke componenten die de gezondheid beïnvloeden, zonder hierbij de aanhaking naar het sociale en economische beleid te vergeten. Zo kijkt de provincie onder meer naar omgevings- en milieukwaliteit, stille gebieden, de inrichting van de woon- en leefomgeving en (de bereikbaarheid en toegankelijkheid van) het voorzieningenniveau. De Provincie Limburg kijkt vanuit onder meer de Sociale Agenda breder naar het thema gezondheid, onder andere door samen met partners invulling te geven aan de 'Trendbreuk' aanpak, het inlopen van gezondheidsachterstanden en het bevorderen van een inclusieve, open en participatieve samenleving.

Provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Limburg is gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden en bevat twee soorten regels:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven;
- Regels voor activiteiten die voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Het gebouw aan de Lupinestraat ligt binnen 'bebouwde gebieden', meer specifiek binnen 'stedelijk gebied'. Verder gelden de volgende aanduidingen:

- Overstromingskansgebied E; en
- Het beschermingsgebied van de Einstein Telescope.

Voor het overstromingskansgebied heeft de provincie instructieregels aan het Waterschap gegeven. Het Waterschap moet zich inspannen om een bepaalde omgevingswaarde te bereiken: met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar.

Binnen het beschermingsgebied van de Einstein Telescope moeten trillingen (door windturbines, ontgrondingen enz.) worden voorkomen om de goede werking van de telescoop te garanderen. De voorgenomen ontwikkeling, een beperkte functiewisseling binnen een bestaand gebouw, veroorzaakt geen trillingen en heeft geen invloed op het beschermingsgebied van de Einstein Telescope.

Er zijn geen relevante regels in de verordening die rechtstreeks gelden voor activiteiten binnen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Instructieregels

In de Omgevingsverordening van de provincie Limburg¹ zijn voor de volgende thema's instructieregels opgenomen:

Thema	Artikel	Relevantie/waar behandeld
Reserveringszone provinciale weg	2.1	n.v.t.
Reserveringszone spoorweg	2.2	n.v.t.
Legger waterstaatswerken	3.4	n.v.t.
Klimaatadaptatie	3.5	4.2
Grondwater en bodembescherming, gevaarlijke stoffen	Afd. 4.2	n.v.t.
Kernkwaliteiten stiltegebieden	6.3	n.v.t.

¹ Versie d.d. 16 december 2022, in werking getreden op 1 januari 2024. Er is rekening gehouden met de wijziging van de verordening, zoals die vanaf 29 mei 2024 in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Afd. 7.1	n.v.t.
Kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel	7.6	n.v.t.
Omgevingsplannen Natuurnetwerk Limburg	8.2	n.v.t.
Nieuwvestiging intensieve veehouderij	10.1	n.v.t.
Monumentale en beeldbepalende gebouwen	Afd. 11.1	n.v.t.
Nieuwe en bestaande planvoorraad wonen	12.1 en 12.2	n.v.t. ²
Toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel	12.3	n.v.t.
Toevoeging vestigingsmogelijkheden kantoren	12.4	n.v.t.
Toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie	12.6	n.v.t.
Tijdelijke huisvesting specifieke doelgroepen op recreatieterreinen	12.9	n.v.t.
Na-ijlende effecten steenkoolwinning	12.12	n.v.t.
Zonneparken	13.3	n.v.t.
Beschermingsgebied Einstein Telescope	16.1	n.v.t. (geen trillingen)

In dit geval gaat het om een interne gedeeltelijke functiewijziging van een bestaand gebouw. De opgenomen instructieregels zijn, gezien de aard van de ontwikkeling niet relevant, met uitzondering van – mogelijk – het onderwerp ‘klimaatadaptatie’. Dit onderwerp wordt behandeld in paragraaf 4.2.

Gedeputeerde staten kunnen, met inachtneming van de grenzen van [artikel 2.3, tweede lid](#), de gemeenteraad of het waterschapsbestuur waarvan het beheergebied geheel of grotendeels in de betrokken provincie is gelegen op grond van artikel 2.33 Ow een instructie geven over de uitoefening van een taak of bevoegdheid. Een instructie kan (voor zover relevant voor de voorgenomen ontwikkeling) alleen worden gegeven aan:

- De gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in [artikel 4.2, eerste lid](#), als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,

Voor zover bekend en kan worden overzien zijn er geen (relevante) instructies als hiervoor bedoeld gegeven.

3.3 Waterschap

3.3.1 Beleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met

² De instructieregels zien op de bestaande (nog niet gerealiseerde) en nieuwe planvoorraad wonen; in dit geval gaat het om gerealiseerde woningen, waarvan een deel wordt gebruikt voor specifieke huisvesting door SGL. In dit geval zijn de instructieregels niet van toepassing.

het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Dat is een verplichting vanuit de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit waterbeheerprogramma. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Deltabeslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor onze oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

3.3.2 Waterschapsverordening

Zoals al eerder aangegeven, zorgt de interne functiewijziging niet voor een toename van verharding, wat relevant kan zijn voor de opvang van hemelwater. Deze gedeeltelijke nieuwe functie zorgt ook niet voor een andere samenstelling of behandeling van huishoudelijk afvalwater. Er zijn geen relevante oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig.

3.4 Gemeente

Structuurvisie 2010-2020

In de 'Structuurvisie Kerkrade 2010-2020' (vastgesteld 30 maart 2011) is de ambitie van Kerkrade voor 2020 uitgesproken: Kerkrade als Europese en gastvrije stad. Kerkrade moet in 2020 een bruisende stad zijn waarin inwoners en bezoekers zich veilig en thuis voelen, een centrum met een goed aanbod en waar altijd iets te doen is. Verder is de stad goed verbonden met de omliggende (Eu)regio en heeft het aanbod van toerisme en recreatie zich sterk ontwikkeld. Kerkrade is in 2020 een stad waar haar inwoners trots op kunnen zijn.

De structuurvisie is een gemeentelijk strategisch beleidsdocument, waarin op hoofdlijnen de afwegingen en keuzes voor de gehele gemeente voor de relevante planperiode zijn beschreven. Het is een richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. De visie schetst een beeld van Kerkrade, van haar ontstaan en van de wijze waarop de gemeente samen met inwoners en andere partijen de komende jaren aan de slag wil gaan. De ambitie van Kerkrade is om een Europese en gastvrije stad te zijn. Voor de thema's Landschap en Groen, Infra, Wonen, Werken, Voorzieningen en Toerisme en Recreatie zijn kaarten opgenomen waarin de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook is per thema beschreven "Wat we willen zijn" en "Wat we gaan doen". Dit vormt de strategie en geeft de gewenste aanpak per thema aan.

De gemeentelijke structuurvisie is nader uitgewerkt in drie stadsdeelvisies: stadsdeelvisie Kerkrade West (februari 2011), Kerkrade-Oost I (december 2012) en Kerkrade Noord en Oost II (februari 2014). De visies zijn in samenwerking met de actieve woningcorporaties in Kerkrade opgesteld en hebben met name betrekking op het bebouwde deel van Kerkrade.

Stadsdeelvisie Kerkrade West

Voor het stadsdeel West is een visie opgesteld voor de periode tot 2020 (met een doorkijk tot 2030); 'de recreatie van Kerkrade West, met minder meer creëren, december 2010'. De stadsdeelvisie Kerkrade West is op 23 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie vormt een nadere uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie. De stadsdeelvisie is een integratiekader voor de fysieke, sociale en economische structuurversterking van Kerkrade-West en bevat een uitvoeringsprogramma om te komen

tot een duurzame wijk. De visie is als pilot aangemerkt voor de Limburgse Wijkenaanpak waarbij het thema leefbaarheid centraal staat.

Nieuwe Omgevingsvisie

De gemeente Kerkrade werkt aan het opstellen van een ontwerp omgevingsvisie, die de huidige structuurvisie vervangt. De omgevingsvisie is de strategische langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving voor de gehele gemeente. De visie helpt de gemeente om de juiste afwegingen te maken en zorgvuldig om te gaan met de beschikbaar ruimte. Zo geeft de visie een integraal en samenhangend kader waarin alle thema's met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden behandeld (waarbij ook de verbinding tussen het fysieke en sociale domein wordt gezocht): wonen, mobiliteit, water, bodem, natuur en landschap, milieu, economie, duurzaamheid, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie etc. Het zichtjaar van de omgevingsvisie is 2040. De omgevingsvisie vervangt na vaststelling de bestaande structuurvisie 2010-2020 en bijbehorende stadsdeelvisies.

Er zijn vier 'verhaallijnen' geformuleerd, die in de omgevingsvisie nader moeten worden uitgewerkt:

- Meergeneratiestad;
- Leefbare stad;
- Werkende stad'
- Klimaatadaptieve stad.

Regionaal afstemmingskader 'Parkstad 2040 een grenzeloos perspectief'.

Onder de Omgevingswet zijn er alleen omgevingsvisies op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voormalige regionale structuurvisie, de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad – 2009', heeft daarom geen grondslag meer. De Parkstad-gemeenten hebben ervoor gekozen om een regionaal afstemmingskader op te stellen dat in elke omgevingsvisie wordt doorvertaald. Hiermee worden regionale kwaliteiten, opgaven en ambities op een eenduidige wijze geborgd. Het regionale afstemmingskader is in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld door de gemeenteraden. Het is geen hard kader met strikte planologische sturingsprincipes, maar een inspirerend vergezicht gericht op het samenbrengen van kwaliteiten en opgaven op alle schaalniveaus. Daarnaast is het een positioneringsstuk naar de bredere regio: waar zien we kans voor verdere samenwerking en ruimtelijke structuurversterking als een vitale grensregio. Bij de 'Parkstadprincipes', die worden gehanteerd bij het uitwerken van de ambities in het document, staat het combineren van functies op 1.

De combinatie van huisvesting met specifieke huisvesting door SGL past op zichzelf dus in het gemeentelijk beleid, gezien de integratie van verschillende functies.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Omgevingsveiligheid

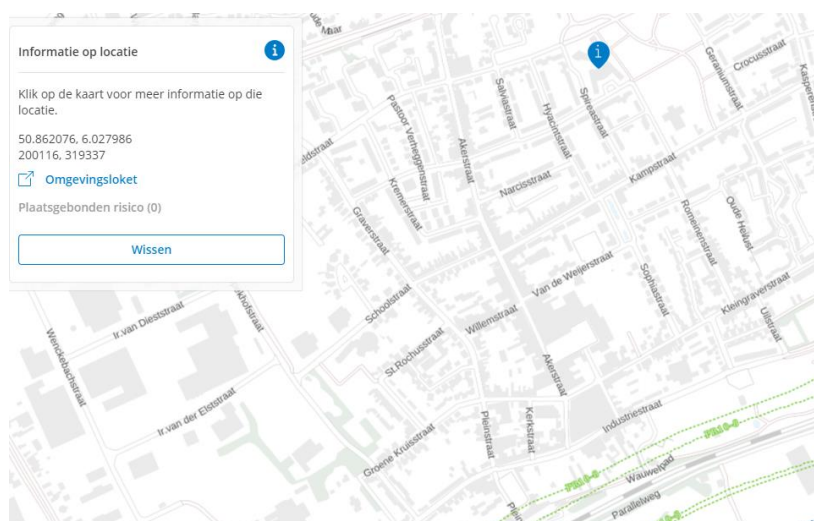
4.1.1 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft, onder meer, de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico en de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties (zoals woningen en zorglocaties).

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving te zien, in relatie tot het plaatsgebonden risico. Uit de kaart blijkt dat het risico 0 is. De afstand tot relevante contouren is ruim voldoende.



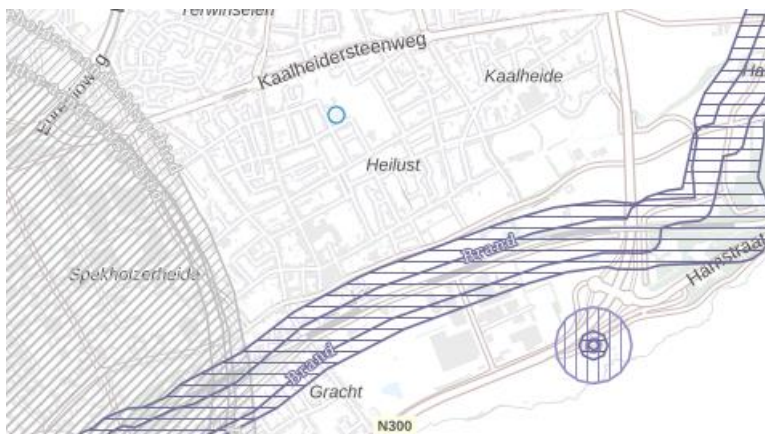
Figuur 4-1 ligging locatie in relatie tot plaatsgebonden risicocontour

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden waarbinnen mensen in gebouwen, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Op de kaart (www.atlasleefomgeving.nl) zijn drie soorten aandachtsgebieden opgenomen:

- Brandaandachtsgebied;
- Explosieaandachtsgebied;
- Gifwolkaandachtsgebied.



Figuur 4-2 Projectgebied (in lichtblauwe cirkel) in relatie tot aandachtsgebieden, bron: www.atlasleefomgeving.nl

Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van de relevante kaart uit de Atlas Leefomgeving te zien. Hieruit blijkt dat de projectlocatie niet binnen een relevant aandachtsgebied ligt en er dus geen groepsrisico hoeft te worden beoordeeld.

4.1.1 Sociale veiligheid en overlast

Op grond van recente jurisprudentie³ moeten de aspecten (sociale) veiligheid in de buurt en de te verwachten overlast worden betrokken bij de beoordeling of er sprake is van ETFAL.

De sociale veiligheid komt met de beoogde fysieke scheiding evident niet in het gedrang. Daarom zal hierna enkel worden ingegaan op het aspect overlast.

De gedeeltelijke functiewijziging voorziet in de clustering van functies in de Lupinehof en daarmee een fysieke scheiding tussen de activiteiten van SGL en de woningen voor reguliere/particuliere verhuur. De fysieke scheiding wordt gerealiseerd door het verplaatsen van de huisvesting van cliënten van SGL naar de rechtervleugel van de Lupinehof. De particuliere huurders zullen allen ondergebracht worden in de linkervleugel. Met de fysieke scheiding komen de particulier verhuurde woningen op een aanzienlijke afstand van de woningen van SGL te liggen, waarbij het voorplein van de Lupinehof tussen de twee vleugels ligt (zie Figuur 2-2). Er zal dus sprake zijn van een behoorlijke afstand en een fysieke barrière tussen de activiteiten van SGL en de woningen van die andere bewoners.

De voornoemde fysieke scheiding is gericht op het wegnemen, dan wel zoveel mogelijk verminderen van ruimtelijke effecten (zoals geluid en bewegingen/voorwerpen op de gangen) die andere bewoners van de Lupinehof onder omstandigheden als overlast gevend kunnen ervaren. Door de clustering van functies zullen de maatschappelijke activiteiten van SGL plaatsvinden in delen van het gebouw waar alleen cliënten van SGL wonen (zie Figuur 2-2). Dit betekent dat eventuele geluiden en andere ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld bewegingen en hulpmiddelen/voorwerpen op de gang) beperkt zullen worden tot de rechtervleugel van de Lupinehof. Ook eventuele (harde) (stem-)geluiden van cliënten – hoewel niet ongebruikelijk in woningcomplexen – zullen, gezien de clustering van de huisvesting van SGL en de fysieke afstand tot de woningen in de andere vleugel, niet, meer tot overlast leiden in de woningen van de particuliere bewoners. Op het aspect geluid zal in een latere paragraaf nog specifiek worden ingegaan.

³ ECLI:NL:RBGEL:2024:2126, 11 april 2024

In het kader van het voorgaande dient opgemerkt te worden dat HEEMwonen in overleg met SGL al verschillende organisatorische maatregelen heeft genomen om de overlast die een aantal bewoners (niet-cliënten) zegt te ervaren weg te nemen, althans aanmerkelijk te verminderen. Zo is in bepaalde delen van het gebouw vloerbedekking aangelegd waardoor het geluid van rijdende hulpmiddelen wordt verminderd. Ook zijn extra hulpmiddelen aangeschaft zodat kortere afstanden door het complex gereden moeten worden en deze hulpmiddelen ook in de appartementen van de cliënten achtergelaten kunnen worden. Daarnaast hebben de medewerkers van SGL instructies gekregen om hulpmiddelen niet overmatig vaak door de gangen te rijden. Deze maatregelen zullen, voor zover nog noodzakelijk, ook na de fysieke scheiding worden gehandhaafd.

In dit kader dient wel opgemerkt te worden dat de beoogde fysieke scheiding eventuele interactie tussen cliënten van SGL en andere bewoners, en daarmee mogelijke ruimtelijke effecten, niet geheel zal kunnen wegnemen. De fysieke scheiding zal immers niet kunnen voorkomen dat cliënten en andere bewoners elkaar tegenkomen in gemeenschappelijke ruimtes, bijvoorbeeld op de gangen of bij de lift. Dergelijke interactie en de mogelijk daarmee samenhangende ruimtelijke effecten zijn echter niet anders dan die welke voorkomen in (zorg)woningcomplexen met enkel bewoners (niet-cliënten). Bovendien blijkt uit de parlementaire geschiedenis niet dat ETFAL vereist dat negatieve ruimtelijke effecten geheel worden weggewomen. ETFAL vergt juist, zo blijkt uit het woord “evenwichtig” in het begrip, en ook uit de toelichting in de parlementaire geschiedenis, een zorgvuldige belangenafweging van alle bij een ontwikkeling betrokken ruimtelijke belangen.⁴

Uit het voorgaande blijkt dat de beoogde functiewijziging van de rechtervleugel van het gebouw niet zal leiden tot (negatieve) ruimtelijke effecten zoals overlast en sociale onveiligheid maar dergelijke effecten - voor zover deze in het verleden zijn ervaren door een aantal bewoners (niet-cliënten) - juist zal wegnemen, althans aanmerkelijk zal verminderen.

Ten overvloede nog het volgende. HEEMwonen zet wijkbeheerders in die ervoor zorgen dat de complexen in de hen toegedeelde wijk schoon, heel en veilig worden gehouden. De wijkbeheerder is regelmatig aanwezig in de Lupinehof. In het geval overlast optreedt, zet HEEMwonen een medewerker veiligheid en, zo nodig, een sociaal-consulent in om de situatie in kaart te brengen, te bemiddelen tussen partijen en te proberen de situatie op te lossen.

Voor wat betreft de functie dagbesteding van Meander geldt dat deze op de huidige locatie gehandhaafd wordt. Deze locatie is fysiek gescheiden van de woonfunctie. Verder vinden deze activiteiten uitsluitend overdag plaats tussen 9 en 17 uur.

4.1.2 Brandveiligheid

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is in de nieuwe situatie sprake van een ‘woonfunctie voor zorg’. Er is sprake van ‘zorgclusterwoningen’ als er meer dan 3 zorgwoningen direct naast elkaar liggen. In een ‘woonfunctie voor zorg’ en/of een ‘zorgclusterwoning’ kan eventueel 24-uurs zorg worden geboden. Gezien deze situatie is de brandveiligheid van het gebouw voor de nieuwe situatie beoordeeld door een deskundig bureau (GBB. Brandveiligheid Lupinehof Kerkrade, 25-101RG, d.d. 4 januari 2025, los bijgevoegd).

De behoefte aan zorg is voor elk van de cliënten van SGL verschillend. Voor de nieuwe situatie is voor de toets aan brandveiligheid een worst-case aanname gedaan, namelijk dat

⁴ *Kamerstukken II* 2017/18, 34 986, nr. 3, p. 59

geheel sprake is van de functie 'zorgclusterwoningen voor 24-uurszorg in een woongebouw', alhoewel dit in de praktijk niet voorkomt.

Dit betekent dat een automatische brandmeldinstallatie en 24-uurs toezicht aanwezig moet zijn. In de huidige situatie is dit aanwezig. Dit zijn verdergaande eisen dan bij reguliere woningen, waarvan de reguliere woningen in feite ook voordeel hebben.

Aan de eisen van brandveiligheid wordt voldaan.⁵

4.1.3 Andere vormen van veiligheid

In paragraaf 4.2.1 wordt aandacht besteed aan de overstromingskans van het projectgebied. Het Waterschap moet zich volgens de instructie van de provincie inspannen om de overstromingskans vast te leggen op maximaal 1 maal per 100 jaar.

Er is geen gevaar voor bosbranden; de projectlocatie ligt midden in stedelijk gebied.

4.2 Waterbelang

Een omgevingsvergunning (i.c. BOPA) moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem. Voor het beoordelen van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem als gevolg van de voorgenomen activiteit wordt gekeken naar (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

In het Bkl staan ook regels in relatie tot primaire waterkeringen, bouwen binnen kustfundamenten en activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied. In de omgeving van het projectgebied zijn dergelijke zaken niet aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling omvat alleen een functiewijziging binnen een bestaand gebouw. Er wordt geen verharding toegevoegd.

4.2.1 Klimaatadaptatie

In de Provinciale omgevingsverordening is in artikel 3.5 het volgende opgenomen.

1. De motivering bij een omgevingsplan⁶ dat een *nieuwe*⁷ ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. De wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. De maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. Wateroverlast;

⁵ In de huidige situatie zijn enkele tekortkomingen aangetroffen, die worden opgelost. De tekortkomingen zijn niet zodanig dat sprake is van een brandonveilige situatie.

⁶ Op grond van artikel 8.0b, eerste lid, onder b van het Bkl zijn regels van de provincie over omgevingsplannen – waaronder dus ook de regels omtrent klimaatadaptatie – van toepassing op de beoordeling van een aanvraag voor een BOPA.

⁷ Het is de vraag of de ontwikkeling moet worden beschouwd als een 'nieuwe' ontwikkeling, nu het enkel gaat om een inpassende gedeeltelijke functiewijziging. Desondanks wordt aandacht aan dit onderwerp besteed.

- b. Overstroming;
 - c. Droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

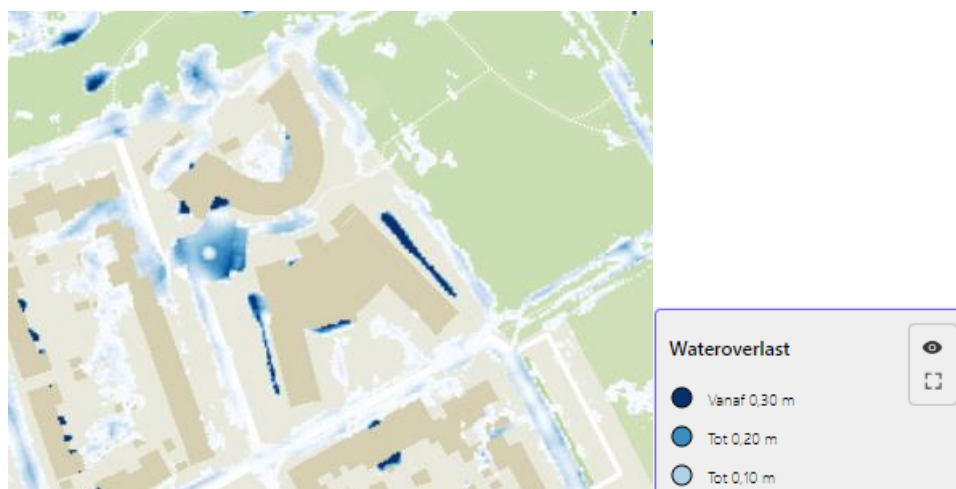
Klimaatadaptatie stelt randvoorwaarden aan locatiekeuze, ruimtelijke inrichting, ontwerp, bouwwijze en grondgebruik. Nieuwe ontwikkelingen of functies worden zo mogelijk daar gesitueerd waar ze passen bij het natuurlijke water- en bodemsysteem. Vooral in buurten met veel stenen (stedelijk gebied) kan overlast ontstaan in de vorm van een hoge gevoelstemperatuur ([hittestress](#)) én [wateroverlast](#).

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een gedeeltelijke functiewijziging binnen een bestaand appartementengebouw. In 2019 hebben de meeste gemeenten, waaronder Kerkrade, een klimaatstresstest uitgevoerd, waarin wordt gekeken naar wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Gemeenten moeten deze test elke 6 jaar actualiseren. De stresstesten van de parkstadgemeenten zijn samengevat in de klimaatatlas van Parkstad⁸.

Wateroverlast

Zoals aangegeven gaat het om een gedeeltelijke functiewijziging binnen een bestaand gebouw. Er wordt geen verharding (in de vorm van bebouwing of bestrating) extra aangelegd. De thema kaart 'Wateroverlast' uit de klimaatatlas laat de maximaal berekende waterdiepte zien die voorkomt bij een bui die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt.

Hierbij is volgens de modelinformatie uitgegaan van 60 mm in één uur. De resultaten geven een eerste indicatie van de te verwachten mate van kwetsbaarheid van panden bij hevige neerslag.



Figuur 4-3 uitsnede themakaart Wateroverlast, klimaatatlas Parkstad

Bij extreme regenval kan rondom het gebouw enige wateroverlast ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling heeft hierop echter geen enkele invloed.

Overstroming

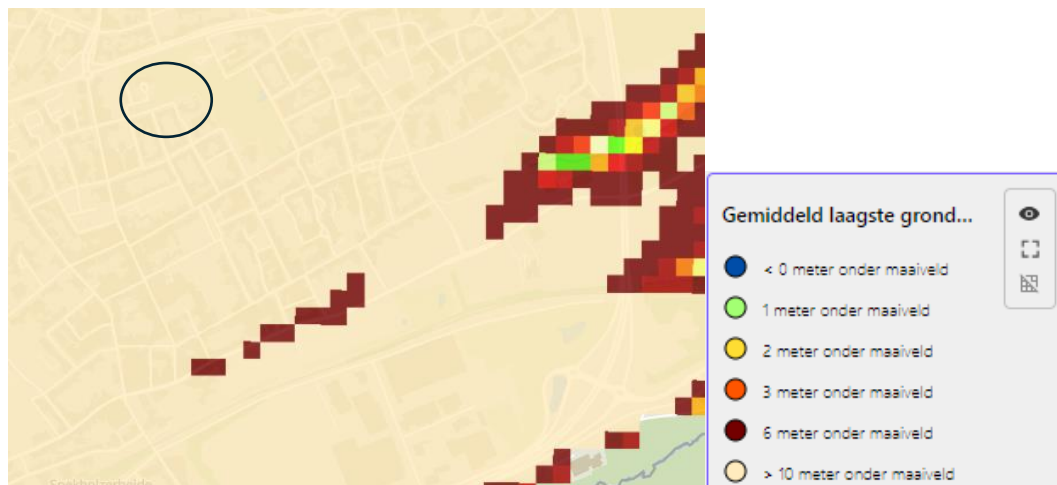
Het gebouw ligt volgens de provinciale regels in 'overstromingskansgebied E'. Het Waterschap heeft de instructie gekregen om de overstromingskans hier te beperken tot

⁸ <https://parkstad.klimaatmonitor.net/>

maximaal 1 x per 100 jaar. Het gebied kent dus geen hoog overstromingsrisico. Bovendien blijkt uit de themakaart dat het complex, in het geval van heviger wateroverlast, bereikbaar blijft voor hulpdiensten en zo nodig kan worden geëvacueerd.

Droogte

Op onderstaande kaart is te zien dat het projectgebied in een droog gebied ligt. Het grondwater ligt op ruim 10 meter onder maaiveld. De voorgenumen ontwikkeling heeft echter geen invloed op dit thema; er wordt geen grondwater onttrokken of anderszins bijgedragen aan droogte.



Figuur 4-4 uitsnede themakaart 'droogte', klimaatatlas Parkstad

Naast het gebruik van de stresstest- en overstromingskaarten en de afstemming met waterschap Limburg in het kader van de verplichte watertoets, wordt geadviseerd met Rijkswaterstaat, WML, GGD, Veiligheidsregio Zuid- of Noord-Limburg, provincie Limburg en andere betrokkenen in het betreffende plangebied overleg te plegen. Klimaatadaptatie is namelijk een brede maatschappelijke opgave, die raakvlakken heeft met andere kerntaken en ontwikkelingen. Gezien de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, die fysiek niet tot een andere situatie leidt, kan geconcludeerd worden dat aanvullend overleg met de genoemde instanties niet noodzakelijk is.

4.3 Luchtkwaliteit

De overheid moet rekening houden met de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit in een aandachtsgebied. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig – niet in betekenende mate – bijdraagt aan luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Een aantal veel voorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate bij, dit zijn de zogenaamde 'standaardgevallen'. Hieronder vallen onder meer, kantoren, woningen en het telen van gewassen, als deze activiteiten binnen een bepaalde grens blijven (artikel 5.54 Bkl). Voor woonwijken geldt bijvoorbeeld dat maximaal 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lupinestraat valt niet rechtstreeks onder één van de standaardgevallen, vanwege de activiteiten van SGL (maatschappelijke functie). Desondanks is de verwachting gerechtvaardigd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het gebouw bevat 49 appartementen. Voor het deel dat bedoeld is voor de cliënten van SGL wordt een functiewijziging naar 'maatschappelijk' mogelijk gemaakt. Deze functiewijziging zorgt niet voor een verkeerstoename (zie paragraaf 4.6.1) of wijziging in de soort verkeer (bijvoorbeeld meer zwaar verkeer).

Om dit ook cijfermatig te onderbouwen is met behulp van de NIBM-tool duidelijk gemaakt dat zelfs bij een ruime toename van het aantal verkeersbewegingen (naar 750 **extra** bewegingen, met een fictief percentage van 10% aan vrachtverkeer), nog geen relevante verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat.

Tabel 1 NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	750
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

4.4 Geluid

Door bedrijfsmatige activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid door (milieubelastende) activiteiten.

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op (of in) geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat. De gemeente heeft in het Omgevingsplan regels gesteld voor milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3 Omgevingsplan).

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen relevante milieubelastende activiteiten aanwezig die invloed (kunnen) hebben op het projectgebied.

Binnen het projectgebied zijn er drie functies: wonen, specifieke huisvesting voor cliënten van SGL en dagbesteding door Meander. Wonen is uitgezonderd als milieubelastende activiteit (artikel 22.41, tweede lid Omgevingsplan). De specifieke huisvesting door SGL en de dagbesteding zijn in feite gelijk aan wonen en daarmee geen milieubelastende

activiteiten. In het geval zou worden geconcludeerd dat de geluidregels uit het omgevingsplan hier toch van toepassing zijn, dan geldt het volgende.

Paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan van de gemeente Kerkrade is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid **door een activiteit, in een geluidgevoelige ruimte** binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan een bepaalde waarde.

Relevante geluidbronnen voor de specifieke milieubelastende activiteit (maatschappelijke functie) zijn bijvoorbeeld installaties voor luchtbehandeling/afzuiging, het geluid van autoportieren enz. De bestaande installaties in/op het gebouw zijn bedoeld voor het gebouw in zijn geheel en niet exclusief voorbehouden aan de maatschappelijke functie. Het is bovendien niet aannemelijk dat de activiteiten van SGL aanmerkelijk meer/hoger geluid produceren dan activiteiten die plaatsvinden in woon(zorg)complexen zonder cliënten. Wat de gestelde geluidsoverlast door de verplaatsing van hulpmiddelen van SGL door de gangen betreft, wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.1.1.

Daarnaast is de huisvesting door SGL te vergelijken met wonen. Geluiden in/vanuit de desbetreffende woningen zijn niet anders dan die van de bewoners van de andere woningen. Het uitvoeren van een geluidmeting om dit te onderbouwen voor de nieuwe situatie heeft geen toegevoegde waarde.

De conclusie is dat er geen relevante geluidbronnen zijn aan te wijzen en de milieubelastende activiteit niet zorgt voor een verandering van de geluidbelasting in de geluidgevoelige woningen van de niet-clënten. Een onderbouwing van deze conclusie en van het feit dat een geluidmeting geen toegevoegde waarde heeft is opgenomen in een memo van WSP (SLM029350-MEM-003), als losse bijlage toegevoegd.

Door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het projectgebied ligt langs verschillende gemeentelijke wegen met een maximumsnelheid van 30 km uur. Onder het oude recht hadden deze wegen geen geluidzone en was een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Onder het nieuwe recht ligt dit anders.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het *toelaten* van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied⁹: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Toelaten kan ook een aanpassing zijn van bestaande regels in het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van het beschermingsniveau of de functie van een gebouw. De voorgenomen ontwikkeling is een gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, met het oog op de activiteiten van SGL.

Geluidaandachtsgebied

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het geluidaandachtsgebied van verschillende gemeentelijke wegen. Lokale wegen hebben een geluidaandachtsgebied dat is gebaseerd

⁹ een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP (geluidproductieplafond) waarbinnen de standaardwaarde mogelijk overschreden wordt.

op vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling). Het geluidaandachtsgebied heeft een breedte van 100 meter (bij 30km/uur) of 200 meter (bij 50 km/uur) aan weerszijden van de weg. Voor gemeentelijke wegen geldt een standaardwaarde van 53 L_{den}.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid op de gevel is het geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. Het is in bepaalde gevallen nodig om het gezamenlijk geluid te bepalen, om de benodigde geluidwering van die gevel te bepalen. Dat gebeurt om de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te borgen.

Het bevoegd gezag bepaalt het *gezamenlijk geluid* op de gevel alleen als:

1. Het te beoordelen geluid van een geluidbronssoort op de gevel hoger is dan de standaardwaarde (in dit geval 53 L_{den}); én
2. Toeneemt ten opzichte van het geluid behorende bij de bestaande situatie (het geluid op het geluidgevoelige gebouw op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan (artikel 5.78m Bkl)¹⁰.

Uit de recent vastgestelde geluidbelastingskaart voor Kerkrade¹¹ blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen in de omgeving ruim onder de 45 dB blijft.



Figuur 4-5 uitsnede Geluidbelastingskaart Kerkrade (Lupinehof in de cirkel)

Vast staat ook dat niet aan voorwaarde 2 wordt voldaan. De interne functiewijziging zorgt namelijk niet voor een toename van geluid van één van de relevante geluidbronssoorten, bijvoorbeeld door een relevante toename van verkeersbewegingen.

Het geluid van het wegverkeer vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de geluidbelastingen kan ook worden vastgesteld dat er, voor wat betreft het aspect geluid, een goed woon- en leefklimaat heerst in het projectgebied.

Actieplan omgevingslawaaï

Op 24 januari 2023 zijn de 'Geluidsbelastingkaarten EU-richtlijn omgevingslawaaï 2021' voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai vastgesteld. Dit was fase 1 van een wettelijke taak op grond van de in de Wet Geluidhinder geïntegreerde EU-richtlijn Omgevingslawaaï.

¹⁰ Een gemeentelijke weg beschikt niet over een geluidproductieplafond.

¹¹ <https://www.kerkrade.nl/geluidsbelastingkaarten>

In fase 2 is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar mogelijke maatregelen waarmee geluidhinder op knelpunten uit deze geluidsbelastingkaarten kan worden verminderd. Deze mogelijke maatregelen zijn vastgelegd in het Actieplan voor de periode 2024-2029 (ontwerpversie d.d. 7 mei 2024). De Lupinestraat en directe omgeving zijn niet als geluidknelpunt aangemerkt.

4.5 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Artikel 5.129g Bkl verstaat onder een stedelijke ontwikkeling 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In dit geval gaat het om een functiewijziging van een deel van een bestaand gebouw, waarbij geen substantiële verandering in de daar plaatsvindende activiteiten optreedt. Aangenomen wordt dat dit niet 'voldoende substantieel' is om te spreken van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bkl. Als wel sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling, dan geldt voor de punten 2 tot en met 5 het volgende:

Ad 2. Zoals al aangegeven is het de vraag of de ontwikkeling als 'nieuw' moet worden beschouwd, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling

Ad 3. SGL verzorgt huisvesting in heel Limburg. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de projectlocatie is de gemeente Kerkrade.

Ad 4. Er is behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling, die al geruime tijd fysiek plaatsvindt (zie ook paragraaf 2.2).

Ad 5. De ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied.

Dus, in het geval de ontwikkeling als 'nieuw' (wijziging van voldoende substantiële aard) moet worden beschouwd, wordt in ieder geval voldaan aan de eisen van de laddertoets.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet.

Verkeersgeneratie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een interne functiewijziging van een bestaand appartementengebouw. Op basis van de richtlijnen vanuit het CROW¹² is beoordeeld of dit

¹² CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

zorgt voor een toename van het verkeer. Deze richtlijnen zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. In onderstaande figuren is de verkeersgeneratie van een sociaal huurappartement en een serviceflat weergegeven (bron: CROW). Er is gekozen voor de categorie 'serviceflat', omdat deze het beste aansluit bij de feitelijke situatie. Andere categorieën in de publicatie, zoals ziekenhuizen/verpleeghuizen, gezondheidscentra, enz. zijn niet in overeenstemming met de activiteiten. Gezien de ligging van het gebouw, in relatie tot de aanduiding van dit gebied in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie 4.6.2) wordt 'schil centrum' aangehouden.

Huur appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur):

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,8	2,6	2,8	3,6	3,7	4,5
Sterk stedelijk	1,8	2,6	2,8	3,6	3,2	4,0	3,7	4,5
Matig stedelijk	2,8	3,6	3,0	3,8	3,2	4,0	3,7	4,5
Weinig stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5
Niet stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5

Serviceflat:

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,4	1,2	2,0	2,7	2,2	3,0
Sterk stedelijk	0,4	1,2	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0
Matig stedelijk	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0
Weinig stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0
Niet stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0

Ongeacht de mate van stedelijkheid van het projectgebied en de omgeving neemt de verkeersgeneratie af door het wijzigen van de woonfunctie naar een maatschappelijke functie (serviceflat). Voor de functie dagbesteding van Meander geldt dat de mensen die hiervan gebruik maken in de regel in groepjes worden gebracht en gehaald en in die zin ook niet zorgen voor een relevante toename van verkeer. De meeste mensen die gebruik maken van de dagbesteding van Meander zijn mensen uit de wijk. Zij komen vaak te voet. Verder zijn slechts er een beperkt aantal werknemers voor deze functie aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. De huidige verkeerssituatie wordt niet negatief beïnvloed.

4.6.2 Parkeren

De gemeente beschikt over parkeerbeleid in de vorm van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan, deel I Beleidskader (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2018). In de planregels van het Omgevingsplan staat het volgende: *bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan, deel I: Beleidskader (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2018), dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.*

De voorgenomen ontwikkeling is geen bouwactiviteit, maar een gedeeltelijke wijziging van het gebruik. In de huidige situatie sprake van 54 woningen (appartementen). Voor 27 woningen en de begane grond in het centrale deel van het gebouw verandert de functie van wonen naar maatschappelijk. Bij de beoordeling of een bouwplan (of in dit geval: een gebruikswijziging) in voldoende parkeergelegenheid voorziet voor de parkeerbehoefte, hoeft volgens vaste jurisprudentie alleen rekening te worden gehouden met de *toename* van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het plan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit betekent in dit geval dat alleen rekening moet worden gehouden met een eventuele toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het GVVP blijkt dat het centrum van Kerkrade is ingedeeld in de categorie 'hoofdcentrum', de wijken direct rondom het centrum, de overige centra en de aanloopstraten zijn ingedeeld als 'schil/overloopgebied' en vrijwel al het overige valt onder 'rest bebouwde kom', alleen volledig afgelegen functies kunnen beoordeeld worden in de categorie 'buitengebied'.

De Lupinestraat valt volgens deze indeling in de categorie 'schil/overloopgebied'. In de huidige situatie bevat het gebouw 54 sociale huurwoningen, met een bestaande parkeerbehoefte van 1,7 plaats per woning, dus in totaal afgerond **91,8 parkeerplaatsen**. Er is beperkt ruimte om op eigen terrein te parkeren, dus wordt veelal gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen in de buurt (Lupinestraat, Spireastraat, parkeerplaats aan de Anemoonstraat). Of er in de bestaande situatie sprake is van een tekort, is lastig vast te stellen. De ervaring van SGL, gebruiker van het pand, is dat parkeren op korte afstand altijd mogelijk is.

Functie	Parkeerbehoefte (HOOG)				Aandeel bezoekers	per eenheid
	Hoofdcentrum	Wijkcentra / Te schilbebouwing	Rest Bebouwde Kom	Buitengebied		
Koop, vrijstaand	2,0	2,2	2,5	2,8	0,3	ppl per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,9	2,1	2,4	2,6	0,3	ppl per woning
Koop, tussen/hoek	1,8	2,0	2,0	2,4	0,3	ppl per woning
Koop, etage (duur)	1,8	2,0	2,3	2,5	0,3	ppl per woning
Koop, etage (middel)	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3	ppl per woning
Koop, etage (goedkoop)	1,6	1,7	1,9	2,0	0,3	ppl per woning
Huurhuis, vrije sector	1,8	2,0	2,2	2,4	0,3	ppl per woning
Huurhuis, sociale huur	1,6	1,7	1,9	2,0	0,3	ppl per woning
Huur, etage (duur)	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3	ppl per woning
Huur, etage (middel / goedkoop)	1,4	1,5	1,7	1,8	0,3	ppl per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,5	0,6	0,7	0,8	0,2	ppl per kamer
Kamerverhuur, niet-zelfstandig (studenten)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	ppl per kamer
Wonen Aanleunwoning en serviceflat	0,6	1,3	1,3	1,4	0,3	ppl per woning

Figuur 4-6 parkeernormen GVVP Kerkrade

De nieuwe situatie bestaat uit een functiewijziging van 27 woningen van wonen naar maatschappelijk (huisvesting door SGL). De overige 27 woningen blijven de functie wonen houden. De nieuwe functie is te vergelijken met de categorie aanleunwoning/serviceflat uit

het gemeentelijke parkeerbeleid (zie voor onderbouwing ook het onderdeel 'Verkeer'). Voor dit type geldt een parkeernorm van 1,3 per wooneenheid. In de nieuwe situatie is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond **81 parkeerplaatsen**. Per saldo neemt de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie af. De functie dagbesteding zorgt niet voor een toename, omdat de mensen die van deze functie gebruik maken worden gebracht en gehaald.

27 x 1,7 (woningen)	= 45,9
27 x 1,3 (aanleunwoning/serviceflat)	= 35,1
Totaal	= 81

De functie dagbesteding van Meander zorgt niet voor een toename, omdat de mensen die van deze functie gebruik maken worden gebracht en gehaald, dan wel te voet komen.

Nu de ontwikkeling niet zorgt voor een toename van de parkeerbehoefte, kan volgens vaste jurisprudentie worden geconcludeerd dat geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Het onderdeel parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Duurzaamheid en gezondheid

4.7.1 Energie

In het Omgevingsplan van de gemeente was een energiemaatregel opgenomen met een looptijd tot 1 december 2023. Er geldt nu geen specifieke bepaling meer in het Omgevingsplan van de gemeente.

In het Bal is *energiegebruik bij gebouwen* (paragraaf 3.2.0) als milieubelastende activiteit aangewezen, in gevallen waarin er sprake is van een energiegebruik van ten minste 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgasequivalenten in een kalenderjaar. De regels uit paragraaf 3.2.0 gelden niet voor het gebruik van energie ten behoeve van een woonfunctie. Ook in dit geval geldt hetgeen in paragraaf 4.4 over geluid is gesteld. De specifieke huisvesting door SGL is in feite gelijk aan wonen, zeker voor wat betreft het energieverbruik.

4.7.2 Gezondheid (cf Besluit bouwwerken leefomgeving)

In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn bepalingen opgenomen die gelden in het geval van een functiewijziging van een bestaand gebouw (zonder dat verbouwingen plaatsvinden) en een relatie hebben met gezondheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om de luchtverversing en daglichttoetreding.

Een gedeelte van het gebouw, namelijk de rechtervleugel, ondergaat een functiewijziging van wonen naar zorg (maatschappelijk). De meeste gezondheidseisen die gelden voor de functie zorg zijn gelijk aan die voor wonen. De gebruikswijziging voldoet aan de eisen van het Bbl voor wat betreft gezondheid.

4.8 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

De ontwikkeling bestaat enkel uit een functiewijziging van een deel van een bestaand gebouw, zonder relevante bouwactiviteiten. Er is geen risico op aantasting van beschermde planten- en/of diersoorten. Er worden evenmin bomen gekapt.

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich beschermde gebieden, op ruime afstand. Het enige aspect dat van belang kan zijn is stikstof, omdat de effecten hiervan zich op grotere afstand kunnen voordoen.

Er wordt niet gebouwd. Er is alleen sprake van een functiewijziging van een deel van het bestaande gebouw. De enige relevante factoren voor stikstofdepositie zijn in dit geval de uitstoot van verkeer en de gasgestookte installaties in het gebouw.

Er vindt geen wijziging plaats in het aantal/soort gasgestookte installaties in het gebouw. De functiewijziging leidt verder niet tot toename van verkeersbewegingen (zie 4.6.1). Gezien deze situatie kan er logischerwijze geen toename van stikstofdepositie optreden. Dit betekent dat – zonder nader onderzoek – op voorhand kan worden uitgesloten dat zich eventuele significante (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden kunnen voordoen.

4.9 Milieueffectrapportage

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. Die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt, en
- b. Waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

In kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de besluiten genoemd, waarbij de milieueffectrapportage en m.e.r.-beoordeling moeten worden uitgevoerd. In veel gevallen wordt het Omgevingsplan genoemd, waaronder ook een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit valt (art. 11.6, derde lid Ob, in combinatie met art. 11.8, derde lid Ob).

Onder categorie J11 wordt een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd, waarbij geen drempelwaarden gelden.

J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Het stedelijk ontwikkelingsproject is dus nog steeds MER-beoordelingsplichtig als dat wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsplan of een omgevingsplanactiviteit en ongeacht de omvang daarvan (de drempelwaarden zijn vervallen). De rechtspraak over de vraag vanaf welke ondergrens sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject blijft dus van belang. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Neem bijvoorbeeld een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Volgens de Afdeling is dat geen stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is volgens de jurisprudentie specifiek van belang dat het

ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid.

In dit geval is ook sprake van een gebruikswijziging van een bestaand gebouw, beperkt in aard en omvang, en daarmee is dit dus geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een milieueffectrapportage of een beoordeling of dit nodig is, is niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Woningstichting Heemwonen regelt samen met SGL de financiering voor de fysieke functiescheiding. De kosten hiervan bestaan met name uit verhuiskosten.

Gezien de aard en (beperkte) omvang van de ontwikkeling is de verwachting gerechtvaardigd dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige schade voor een belanghebbende en dat er dus geen nadeelcompensatie aan de orde is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft participatiebeleid vastgesteld en bekend gemaakt (www.kerkrade.nl/stappenplan-participatie-bij-de-omgevingsvergunning). Volgens de website van de gemeente is de voorgenomen ontwikkeling te beschouwen als een middelgrote ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft de relevante betrokkenen, bewoners van de Lupinehof en de omliggende Lupinestraat en Spireastraat geïnformeerd met een brief, waarin wordt uitgelegd wat de voorgenomen ontwikkeling inhoudt. HEEMwonen (verhuurder) heeft met SGL (huurder) verder meerdere malen fysiek en digitaal overleg gehad over de situatie en in gezamenlijkheid nagedacht over de best passende oplossing. Daarnaast heeft HEEMwonen met de personen die overlast ervaren meerdere contactmomenten gehad, zowel fysiek als via mailcorrespondentie. HEEMwonen heeft een wijkregisseur en medewerker leefbaarheid ingezet om enerzijds de sfeer in de Lupinehof te monitoren naar aanleiding van de verzonden brief over de voorgenomen ontwikkeling en anderzijds om vragen van bewoners te beantwoorden. Beide medewerkers zijn zichtbaar aanwezig. Op een proactieve manier zoeken zij contact met bewoners op individuele wijze door van deur tot deur te gaan en op collectieve wijze door in de gemeenschappelijke ruimtes bewoners aan te spreken en een gesprek te voeren.

Tot slot en in het kader van burgerparticipatie zijn interviews gehouden met de bewoners van het gebouw. Op basis van de interviews kan de conclusie worden getrokken dat het merendeel van de respondenten, namelijk 30 van de 41, naar tevredenheid woont in de Lupinehof in de huidige situatie. Als de functies ook ruimtelijk worden geclusterd in één vleugel, wordt dit aantal nog hoger, namelijk 33 bewoners. Er zijn slechts drie van de 41 respondenten die geen andere oplossing zien dan het vertrek van SGL bewoners uit de Lupinehof.

Een samenvattend verslag van de interviews is opgenomen in als losse bijlage toegevoegd.

6 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de relevante instructieregels op verschillende niveaus. De mogelijke effecten zorgen niet voor een relevante inbreuk op de belangen van andere functies. Op grond van de ruime inhoud van dit document is de conclusie dat de voorgenomen functiewijziging kan worden gezien als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorgenomen ontwikkeling is aanvaardbaar.