



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing Parkstad
Plaza** [redacted]

Gemeente [redacted]

Definitief

colofon

projectnaam

Ruimtelijke onderbouwing Parkstad Plaza

datum

22 augustus 2025

projectnummer

P06897

opdrachtgever

Holding WOK B.V.

BRO

projectleider

projectteam

RVe

bron kapt

BRO

review

WvdH

Willemsplein 2

's-Hertogenbosch

+31 (0)73 208 91 55

@movares.nl

www.movares.com

movares  smart
urban
engineering



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4			
1.1	Aanleiding	4			
1.2	Plangebied	4			
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4			
2	Planbeschrijving	6			
2.1	Gebiedskarakteristiek	6			
2.2	Functionele beschrijving plangebied	6			
2.3	Beoogde situatie	6			
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	7			
3	Beleidskader	9			
3.1		9			
3.1.1		9			
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9			
3.1.3	duurzame verstedelijking	9			
3.2	beleid	10			
3.2.1	Omgevingsvisie (POVI)	10			
3.2.2	Omgevingsverordening 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	11			
3.3	Gemeentelijk beleid	13			
3.3.1		13			
3.4	Regionaal beleid	14			
3.4.1	Visie Vrijetijdseconomie	14			
4	Omgevingsaspecten	15			
4.1	Verkeer en parkeren	15			
4.1.1	Parkeren	15			
4.1.2	Verkeer	15			
4.1.3	Conclusie	15			
4.2	Bodem	16			
4.2.1	Toetsingskader	16			
4.2.2	Onderzoek	16			
4.2.3	Conclusie	16			
4.3	Akoestiek wegverkeerslawaaai	16			
			4.3.1	Toetsingskader	16
			4.3.2	Onderzoek	16
			4.3.3	Conclusie	17
			4.4	Bedrijven en milieuzonering	17
			4.4.1	Toetsingskader	17
			4.4.2	Onderzoek	18
			4.4.3	Conclusie	18
			4.5	Geur	18
			4.5.1	Toetsingskader	18
			4.5.2	Onderzoek	19
			4.5.3	Conclusie	19
			4.6	Luchtkwaliteit	19
			4.6.1	Toetsingskader	19
			4.6.2	Onderzoek	19
			4.6.3	Conclusie	20
			4.7	Externe veiligheid	20
			4.7.1	Toetsingskader	20
			4.7.2	Onderzoek	20
			4.7.3	Conclusie	23
			4.8	Water	23
			4.8.1	Toetsingskader	23
			4.8.2	Onderzoek	23
			4.8.3	Conclusie	25
			4.9	Ecologie en stikstof	25
			4.9.1	Toetsingskader	25
			4.9.2	Onderzoek	25
			4.9.3	Conclusie	27
			4.10	Archeologie	27
			4.10.1	Toetsingskader	27
			4.10.2	Onderzoek	27
			4.10.3	Conclusie	27
			4.11	Cultuurhistorie	28
			4.11.1	Toetsingskader	28
			4.11.2	Onderzoek	28
			4.11.3	Conclusie	28
			4.12	Leidingen	28
			4.13	M.E.R. aanmeldingsnotitie	28
5	Uitvoerbaarheid	29			
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29			
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29			
5.2.1	Participatie	29			
5.2.2	Terinzagelegging	29			
5.2.3	Beroep/hoger beroep	29			
	Separate bijlagen				
	Bijlage 1: duurzame verstedelijking				
	Bijlage 2: Verkeer en parkeren				
	Bijlage 3: Milieuhygiënisch vooronderzoek				
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai				
	Bijlage 5: Quickscan bedrijven en milieuzonering				
	Bijlage 6: Externe veiligheid				
	Bijlage 7: Waterparagraaf				
	Bijlage 8: Quickcscan flora en fauna				
	Bijlage 9: Nader onderzoek flora en fauna				
	Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie				
	Bijlage 11: Ecologische beoordeling stikstof				
	Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie m.e.r.				

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

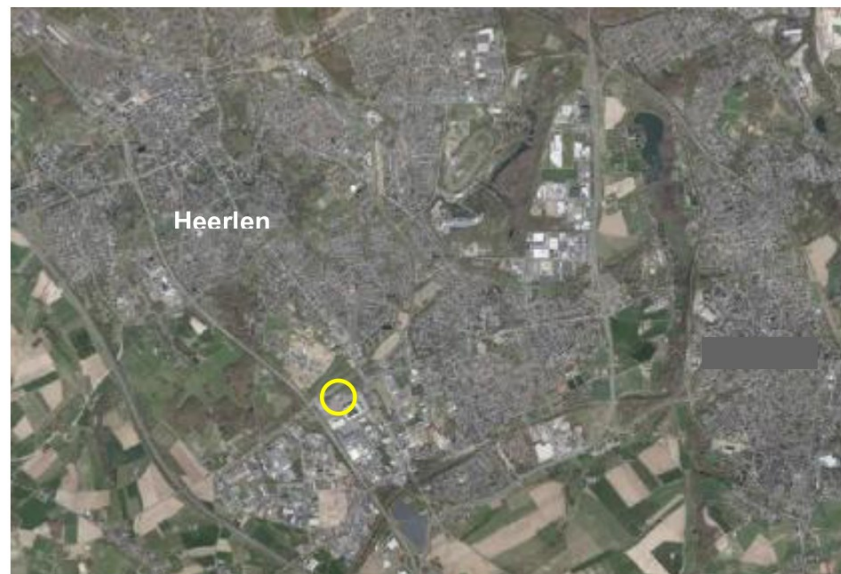
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Roda J.C. Ring te [REDACTED] een nieuw hotel te realiseren. Het plangebied is momenteel onbebouwd. Het hotel betreft een 4-sterren hotel welke ruimte biedt voor in totaal 105 hotelkamers. Verder biedt het hotel ook wellness/fitness, vergaderzalen en enige ondersteunende horeca aan. Belangrijke thema's van het hotel zijn Sport, Leisure & Recreatie. Tevens zal het hotel middels een loopbrug worden verbonden aan het bestaande restaurant Parkstad Plaza (inclusief hotelreceptie) en de overige Leisure Dome.

De locatie is gelegen ten westen van [REDACTED] en ten zuiden van [REDACTED] len. Volgens het vigerende bestemmingsplan [REDACTED], onherroepelijk vastgesteld op 28 september 2016 door de [REDACTED], heeft het plangebied de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

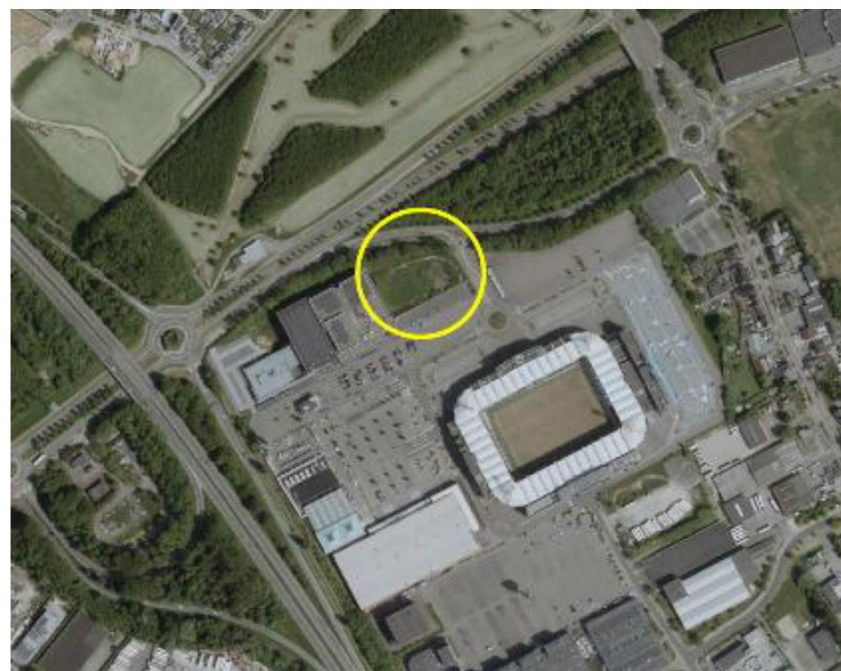
Op grond van het vigerend bestemmingsplan wordt horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel, welke tot categorie 5 behoort conform het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een functiewijziging nodig en zal er moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Roda J.C. Ring ongenummerd en staat kadastraal bekend als gemeente [REDACTED], sectie M en nummer 769. Het perceel heeft een totaal oppervlak van 6.220 m². De figuren 1.1 en 1.2 weergeven een globale aanduiding van het plangebied.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied t.o.v. [REDACTED]



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan [REDACTED] vigerend, zoals onherroepelijk vastgesteld op 28 september 2016 door de gemeente [REDACTED] (figuur 1.3). Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Conform artikel 4.1 uit het bestemmingsplan [REDACTED] zijn de voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden bestemd voor:

4.1 Bestemmingsomschrijving

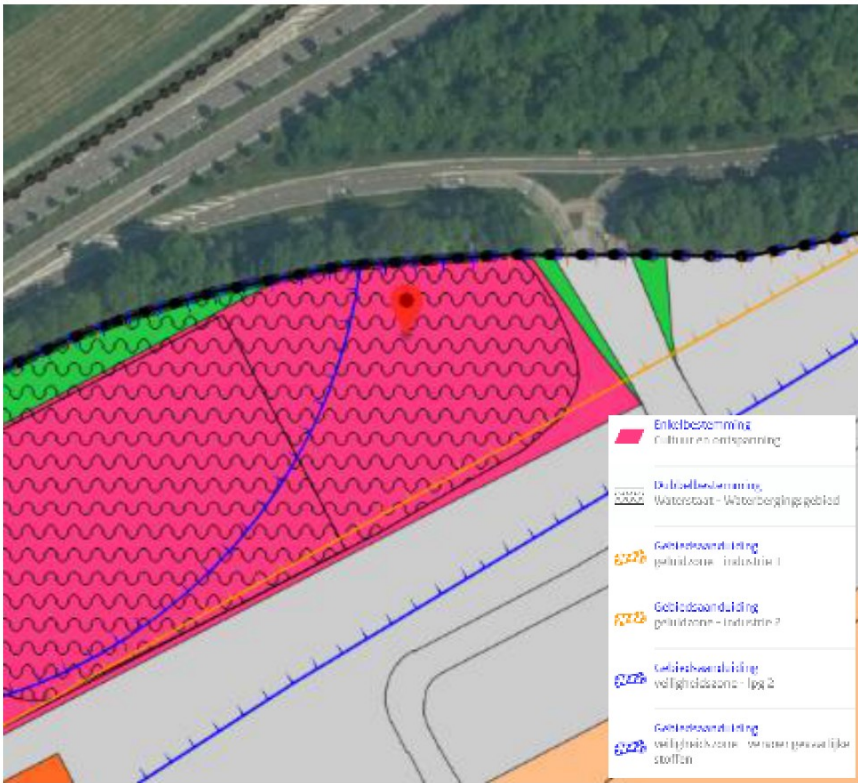
- a. megabioscoop, bestaande uit maximaal 10 zalen en maximaal 1.800 zitplaatsen;
- b. activiteiten gericht op Sport & Leisure, waaronder in elk geval begrepen een bowlingbaan, indoorgolf, sporthal en een binnen-speeltuinen;
- c. horeca tot en met categorie 3; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. verhardingen en (overdekte) parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

De realisatie van het beoogde hotel is niet toegestaan binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Een hotel behoort tot horeca categorie 5 conform de begripsbepaling in het bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied is enkel horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Tevens is het plangebied niet voorzien van een bouwvlak.

Daarnaast zijn de voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden bestemd voor tijdelijke opvang en infiltratie van hemelwater.

Verder gelden binnen het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen: ‘geluidzone – industrie 1’, ‘geluidzone – industrie 2’, ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ en gedeeltelijk ‘veiligheidszone – lpg 2’.

Tevens is het paraplu bestemmingsplan ‘Parapluplan stedelijk gebied’ vigerend, zoals onherroepelijk vastgesteld op 26 september 2018 door de gemeente [redacted]. Voor onderhavig plangebied zijn enkel de algemene regels (hoofdstuk 3) van het bestemmingsplan van belang. Deze hebben betrekking op de parkeernormen. Dit wordt in paragraaf 4.1 nader toegelicht.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan [redacted] (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Procedure

De realisatie van het beoogde hotel is niet direct toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3, Wabo, middels een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide procedure voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief in overeenstemming is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het project is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het [redacted], provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse planologische aspecten die van belangzijn voor de voorliggende omgevingsvergunning. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Gebiedskarakteristiek

De locatie van het planvoornemen is aan de rand van de kern [REDACTED] gelegen en wordt ontsloten middels de Euregioweg en de N281. Ten noorden van het plangebied is de nieuwbouwwijk Hoogveld gelegen. In het oosten en zuiden bevinden zich variërende functies waaronder wonen en bedrijvigheid. Ten westen van het plangebied zijn enkele boschages gelegen en bevindt zich het bedrijventerrein De Beitel, welke behoort tot de [REDACTED]

Het plangebied is onderdeel van de [REDACTED]. Dit bedrijventerrein is gelegen tussen de kernen [REDACTED] en Heerlen. Het meest kenmerkende gebouw op het bedrijventerrein is het Parkstad [REDACTED] stadion van de voetbalclub [REDACTED]. De bedrijvigheid welke gevestigd is op de [REDACTED] concentreert zich hoofdzakelijk op de thema's sport en leisure. Zo is direct naast het plangebied de Leisuredome gevestigd. In dit complex zit onder andere een bioscoop, bowlingcentrum, binnen-speeltuin en restaurant.

2.2 Functionele beschrijving plangebied

Het plangebied is momenteel bestemd als enkelbestemming 'cultuur en ontspanning'. Daarnaast omvat een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waterstaat-waterbergingsgebied'. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en functioneert het voor tijdelijke opvang en infiltratie van hemelwater. Tevens is diverse vegetatie aanwezig. De figuren 2.1 en 2.2 weergeven de huidige situatie.



Figuur 2.1: Bovenaanzicht plangebied met globale begrenzing (bron: PDOK.nl)



Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied

2.3 Beoogde situatie

Het plan betreft de ontwikkeling van het Parkstad Plaza [REDACTED], een viersterrenhotel dat wordt gerealiseerd als onderdeel van fase 4 van het [REDACTED] in [REDACTED]. De locatie bevindt zich direct naast het bestaande restaurant "Werelds", waarmee het hotel via een loopbrug wordt verbonden. De ontwikkeling beoogt een kwalitatieve versterking van het toeristisch-recreatief aanbod in de regio Parkstad [REDACTED] en draagt bij aan de verbreding van de vrijetijdseconomie, zoals ook onderschreven door de themagroep Vrijetijdseconomie [REDACTED]

Het hotelconcept is gericht op duurzaamheid, innovatie en beleving. Het Parkstad Plaza [REDACTED] profileert zich als een "Green Destination", waarbij veel aandacht wordt besteed aan thematisering, design en gastvrijheid. De hotelkamers worden ingericht volgens diverse thema's die verwijzen naar sportiviteit, cultuur, bourgondisch leven, kunst en de geschiedenis van Parkstad. Daarnaast worden nieuwe technologieën toegepast om de dienstverlening te optimaliseren, waaronder een shuttleservice voor gasten.

De beoogde doelgroep is breed en omvat zowel traditionele nationale en internationale toeristen als specifieke segmenten zoals families, zakenreizigers, digital nomads en verschillende leefstijlzoekers (plezier-, stijl-, inzicht- en avontuurzoekers). Er wordt bovendien expliciet ingezet op het aantrekken van toeristen uit de Aziatische markt, waarmee het hotel inspeelt op internationale groeipotentie.

Het hotel wordt gerealiseerd over meerdere verdiepingen en omvat in totaal 105 hotelkamers, geschikt voor 2, 4 of 6 personen. Op basis van deze indeling wordt uitgegaan van een maximale verblijfcapaciteit van circa 420 personen. De kamers en voorzieningen worden verspreid over vier bovengrondse bouwlagen en een souterrain. Conform het huidige schetsontwerp bedraagt het totale bruto vloeroppervlak (BVO) circa 9.923 m², inclusief de parkeergarage. De footprint van het gebouw bedraagt circa 1.615 m² en de maximale bouwhoogte is circa 19 meter.

Het hotel voorziet in een breed scala aan voorzieningen, waaronder:

- een lounge en een ontbijt-/lunchruimte;
- een keuken met afwassectie;
- een bar met innovatieve technieken (zoals robotica);
- enkele vergaderruimten;
- diverse ruimten voor wellness, fitness en vermaak;
- een parkeergarage in het souterrain met 117 parkeerplaatsen en een afsluitbare fietsenstalling;
- een receptie die wordt gesitueerd in het naastgelegen restaurant “Werelds”.

Op het gebied van food & beverage wordt voorzien in een internationaal buffet met aandacht voor gezonde en lokale streekproducten. Ontbijt en lunch worden aangeboden met herkenbare gerechten en specialiteiten. Dinerfaciliteiten worden in eerste instantie aangeboden via “Werelds” restaurant en DADAWAN, met aanvullende mogelijkheden in de regio. Roomservice wordt verzorgd via automaten.

Met dit plan wordt beoogd een onderscheidend en toekomstbestendig hotelconcept te realiseren dat complementair is aan het bestaande aanbod in de regio. De ontwikkeling draagt bij aan de economische versterking van Parkstad, sluit aan bij de beleidsmatige ambities op het gebied van duurzaamheid en toerisme, en vormt een logische aanvulling op het

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Onderhavig planontwikkeling, waarbij het voornemen bestaat om een hotel te realiseren, maakt onderdeel uit van de Leisure Dome in rade. De Leisure Dome is in diverse fases gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen is de 4^e fase. Startend met fase 1 zijn een bioscoop en diverse leisure functies gerealiseerd. In de daaropvolgende fases 2 en 3 zijn eveneens diverse leisure en horecafuncties gerealiseerd. Het hele plan is (deels) gerealiseerd boven een bestaand waterbassin. Dit waterbassin wordt gebruikt voor het vertraagd afvoeren van onder andere het

oppervlaktewater van het nabijgelegen bedrijventerrein. Dit bassin is volledig begroeid en vormt zo een mooie groenzone binnen het voor de rest sterk versteende gebied rondom het Parkstad Stadion.

In de nu geplande 4e fase van Leisure Dome wordt naast alle bestaande functies een nieuwe functie toegevoegd aan deze succesvolle ontwikkeling, namelijk een hotel. Het nu voorliggende ontwerp gaat verder waar de overige fases begonnen zijn. Het geplande gebouw is zo kort als mogelijk op het bestaande gebouw gesitueerd zodat de doorkijk vanaf de Euregioweg op het stadion gewaarborgd blijft. Om het gebied niet verder met parkeren te belasten, wordt onder het hotel een parkeerlaag gerealiseerd waardoor onder het gebouw geparkeerd kan worden met een rechtstreekse toegang naar het hotel. Onder de parkeerlaag wordt de functie van het waterbassin behouden door de nieuwbouw, net als de overige fases, op kolommen te plaatsen.

De architectuur van het gebouw neemt de vormtaal en materialisatie van de overige gebouwdelen over, maar kent een volledig andere gevelopbouw. Om prettige hotelkamers te kunnen realiseren is behoefte aan veel glas in de gevels van het hotel. Het volume kent diverse inspringingen die worden voorzien van groendaken met weelderige begroeiing. Verder zijn grote delen van de gevel uitgevoerd als groengevel. Zo wordt aansluiting gezocht bij het volledig begroeide waterbassin en wordt bijgedragen aan verdere vergroening van en een rijkere biodiversiteit in het gebied. Ook de binnenzijde van het hotel kent een unieke kwaliteit met een groot atrium dat is voorzien van een glasdak. In dit atrium is wederom een grote tuin voorzien met waterelementen.



Figuur 2.3: Impressie hotel (bron: [redacted])

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 [REDACTED]

3.1.1 [REDACTED]

Op 11 september 2020 is de [REDACTED] (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het [REDACTED]. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De realisatie van onderhavig initiatief is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen spelen. Het initiatief aan de Roda J.C. Ring is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals gesteld in de [REDACTED].

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de [REDACTED] zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: [REDACTED], Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal [REDACTED], erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking plangebied

Gezien de aard en omvang van onderhavig initiatief, heeft het Barro geen gevolgen voor de realisatie. Daarnaast worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd die in strijd zijn met één van de nationale belangen.

3.1.3 [REDACTED] duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Per 1 juli 2017 is een gewijzigde [REDACTED] in werking getreden. Hierin is de tekst van de [REDACTED] teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een omgevingsvergunning dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de

behoefte aan die ontwikkeling, en, indien de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het doel van de [REDACTED] is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimte-behoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De [REDACTED] geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking plangebied

Het doorlopen van de [REDACTED] Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Voor de toevoeging van een gebouw geldt dat deze ladder plichtig is bij een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m². Het bruto-vloeroppervlakte van onderhavig planvoornemen ligt ruimschoots boven de grens van 500 m². Derhalve is een ladderonderbouwing opgesteld.

[REDACTED] Duurzame Verstedelijking

Zoals beschreven is het doorlopen van de [REDACTED] Duurzame Verstedelijking verplicht voor onderhavige ontwikkeling. De [REDACTED] is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste conclusies uit de ladder staan onderstaand beschreven.

Het nieuwe Parkstad Plaza [REDACTED] te [REDACTED] als omschreven in hoofdstuk 1, wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de [REDACTED] duurzame verstedelijking positief beoordeeld. Het hotel onderscheidt zich sterk van de gevestigde hotels in de regio, onder meer door het bijzondere, hoogmoderne concept, vormgeving en de verbondenheid met [REDACTED]. Ten dele trekt het bijzondere doelgroepen, waaronder de internationale en Chinese markt. Er is ruim voldoende marktruimte (behoefte) beschikbaar voor het nieuwe hotel.

Vanuit de locatie zijn zowel populaire toeristische en zakelijke bestemmingen als Parkstad, het Heuvelland en Aachen snel bereikbaar. Het hotel versterkt door haar ‘verbindende’ karakter en bijzondere uitstraling bovendien de wervingskracht en ruimtelijke structuur van de Rodaboulevard en het [REDACTED]. Het trekt nieuwe bezoekers naar [REDACTED], Parkstad en overig [REDACTED], in zowel de toeristische als de zakelijke markt.

De ontwikkeling heeft een duidelijke ruimtelijke, maatschappelijke en economische meerwaarde voor de regio. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende behoefte aanwezig, vanuit kwalitatief en kwantitatief perspectief en het past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Overigens is een eerdere haalbaarheidsstudie voor het onderhavige hotel (BRO/9 mei 2023, met globaal dezelfde benadering als in deze Ladder) al eens besproken in de [REDACTED] Vrijtijdseconomie voor Zuid- [REDACTED] (26 juli 2023). De [REDACTED] staat positief t.o.v. het plan en acht de kans op verdringing op de (sub)regionale hotelmarkt niet groot. Sterke punten van het initiatief zijn het duurzame, innovatieve en regionaal onderscheidende concept en de combinatie met andere activiteiten van de Leisuredome (sport, leisure, horeca). Het past binnen de uitgangspunten van de SVREZL. BRO is, aldus de [REDACTED], uitgegaan van aannemelijke cijfers en kengetallen en een juiste afbakening van de regio. De initiatiefnemer heeft met restaurant [REDACTED] al eerder bewezen, dat door innovatie en een goede prijs-kwaliteitverhouding nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken.

3.2 [REDACTED] beleid

3.2.1 [REDACTED] Omgevingsvisie (POVI) [REDACTED]

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie [REDACTED] de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de [REDACTED] omgevingsvisie [REDACTED] (hierna te noemen: POVI [REDACTED])

De POVI [REDACTED] is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie [REDACTED] in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het [REDACTED] Omgevingsplan [REDACTED] uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf ‘Omgevingsverordening [REDACTED]’

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie [REDACTED] 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;
- ren toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

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

Inhoud

De Omgevingsvisie [REDACTED] bestaat uit twee delen;

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema’s;

- een gebiedsgericht deel waarin de thema’s op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio’s Noord-, Midden en [REDACTED]

Economie

De POVI stelt dat o.a. de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler is in [REDACTED]. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Daarbij wil de provincie zorgen voor een stevige balans tussen de beleving en bescherming van landschap en natuur én de belangen van verschillende groepen toeristen en recreanten en de inwoners. Zo moet vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties beter in balans worden gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om het bestaande aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten.

Tevens wordt beschreven dat de kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Mogelijke opties zijn daarbij onder andere: een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Als er marktruimte is voor nieuwe hotels, vinden die een plek in steden, grote kernen of in cultuurhistorisch belangrijke monumenten.

Doorwerking plangebied

De [REDACTED] (POVI) vormt het richtinggevende kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in [REDACTED]. Omdat de behoefte binnen diverse thema’s – zoals economie, landschap, mobiliteit en vrijetijd – sterk kan variëren en onderhevig is aan verandering, wordt de POVI nader uitgewerkt in provinciale, regionale en gemeentelijke programma’s en instrumenten (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Deze uitwerkingen bieden ruimte voor gebiedsspecifieke invulling en beleidsmatige afstemming.

In paragraaf 3.1.3 is middels de [] onderbouwd dat de realisatie van het planvoornemen wenselijk is. Er is sprake van een aantoonbare behoefte aan het hotel binnen het verzorgingsgebied, en de locatiekeuze is passend binnen bestaand stedelijk gebied

Daarnaast sluit het initiatief aan op de zogeheten [] principes, zoals opgenomen in de POVI. Deze principes benadrukken onder meer het belang van een gezonde en veilige leefomgeving, het versterken van gebiedseigen identiteit, zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en het concentreren van stedelijke functies binnen bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling van het Parkstad Plaza [] draagt hieraan bij door een onderscheidend, duurzaam en thematisch hotelconcept toe te voegen op een strategische leisure locatie binnen Parkstad. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de provinciale beleidsdoelstellingen, maar ook aan een kwalitatieve versterking van de vrijetijdseconomie in []. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de [] duurzame verstedelijking, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik en beleidsmatige inpassing centraal staan.

3.2.2 Omgevingsverordening [] 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie [] heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening [] 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige [] Omgevingsplan [] 2014 (POL2014) juridische binding te geven. Op 16 december 2022 is een wijzigingsbesluit genomen waarin enkele artikelen aan de omgevingsverordening zijn toegevoegd.

Hoofdstuk 2 'Ruimte'

Uit kaart 2 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' van de geconsolideerde Omgevingsverordening [], blijkt dat het plangebied is gelegen in bebouwd gebied. Voor

onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2, artikel 2.2.3, artikel 2.4.6, artikel 2.2.18 en 2.2.19 relevant.

Artikel 2.2.2 [] duurzame verstedelijking

In artikel 2.2.2 'duurzame verstedelijking' is ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het kader van onderhavig plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiertoe heeft in paragraaf 3.1.3 reeds een afweging plaatsgevonden.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel ter plaatse van het bestemmingsplan [] (d.d. 28 september 2016), waarmee een uitgebreider aanbod aan faciliteiten wordt gerealiseerd voor specifiek deze locatie. Tevens blijkt uit de kaart 'Adressen (BAG)' en bijhorende informatie van [] dat nabij het plangebied geen leegstaande (monumentale en beeldbepalende) gebouwen gelegen zijn. Uitwijken naar eventuele leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen elders in de gemeente is niet realistisch omdat het planvoornemen is gericht op de [] en de daar reeds aanwezige faciliteiten, meer specifiek de naastgelegen Leisure Dome.

Artikel 2.4.6 Vrijetijdseconomie

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio [], zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio [], zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio [], zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.
4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio [] respectievelijk de regio [] respectievelijk de regio [] bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en

indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de opgenomen regels conform artikel 2.4.6 van de omgevingsverordening. Uit paragraaf 3.2.1 [REDACTED] Omgevingsvisie (POVI) [REDACTED] is beschreven dat onderhavig planvoornemen past binnen de POVI [REDACTED]. Daarnaast is het planvoornemen regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Artikel 2.2.18 Beschermingsgebied Einstein Telescope

Uit kaart 14 ‘Beschermingsgebied Einstein Telescope’ blijkt dat het plangebied is gelegen in het daartoe aangewezen gebied. In artikel 2.2.18 van de omgevingsverordening staat het volgende beschreven:

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope laat geen activiteiten genoemd in artikel 2.18.3, eerste lid, toe.
2. Het ruimtelijk plan bedoeld in het eerste lid, voor zover dit een bestemmingsplan of beheersverordening betreft, bepaalt dat voor de activiteiten genoemd in artikel 2.18.3, eerste lid, onderdelen b en c, het bevoegd gezag door middel van een vergunning kan afwijken van het verbod van het eerste lid, mits uit door de aanvrager vooraf overgelegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope.
3. Het ruimtelijk plan, voor zover dit een bestemmingsplan of beheersverordening betreft, bepaalt dat het bevoegd gezag, alvorens zij een vergunning als bedoeld in het tweede lid verleent, gedeputeerde staten in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de vergunningaanvraag.
4. Het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door een of meer deskundigen.

Het planvoornemen voorziet niet in een activiteit welke benoemd is onder artikel 2.18.3 rechtstreeks verbod interfererende activiteiten. Derhalve vormt artikel 2.18 Beschermingsgebied Einstein Telescope geen belemmering voor het planvoornemen.

Artikel 2.2.19 Klimaatadaptatie

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

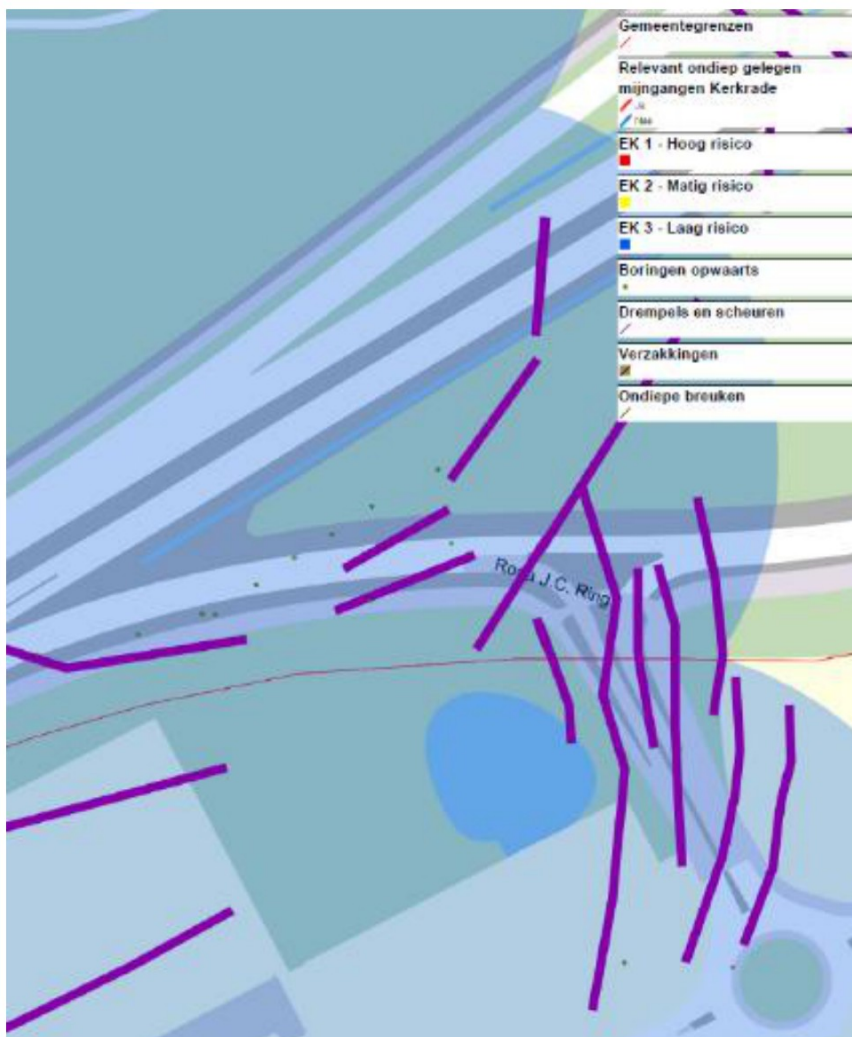
Het plan is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied van [REDACTED] waardoor het niet significant zal bijdragen aan de droogte in het gebied. Verder zal er bij de uitvoering van het planvoornemen voor worden gezorgd dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren, zodat geen toename aan wateroverlast zal ontstaan. Ook is het plangebied niet nabij oppervlaktewater of binnen een overstromingsgebied gelegen, waardoor de kans op overstroming nihil is. Aanvullend is in de watertoets conform de landelijke standaard (vanuit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie) een klimaatmonitor gemaakt. Met een rekenmodel is een bui doorgerekend die gemiddeld eens in de 100 jaar valt (60mm/u). Hieruit blijkt dat in de laag

gelegen terreindelen water op maaiveld te verwachten is en dat de algemene afvoer in noordoostelijke richting plaatsvindt. Met onderhavig planvoornemen worden geen (extra) nadelige gevolgen verwacht.

Artikel 2.16 Na-ijlende effecten steenkoolwinning

Conform artikel 2.16 uit de omgevingsverordening dient een toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in o.a. de gemeente [REDACTED] mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Uit navolgende afbeelding blijkt dat er op de planlocatie zogenaamde ‘drempels’ gelegen zijn. Derhalve wordt door bevoegd gezag geadviseerd om ter plaatse van deze ‘drempels’ extra sonderingen uit te voeren. Daarmee kan bepaald worden of er nog aanvullende voorzieningen in de funderingsconstructie aangebracht moeten worden. Dit dient te worden uitgevoerd voor aanvang van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden, ten behoeve van het verlenen van een bouwvergunning.



Figuur 3.1: Na-ijlende mijnbouweffecten (bron: bevoegd gezag)

Doorwerking plangebied

Op basis van het bovenstaande zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening [redacted] 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 [redacted] [redacted]

De [redacted] [redacted]¹, vastgesteld op 30 maart 2011, geeft een beeld van het ontstaan van [redacted], van de huidige situatie en van de ontwikkelingen die voor de toekomst worden voorzien c.q. gewenst. Naast ruimtelijke aspecten komen ook sociale en economische thema's aan de orde. De nadruk binnen de structuurvisie ligt daarbij op de ruimtelijke vertaling. De ruimtelijke vertaling geeft een integraal overzicht van de ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente [redacted] voor de periode 2010–2020.

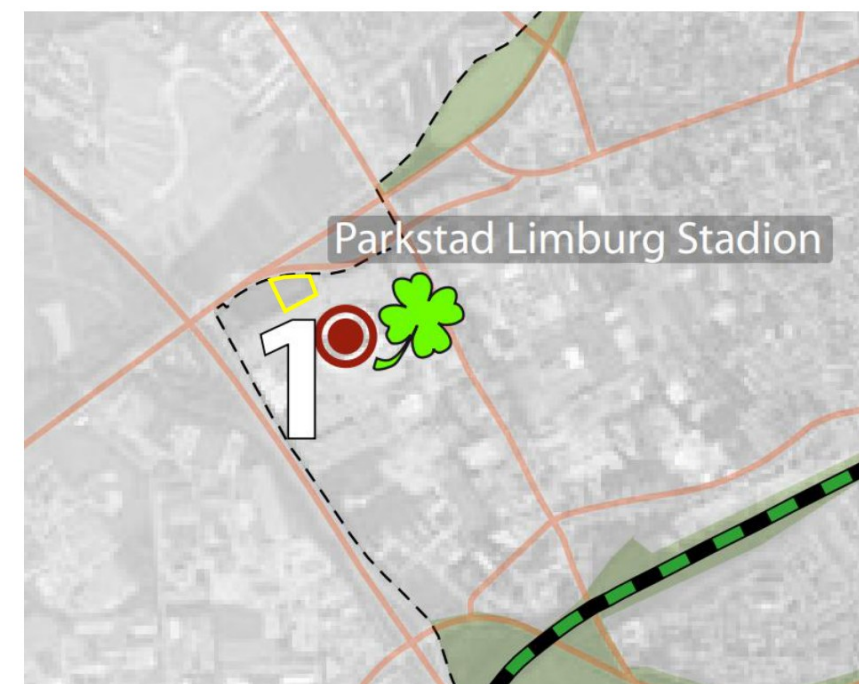
Wat betreft de vrijetijdseconomie (toerisme, recreatie en cultuur) is het beleid gericht op een gastvrije stad met uitstekende toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit wil de gemeente onder andere bereiken door het ontwikkelen van alle vormen van verblijfsaccommodaties en het doorontwikkelen van congres- en vergaderfaciliteiten.

De ambities van [redacted] voor de vrijetijdssector zijn ook op lokaal niveau geformuleerd. Zo bestaat de ambitie om het Parkstad [redacted] Stadion en omgeving uit te bouwen tot sport- en leisurecentrum. Deze ambities worden concreter beschreven in de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-[redacted]. Dit wordt in paragraaf 3.4 nader toegelicht. De structuurvisie [redacted] beschrijft wel dat het toevoegen van verblijfsrecreatie behoort tot deze ambities.

Het planvoornemen betreft de realisatie van hotel met ruim 105 kamers met onder andere enkele vergaderzalen. Zodoende draagt het planvoornemen bij aan de ambitie om een gastvrije stad te zijn met uitstekende toeristische-recreatieve voorzieningen. Het beoogde hotel past binnen de gewenste aanpak waarbij de gemeente [redacted] alle vormen van verblijfsaccommodatie wil doorontwikkelen met congres- en vergaderfaciliteiten.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen sluit aan bij de gestelde ambities en is hierdoor passend binnen de uitgangspunten van de [redacted] [redacted]



Figuur 3.2: Uitsnede kaart toerisme en recreatie, met plangebied globaal geel omlijnd (bron: [redacted] [redacted])

¹ [redacted] [redacted] https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0928.SVKerkrade20102020-Vg01/b_NL.IMRO.0928.SVKerkrade20102020-Vg01.pdf

² Visie Vrijetijdseconomie [redacted] [https://irp.cdn-website.\[redacted\].pdf](https://irp.cdn-website.[redacted].pdf)

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Visie Vrijetijdseconomie

In de Visie Vrijetijdseconomie ³, aangeboden op 6 december 2019 aan de en de 16 gemeenten, staan de ambities beschreven van de regio op het gebied van vrijetijdseconomie in 2030. De visie is ruimtelijk-economisch van aard en doet uitspraken over dagrecreatie en verblijfsrecreatie op het niveau van. Daarnaast wordt waar relevant onderscheid gemaakt tussen de verschillende subregio's.

De Visie Vrijetijdseconomie is gericht op het toekomstbestendig maken van de bestemming. De visie is in een vijftal kernpunten beschreven:

- Toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio.
- Kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei.
- Landschappelijke en stedelijke kwaliteiten versterken elkaar.
- De vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen.
- Inwoners en gasten dienen heel te kunnen beleven.

Over de locatie Parkstad, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt onder andere beschreven: Parkstad heeft een eigen aantrekkingskracht vanwege de vele dagattracties en de transformatie van mijnbouw naar leisure, maar is als naam nog niet bekend bij het grote publiek.

Dat de locatie nog niet bekend is bij het grote publiek zou mogelijk worden veroorzaakt door het ontbreken van verblijfsbestemmingen voor gezinnen, groepen en kampeerders. Tegelijkertijd biedt de locatie Parkstad specifieke kansen voor het beter verbinden van het aanbod (o.a. Leisure Ring en Leisure Lane).

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel ter plaatse van de Leisure Ring, onderdeel van de locatie Parkstad. De doelgroep van het hotel zal voornamelijk bestaan uit nationale en internationale toeristen, zakelijke gasten en 'digital nomads'. In het bijzonder vormt de Chinese markt een van de doelgroepen. Met de realisatie van het hotel worden feitelijk meer verblijfsbestemmingen gerealiseerd welke geschikt zijn voor onder andere gezinnen en groepen. Door de combinatie van 'digital nomads' en de Chinese markt wordt tevens bijgedragen aan de naamsbekendheid voor bij het grote publiek (internationale toeristen).

Doorwerking plangebied

De directe nabijheid van het Leisure Dome-complex, het Parkstad Limburg Stadion en diverse recreatieve voorzieningen maakt het gebied geschikt voor de toevoeging van een verblijfsfunctie. De realisatie van het Parkstad Plaza draagt bij aan het versterken van de verblijfsstructuur in Parkstad, die momenteel nog beperkt is ten opzichte van het dagrecreatieve aanbod. Door het toevoegen van een onderscheidend hotelconcept, gericht op zowel toeristische als zakelijke doelgroepen, wordt de verblijfsduur van bezoekers verlengd en ontstaat er een directe economische impuls voor de regio.

In het kader van de duurzame verstedelijking is aangetoond dat er sprake is van een duidelijke behoefte aan het hotel, zowel kwantitatief als kwalitatief. De ontwikkeling voorziet in een marktruimte die niet alleen aansluit op de autonome groei van de hotelvraag in Zuid-Limburg, maar ook inspeelt op additionele doelgroepen, waaronder de Aziatische markt. Daarmee wordt verdringing voorkomen en wordt het bestaande aanbod verrijkt. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied, met een duidelijke functionele en ruimtelijke samenhang met de omliggende leisurevoorzieningen.

³ Visie Vrijetijdseconomie <https://irp.cdn-website. pdf>

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Ten behoeve van het planvoornemen is door [REDACTED] onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

4.1.1 Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid is paragraaf 5.2 uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan [REDACTED]. Dit is het beleid waarop de berekening is gebaseerd. De parkeernorm wordt gebaseerd op de ligging van de ontwikkeling in de gemeente, waarbij de volgende uitgangspunten zijn aangehouden:

- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom, op basis van de gebiedsindeling uit het parkeerbeleid;
- Keuze binnen bandbreedte: maximaal.

De parkeerkencijfers van het CROW maken geen onderscheid tussen het type hotelkamers en het aantal personen waarvoor deze bedoeld zijn. Daarom geldt voor alle hotelkamers een norm van 7,3 per 10 hotelkamers. Dit betekent dat de parkeervraag van het hotel afgerond $105 / 10 * 7,3 = 77$ parkeerplaatsen bedraagt.

De parkeervraag die conform het parkeerbeleid van de [REDACTED] is berekend bedraagt 77 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein bij de ontwikkeling gewijzigd. In de oude situatie waren hier 79 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zijn dit er 78. In de parkeergarage worden conform het voorlopige ontwerp 117 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeeropgave van 77 parkeerplaatsen wordt dus ruimschoots voldaan.

4.1.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van landelijk erkende kencijfers van het CROW uit publicatie 381: 'toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. Het CROW biedt kencijfers op basis van de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging van de ontwikkeling binnen de gemeente. Er wordt een bandbreedte met een minimaal en maximaal kencijfer geboden. Daarbij zijn dezelfde uitgangspunten als bij de berekening voor de parkeeropgave gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom, op basis van de gebiedsindeling uit het parkeerbeleid;
- Keuze binnen bandbreedte: maximaal.

Het kencijfer bedraagt 21,2 verkeersbewegingen per 10 kamers. De verkeersaantrekkende werking komt dus neer op $105 / 10 * 21,2 = 222,6$, afgerond 223 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De berekening van de verkeersaantrekkende werking is op basis van theoretische verkeerskundige uitgangspunten. Op het terrein bevinden zich ook andere grootschalige functies met een relatief hoge verkeer aantrekkende werking zoals het Parkstad [REDACTED] Stadion en een Albert Heijn.

Niet al deze functies genereren constant de maximale hoeveelheid verkeer. In ontvangen gegevens uit het verkeersmodel [REDACTED] (basisjaar

2018) rijden er op de Roda J.C. ring circa 6.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Als bovenstaande verkeersintensiteit wordt geschaald aan de berekende verkeersaantrekkende werking van onderhavig planvoornemen (223 mvt/etmaal), komt dit op etmaalbasis neer op een toename van circa 3,5%. Dit is tijdens een gemiddelde werkdag. Tijdens piekmomenten, bijvoorbeeld wanneer er een voetbalwedstrijd in het naastgelegen Parkstad [REDACTED] Stadion plaatsvindt, zal de bestaande intensiteit hoger zijn. Hierdoor zal de relatieve toename van dit verkeer door de komst van het hotel lager worden.

De toename in verkeer die het hotel genereert zorgt op etmaalbasis voor een toename in verkeersintensiteit van circa 3,5%, tijdens piekmomenten is deze relatieve toename nog kleiner. Derhalve wordt niet verwacht dat de ontwikkeling tot noemenswaardige knelpunten zal leiden. Wanneer er momenteel sprake is van een onwenselijke situatie, is de impact van het hotel te marginaal om een uitgebreid verkeersonderzoek te rechtvaardigen. Indien er sprake is van eventuele verkeerskundige knelpunten, wordt geadviseerd om dit in een bredere context te analyseren en onderhavig planvoornemen hierin als integraal onderdeel mee te nemen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functietegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd door [redacted]. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het

“Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het milieuhygiënische vooronderzoek bodem wordt aangenomen dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling. Daarbij zal het maaiveld/de waterbuffer ongewijzigd blijven en wordt het hotel in feite boven de bodem op palen gerealiseerd. Aanvullend onderzoek is nodig enkel voor vrijkomende geroerde grond en vrijkomende diepe ondergrond tijdens de bouwwerkzaamheden. Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Akoestiek wegverkeerslawaa

4.3.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een planologische procedure een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1Wgh).

4.3.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel. In beginsel is een hotel geen geluidsgevoelige functie. Echter, gezien de ligging nabij

enkele drukke wegen, de verkeersintensiteit rondom het Parkstad Limburg Stadion en de omvang van het hotel, is besloten om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

Het onderzoek is uitgevoerd door [redacted]. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. De volledige onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

De geluidsbelasting op de gevels van het hotel bedraagt ten hoogste 62 dB. Als gevolg van de Euregioweg en de Roda J.C. Ring treedt een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB. Voor de Euregioweg en de Roda J.C Ring is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen wenselijk.

geveltype	NDBI	Euregioweg	Roda J.C. Ring
noordzijde	45	60	53
zuidzijde	47	43	50
oostzijde	44	60	50

Als gevolg van de Euregioweg en de Roda J.C Ring wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een maatregelenonderzoek plaatsgevonden.

Bronmaatregelen

De Euregioweg en de Roda J.C Ring zijn belangrijke ontsluitingswegen. Het beperken van de rijsnelheden of de verkeersintensiteiten van beide wegen zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

De Euregioweg en de Roda J.C Ring beschikken over een referentiewegdek (AC 16 surf). Middels het toepassen van een dunne deklaag B voor de Euregioweg kan een reductie van circa 3 dB behaald worden en

middels het toepassen van een SMA-NL5 voor de Roda J.C Ring kan reductie van circa 1 dB behaald worden. Door stille wegdektypes toe te passen, kunnen de geluidsbelastingen niet gereduceerd worden tot aan de richtwaarde van 48 dB of tot aanvaardbare geluidniveaus. Gezien de ligging van het plan op een geluidbelaste locatie en de aard van de functie (geen geluidgevoelige bestemming) is het treffen van bronmaatregelen niet wenselijk.

Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de wegen en het pand is gezien de beperkte ruimte geen realistische optie. Het plaatsen van een geluidsscherm langs de Euregioweg en de Roda J.C Ring kan een effectief middel zijn om het geluid op het plan terug te dringen. Gezien de ligging van het plan op een geluidbelaste locatie en de hoogte van de geplande bebouwing (vijf bouwlagen) zal een hoog geluidsscherm nodig zijn om voldoende afscherming te bieden. De kosten voor de overdrachtsmaatregelen staan in dit geval niet in verhouding met de te behalen reductie. Gelet de aard van de functie (logiesfunctie) zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren stuiten.

Voor logiesfuncties worden geen nadere eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevels. Ook de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit is niet van toepassing. Uitgangspunt voor het onderhavig onderzoek voor verblijfsruimten is een binnenniveau van 38 dB. Dit binnenniveau is gehanteerd omdat dit ook het niveau is dat toelaatbaar of acceptabel wordt geacht voor bestaande woningen die een hoge geluidsbelasting hebben als gevolg van een weg (de zogenaamde geluidsaneringswoningen). Voor het treffen van eventuele gevelwering om aan het binnenniveau van 38 dB te voldoen, wordt de cumulatieve geluidsbelasting (de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen) bepaald.

4.3.3 Conclusie

Voor het planvoornemen (hotelfunctie) zijn de eisen uit de Wet geluidshinder en het Bouwbesluit formeel niet van toepassing, maar worden in dit geval in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter onderbouwing van het akoestisch leefklimaat wel gehanteerd als indicatief toetsingskader. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is mede gelet op de te realiseren functie niet wenselijk. Door de gevels ter plaatse van verblijfsruimten te voorzien van voldoende geluidwering kan een aanvaardbaar binnenklimaat gerealiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan een mechanische ventilatiesysteem in combinatie met een goede kierdichting en zwaardere akoestische beglazing (in combinatie met de nodige akoestische maatregelen voor het aspect bedrijven en milieuzonering par. 4.4). Op het moment van schrijven zijn nog geen technisch tekeningen voor handen. Concrete geluidwerende maatregelen worden bij het aanvragen van de activiteit bouwen nader toegelicht, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan het binnenniveau. Uitgaande van het integreren van de nodige akoestische maatregelen bij het verder uitwerken van het plan vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de [REDACTED] (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', [REDACTED], Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen is door [REDACTED] een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. De volledige onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingen binnen 200 meter

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Beitel-Locht en Beitel Heerlen. Binnen het bestemmingsplan 'Beitel-Locht' (d.d. 2020) is aanvullende en opvallende informatie opgenomen over de geluidszone van het industrieterrein Beitel-Locht. Deze informatie heeft betrekking op de instandhouding van de geluidszone. Deze informatie is opgenomen in paragraaf 3.1 van bijlage 5 'bedrijven en milieuzonering'. Naar aanleiding van die informatie kan geconcludeerd worden dat de geluidszone van het industrieterrein Beitel-Locht nog steeds van kracht is. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader (akoestisch) onderzoek gewenst naar de invloed van het gezondeerd industrieterrein 'Beitel-Locht' en 'Beitel-Heerlen' ter plaatse van het plangebied.

Verder is direct aangrenzend van het plangebied de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelegen. Binnen deze bestemming is een groot scala aan functies mogelijk. Deze functies blijven beperkt tot 'binnenactiviteiten', zoals een indoor bowlingbaan, golfbaan, sporthal, megabioscoop, speeltuin en ondersteunende horeca. Gezien deze functies inspanning worden uitgevoerd kan worden gesteld dat belemmeringen ten gevolge van deze bestemming zijn uitgesloten.

Tot slot is op circa 80 meter afstand van het plangebied de bestemming 'Gemengd-Stadion' van kracht. Deze bestemming maakt onderdeel uit van het gezondeerd industrieterrein 'Beitel-Locht'. Naast het thema 'geluid' zijn echter nog drie andere milieuthema's die mogelijk relevant kunnen zijn. Binnen deze bestemming is een groot scala aan functies mo-

gelijk. Maatgevend hiervan is, zoals al aangeduid in de naam, een stadion. Voor een stadion geldt, naast het thema geluid, aanvullend een richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Aan de richtafstand kan worden voldaan. Derhalve is, naast het akoestisch onderzoek, geen aanvullend onderzoek benodigd.

Bestemming op meer dan 200 meter

Op circa 500 meter afstand van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de specifieke functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' gesitueerd. Ter plaatse is maximaal milieucategorie 4.1 mogelijk met een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

Op circa 450 meter afstand van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' van kracht. Ter plaatse van de als 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

Op circa 400 meter afstand van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de specifieke functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' van kracht. Voor milieucategorie 4.2 geldt een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

In een bereik van 200 tot 1.000 meter afstand van het plan zijn diverse andere bestemmingen gelegen. Echter, geen van deze bestemmingen valt te categoriseren in een voor het plangebied relevante milieucategorie.

4.4.3 Conclusie

De planontwikkeling valt binnen de geluidscontouren van het gezondeerd industrieterrein 'Beitel-Locht' en 'Beitel Heerlen'. Derhalve is in relatie tot

onderhavig planvoornemen een nader onderzoek industrielawaai gewenst, maar niet wettelijk verplicht. In de nog uit te werken technische tekeningen zal aandacht besteed worden aan concrete geluidwerende maatregelen om een aanvaardbaar binnenklimaat te kunnen waarborgen ter plaatse van verblijfsruimten. Hierbij kan gedacht worden aan mechanische ventilatiesysteem in combinatie met een goede kierdichting en zwaardere akoestische beglazing (in combinatie met de nodige akoestische maatregelen voor het aspect akoestiek wegverkeerslawaaipar. 4.3). Concrete geluidwerende maatregelen worden bij het aanvragen van de activiteit bouwen nader uitgewerkt. Uitgaande van het integreren van de nodige akoestische maatregelen bij het verder uitwerken van het plan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij [REDACTED]. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de [REDACTED] zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeente mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van geurgevoelig object. Met de voorgenomen realisatie wordt geen milieubelastende activiteit op het gebied van geur toegevoegd. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, is gekeken naar de aanwezigheid van agrarische activiteiten in de omgeving van het plangebied. Het plangebied bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied, binnen de bebouwde kom. In de nabijheid van het plangebied komen geen agrarische percelen voor. De dichtstbijzijnde agrarische percelen liggen op minimaal 450 meter afstand ten westen van het plangebied. Er zijn ook geen intensieve veehouderijen in de directe omgeving gelegen. Eventueel aanwezige intensieve veehouderijen zijn op aanzienlijke afstand gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn bovendien overwegend kleinschalig van aard, conform de kaart van ‘Kernregistratie Dierenverblijven – I-GO’. Hieruit kan worden afgeleid dat de geurbelasting op het beoogde planvoornemen binnen de wettelijk vastgestelde maximale waarde voor de geurbelasting van veehouderijen (2,0 ouE/m3) blijft. Er kan daarmee worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Er is sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van veehouderijen worden niet geschaad. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect ‘geur’.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.6.2 Onderzoek

Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling kan vooraf worden geconcludeerd dat belasting op de luchtkwaliteit in niet betekende mate is.

Volledigheidshalve is de NIBM tool ingevuld, zie tabel 4.1. Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals berekend in hoofdstuk 4.1. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		223
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO2 in µg/m³	0,18
	PM10 in µg/m³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.1: NIBM-rekentool (bron: [redacted])

Wel moet er aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.2: Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: [redacted], RIVM)

ID	NO2 µg/m³	PM10 µg/m³	PM10 overschrijdingsdagen	PM2,5 µg/m³	Jaar
71956	14,7631	17,0689	6,05	10,0611	2022
71963	14,9303	17,1105	6,05	10,0759	2022
236658	20,2028	17,8467	6,25	10,3421	2022
71952	14,4104	16,9746	6,03	10,278	2022
Norm	40	40	35	25	

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect ‘luchtkwaliteit’.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijk-

waarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden in kaart gebracht met de Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Voor onderhavig planvoornemen is door een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. De volledige onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Transport

Binnen een straal van 4 kilometer van het plangebied zijn drie relevante basisnetroutes gelegen, namelijk de rijkswegen A76 en A79 en het spoortraject Sittard aansl. – Herzogenrath (route 380). Van de genoemde basisnetroutes is alleen LT3 (met een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer) op de rijksweg A76 relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van de A76, maar bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van stofcategorie LT3. De overige basisnetroutes vormen geen belemmering voor het plangebied, omdat het invloedsgebied van de vervoerde stofcategorieën niet tot het plangebied reiken. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk (artikel 7 van het

De invloedssfeer van vaarwegen die aangewezen zijn als basisnetroute reikt maximaal tot 1.070 meter en is afhankelijk van de getransporteerde stofcategorie (tabel 4-2 HaRT). Binnen deze zoekstraal zijn géén vaarwegen aanwezig die in de Regeling Basisnet aangewezen zijn als basisnetroute. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering van het plangebied.

Tot slot zijn er routes die niet zijn aangewezen als een basisnetroute. Het transport van gevaarlijke stoffen kan ook over gemeentelijke en provinciale wegen plaatsvinden. Het gaat voornamelijk om stofcategorie GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Op ruim 200 meter ten zuidwesten van de grens van het plangebied ligt de provinciale weg N281 en op circa 27 meter ten noorden van de grens van het plangebied ligt de Euregioweg die deel uitmaakt van de Binnenring Parkstad. Op circa 1,6 kilometer ten zuiden van de grens van het plangebied ligt de N300 (Buitenring Parkstad). Gezien de afstand vormt deze weg geen belemmering voor het plangebied. Voor de N281 kan in voorliggend geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Uit het bestemmingsplan [REDACTED] blijkt dat ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' geldt langs de Euregioweg. Ter plaatse van deze zone geldt op basis van de regels in artikel 15.6.1 een verbodsbepaling en mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Op basis van artikel 15.6.2 kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.6.1, met dien verstande dat:

- a) Het betreffende (beperkt) kwetsbare object niet wordt gerealiseerd binnen de plaatsgebonden risico-contour (10-6/jaar);
- b) Indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover verantwoording plaatsvindt.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen 200 meter van de Euregioweg wordt een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om te bepalen of het kwetsbare object binnen de plaatsgebonden risicocontour (10-6/jaar) ligt en om de hoogte van het groepsrisico te bepalen voor en na de realisatie van het plan. In hoofdstuk 4 wordt dit nader uitgewerkt.

Hogedruk aardgastransportleiding

Binnen een straal van 580 meter van het plangebied ligt één hogedruk aardgastransportleiding, namelijk leiding Z-504-04. De leiding, met een diameter van 8 inch en druk van 40 bar, heeft een inventarisatieafstand van 90 meter. Het plangebied ligt op circa 380 meter ten oosten van de betreffende leiding en ligt derhalve niet binnen de inventarisatieafstand. Een kwantitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk. Overige leidingen die op grotere afstanden liggen, zijn niet relevant voor het plangebied.

Inrichtingen

Op circa 770 meter ten noordwesten van de grens van het plangebied ligt boscafé Diligence. De inrichting is op de kaart vermeld vanwege de aanwezigheid van een propaantank. De plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar ligt op 20 meter van de bron. De inrichting vormt geen belemmering voor het plangebied.

Op circa 340 meter ten zuidwesten van de grens van het plangebied ligt een gasontvangststation van de [REDACTED]. De grootste veiligheidsafstand van een gasdrukregel- en meetstation is maximaal 25 meter. Gezien de afstand tot het plangebied zijn er geen belemmeringen.

Op circa 550 meter ten zuidwesten van de grens van het plangebied ligt [REDACTED]. Binnen de inrichting is sprake van opslag van nitraathoudende kunstmest. De grootste plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar ligt op 200 meter van de bron. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de inrichting geen belemmering.

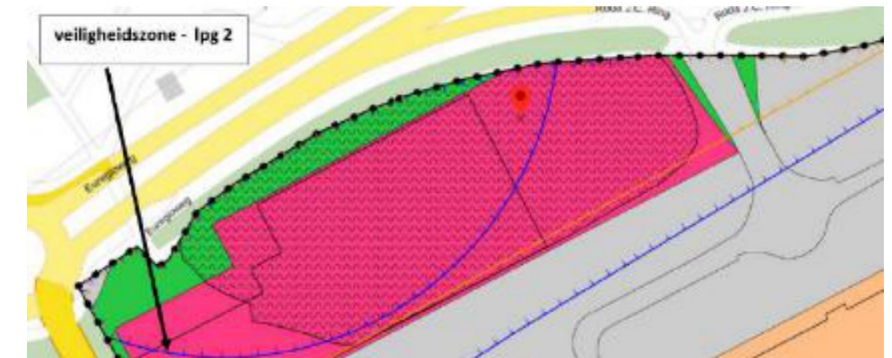
Op circa 530 meter ten zuiden van de grens van het plangebied ligt Everris International B.V.. Binnen de inrichting is sprake van opslag van meststoffen en is een LPG-tank (12,6 m³, vulgraad 85%) aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de terreingrens. De inrichting vormt geen belemmering voor het plangebied. Op circa 880 meter ten zuiden van de grens van het plangebied ligt Pregis International B.V.. De grootste plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar ligt op 30 meter van de bron. De inrichting vormt gezien de afstand tot het plangebied geen belemmering.

Op circa 440 meter ten zuiden van de grens van het plangebied ligt Vriesveem de Berg B.V. Binnen de inrichting is een ammoniakinstallatie aanwezig. De grootste plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar ligt op 30 meter van de bron. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de inrichting geen belemmering. Overige risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 1 kilometer van het plangebied en zijn niet relevant.

Uit het bestemmingsplan [REDACTED] volgt dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg 2' gedeeltelijk over het plangebied ligt (zie navolgende afbeelding). Ter plaatse van deze zone geldt op basis van de regels in artikel 15.5.1 een verbodsbepaling en mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Op basis van

artikel 15.5.2 kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.5.1, met dien verstande dat:

- a) het betreffende (beperkt) kwetsbare object niet wordt gerealiseerd binnen de plaatsgebonden risico-contour (10-6/jaar);
- b) indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover verantwoording plaatsvindt.



Figuur 4.1

Deze gebiedsaanduiding heeft betrekking op de veiligheidszone LPG (invloedsgebied) van het voormalige LPG tankstation aan de Euregioweg 1 te Heerlen. De LPG activiteit van het tankstation aan de Euregioweg 1 te Heerlen is bij besluit van 27 september 2018 ingetrokken. Hiermee is er geen veiligheidscontour meer aanwezig en kan voldaan worden aan de artikelen 15.5.1 en 15.5.2 van het bestemmingsplan Roda-boulevard.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De planontwikkeling behelst de realisatie van een 4-sterrenhotel op een braakliggend terrein aan de Roda J.C. Ring te [REDACTED]. Als gevolg van de planontwikkeling neem de personenbezetting op het terrein toe van 0 personen naar afgerond 350 personen worst-case. In voorliggend geval kan volstaan worden met een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico (artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes [REDACTED]).

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident.

Het plangebied ligt binnen een giftig (toxisch) invloedsgebied van de A76. Een toxisch scenario ontstaat bij het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen. Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Gelet op de afstand tot het plangebied is een BLEVE (koud of warm) het maatgevende risicoscenario. Een koude BLEVE op de weg kan ontstaan doordat een tankwagen met brandbare gassen (zoals LPG en LNG) een botsing krijgt waardoor de tank scheurt. Door deze grote impact ontsteekt het brandbaar gas in de tank direct. Dit leidt tot een grote explosie, ook wel een koude BLEVE genoemd. Mensen in de omgeving kunnen slachtoffer worden door de overdruk en de bijkomende hittestraling. Gebouwen in de omgeving storten in, hebben schade of vatte vlam.

Een warme BLEVE op de weg kan ontstaan doordat een tankwagen met brandbare gassen (zoals LPG en LNG) wordt aangestraald door een externe brand. Hierdoor neemt de druk in de wagon toe en explodeert. Deze explosie wordt ook wel een warme BLEVE genoemd. Mensen in de omgeving kunnen slachtoffer worden door de overdruk en de bijkomende hittestraling. Gebouwen in de omgeving storten in, hebben schade of vatten vlam.

De [REDACTED] (VRZL) heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan 2020-2023 opgesteld. In het crisisplan is vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is tijdens een crisis en hoe de in-

formatielijnen lopen. Dit plan beschrijft de hoofdstructuur, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van functionarissen en instanties ten tijde van een crisis.

Zelfredzaamheid en handelingsperspectief

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (logiesfunctie) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn.

De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente [REDACTED] kan vergroot worden door het gebruik van NL-Alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van de planlocatie. In geval van een calamiteit met een toxische stof op de rijksweg A76 dienen personen binnen te blijven. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. In nieuwe bouwwerken wordt geadviseerd een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd (e.e.a. conform Bouwbesluit 2012).

Over de N281 en de Euregioweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats ten behoeve van de bevoorrading van LPG-tankstations en propaantanks. Het scenario BLEVE is het maatgevende scenario in geval van een calamiteit met een tankwagen. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 80 meter en de 1%-letaliteitsgrens op 355 meter. Afhankelijk van de situatie kan het handelingsperspectief verschillen. Binnen het plangebied

wordt verondersteld dat zelfredzame personen aanwezig zijn. Gezien de afstand van de grens van het plangebied tot de N281 is het handelingsperspectief binnen blijven. Het handelingsperspectief vanwege een calamiteit op de Euregioweg is ontruimen en vluchten in de zuidelijke richting van de weg af. De zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied wordt verder bevorderd door (achter)uitgangen en paden van de bron af te richten. Tot slot is het van belang dat zorg wordt gedragen voor een goede voorlichting en instructie van alle medewerkers (BHV-organisatie), zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Advies veiligheidsregio

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van transportroutes A76, N281 en de Euregioweg. Daarnaast ligt het plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van de inrichting Everris International B.V.. Deze risicobronnen brengen hittestralings-, overdruk-, en toxische scenario's met zich mee. De [REDACTED] heeft enkele maatregelen geadviseerd ter verbetering van de beheersbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Navolgend wordt hier op ingegaan:

1. **Hittestralingsscenario's:**

- **Onbrandbare gevelmaterialen:** Aan de zijde van de Euregioweg zullen onbrandbare gevelmaterialen worden toegepast.
- **Beperken raamoppervlakten:** Raamoppervlakten aan de zijde van de Euregioweg zullen zo veel worden beperkt of er wordt brandwerende beglazing toegepast.

- **Inpandige verzamelruimte:** Er wordt voorzien in een inpandige verzamelruimte die volledig is afgeschermd van de effecten van een scenario op de Euregioweg.
 - **Vluchtroutes en nooduitgangen:** Vluchtroutes en nooduitgangen worden van de Euregioweg af geprojecteerd.
 - **Informeren:** De initiatiefnemer van het plan en de gebruikers worden geïnformeerd over de risico's en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Er zullen op verschillende plekken in het hotel vluchtroutes worden opgehangen en informatie beschikbaar worden gesteld over handelingsperspectieven
2. **Overdrukscenario's:**
- **Inpandige verzamelruimte:** Er wordt voorzien in een inpandige verzamelruimte die volledig is afgeschermd van de effecten van een scenario op de Euregioweg.
 - **Informeren:** De initiatiefnemer van het plan en de gebruikers worden geïnformeerd over de risico's en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Er zullen op verschillende plekken in het hotel vluchtroutes worden opgehangen en informatie beschikbaar worden gesteld over handelingsperspectieven
3. **Toxische scenario's:**
- **Ventilatiesysteem:** Er wordt voorzien in een (mechanisch) afsluitbaar ventilatiesysteem waardoor de luchttoevoer van buitenaf kan worden uitgeschakeld.
 - **Luchtinlaatsysteem:** Het luchtinlaatsysteem wordt niet aan de zijde van de risicobronnen A76 en de inrichting Everris International B.V. geplaatst.
 - **Informeren:** De initiatiefnemer van het plan en de gebruikers worden geïnformeerd over de risico's en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Er zullen op verschillende plekken in het hotel vluchtroutes worden opgehangen en informatie beschikbaar worden gesteld over handelingsperspectieven.

4. **Zelfredzaamheid:**

- **Informeren:** De initiatiefnemer van het plan en de gebruikers worden geïnformeerd over de risico's en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Er zullen op verschillende plekken in het hotel vluchtroutes worden opgehangen en informatie beschikbaar worden gesteld over handelingsperspectieven

4.7.3 **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A76, provinciale weg N281 en de Euregioweg en daarmee worden personen in het plangebied blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen op de hoogte van het groepsrisico:

- Het plan heeft beperkte invloed op de hoogte van het groepsrisico.
- Binnen de planlocatie zijn alleen voldoende zelfredzame personen aanwezig.

Op basis van de beschouwde scenario's en de te nemen maatregelen wordt de realisatie van het plan verantwoord geacht en worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Technische maatregelen worden op een later moment verder concreet uitgewerkt.

4.8 **Water**

4.8.1 **Toetsingskader**

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, , , ) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

4.8.2 **Onderzoek**

Voor onderhavig planvoornemen is door  een watertoets uitgevoerd, waarbij de (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied is sterk aflopend in noordwestelijke richting en is grotendeels laag gelegen. Op het laagste punt kent het maaiveld een hoogteligging van ca. 162,3 meter +NAP. De zuidelijk gelegen parkeerplaatsen liggen op circa 168,1 meter +NAP. Het zuidelijk gelegen deel van het plangebied kent een maaiveldhoogte van circa 170,4 meter +NAP en is aflopend richting het plangebied.

Grondwater

Het plangebied ligt volgens de Geomorfologische Kaart van Nederland (2023) naar verwachting op de overgang tussen een Lösswand (noord), een droogdal en plateauterras zuidelijk. Volgens de Bodemkaart (2023) bestaat de ondergrond ter plaatse uit een bergbrikgrond. Deze is opgebouwd uit siltig leem. Op basis van (model)gegevens uit het Dinoloket is een verwachte bodemopbouw bepaald en schematisch weergegeven in navolgende tabel.

Diepte (m-mv.)	Lithostratigrafie	Lithologie
0,0 – 6/13	Formatie van Boxtel, Laagpakket van [REDACTED]	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit leem/klei
6/13 – 15	Formatie van Beegden	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand,
9,9 – 28,1	Rupel Formatie	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit fijn zand, kleiig zand en midden zand en met weinig klei, grof zand, grind, schelpen en kalksteen

Uit enkele grondboringen bij het BRO-loket direct nabij het plangebied blijkt dat de bodem tot ca. 6/13 m-mv uit schalie (gesteente bestaande uit geharde, geconsolideerde klei) bestaat. Hierop is een dunne zandige toplaag aanwezig. In de diepere ondergrond (ca. 6-13 m-mv) is dit gesteente naar verwachting doorsneden door een dunne laag zandsteen. Deze verwachte bodemopbouw wordt als ongeschikt voor infiltratie in de bodem beschouwd.

Binnen en nabij het plangebied is geen grondwatermonitoringsput aanwezig bij het Dinoloket. Volgens de isohypsenkaart wordt het grondwater ter plaatse ingeschat op ca. 140 m +NAP. Dit komt overeen met een ontwateringsdiepte van ca. 22 meter beneden maaiveld.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij het plangebied zijn er geen oppervlaktewater aanwezig. Vanuit het plangebied is geen directe invloed op het bestaande oppervlaktewatersysteem aanwezig.

Hemel- en afvalwater

Ter plaatse van het plangebied is enige verharding aanwezig (parkeerterrein) welke onder vrij verval in noordelijke richting afstroomt in de groenstrook/verlaging/waterbuffer. De bestaande panden in de directe omgeving zijn aangesloten op het gemeentelijk geschieden vrijverval stelsel. Binnen het bedrijventerrein [REDACTED] is in hoofdzaak een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierbij wordt het vuilwaterstelsel van het industrieterrein op drie plaatsen (aan de Beitel, Locht en Euregioweg) op het bestaande rioolstelsel aangesloten voor de verdere verwerking van het afvalwater.

Het regenwaterstelsel loost op een waterbuffer gelegen aan de zuidzijde van de Euregioweg (= deels huidig plangebied). Deze buffer heeft een inhoud van 20.000 m³ en wordt mede gebruikt door de gemeente [REDACTED]. In 2004 zijn in de waterbuffer twee zogenoemde “first flush buffers” aangebracht. De leegloop van het regenwatergedeelte loost op het regenwaterstelsel van de [REDACTED]

Verder is er zuidelijk nabij de Wiebachstraat (onder de voormalige intratuin nabij aftakking naar de Locht) nog een waterbuffer gereserveerd van 1500 m3 die als extra buffer gebruikt kan worden.

Deze waterbergende functies zijn daarom beschermd in vastgesteld bestemmingsplan [REDACTED] 2016-09-28 door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'. Het plangebied is nagenoeg geheel bestemd als waterbergingsgebied. Het is verboden op of in de voor “waterstaat – Waterbergingsgebied” aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m²;
- het ophogen en/of egaliseren van gronden.

Hierdoor wordt minimaal de bestaande mogelijkheid tot hemelwaterberging in dit terreindeel gebord.

Bij nieuwbouw dient en zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Door de waterstromen gescheiden te verwerken, wordt er ingespeeld op het klimaatbestendig ontwikkelen van het stedelijk gebied en wordt een piekafvoer via het gemeentelijk stelsel vermeden.

Bij het planvoornemen worden 105 kamers en enige ondersteunende horeca gerealiseerd. Hierdoor zal de vuilwaterhoeveelheid toenemen. De totaal verwachte toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt gemiddeld ca. 2 m3/uur. Dit afvalwater zal op het bestaand stelsel aangesloten worden. Voor de rioolaansluiting van de nieuwbouw dient te zijner tijd bij de gemeente [REDACTED] een aansluiting aangevraagd te worden.

Bij voorkeur wordt hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse verwerkt middels infiltratie in de bodem. Op basis van de verwachte bodemopbouw is dit naar verwachting niet toepasbaar.

Insteek is derhalve net als bestaand om het hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren. Het separaat houden en verwerken van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen.

Conform de beleidsregels van de Keur van [REDACTED] dient in [REDACTED] een voorziening gedimensioneerd te worden op een buiduur van 2 uur, zijnde 80 mm. Bij toepassing van een bergingsvoorziening dient een leegloopvoorziening aangelegd te worden waardoor de afstroom beperkt wordt tot maximaal 2l/s/ha met een noodoverlaat van 10 l/s/ha. Hierdoor kan regenwater gecontroleerd naar elders afstromen.

Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij de inpassing van deze voorzieningen. Daarbij dient aangetoond te worden dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren.

4.8.3 Conclusie

Rekening houdende met hetgeen geconcludeerd en geadviseerd in de watertoets zorgt het aspect water niet voor belemmeringen voor het planvoornemen.

4.9 Ecologie en stikstof

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming [REDACTED]. De [REDACTED] geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de [REDACTED] ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het [REDACTED] bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het [REDACTED] (NNN), de voormalige [REDACTED] (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijns significante effecten

optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd [REDACTED]. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het [REDACTED] (NNN, voorheen [REDACTED] (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het [REDACTED] loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De [REDACTED] onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de [REDACTED] drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het [REDACTED] goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de [REDACTED] bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de [REDACTED] uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouw- fase als de gebruiksfase te berekenen.

4.9.2 Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. De volledige onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Soortenbescherming

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Er zijn geen bomen met boomholtes of bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Hierdoor zijn er geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen binnen het plangebied. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen of foerageergebied. In verband met mogelijke aanwezigheid van een vliegroute ten noorden van het plangebied dient licht gericht of uitstralend op dit groen te worden vermeden.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde of gedeeltelijk vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdier-soort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de  is niet aan de

orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen een mogelijke afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de  is dan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek naar de rugstreeppad en Alpenwatersalamander is dan ook noodzakelijk. Ook dient er in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te worden gedragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten

Vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Invasieve exoten

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de reuzenberenklauw, Japanse duizendknoop en de Grote Water- navel. Binnen het plangebied zijn echter geen waarnemingen van deze soorten gedaan tijdens het veldbezoek.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten amfibieën (rugstreeppad en Alpenwatersalamander) dient te worden uitgevoerd om de functies binnen het plangebied te bepalen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstof

Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek (in combinatie met de ecologische beoordeling) blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof. Ook voor de Natura 2000-gebieden in Duitsland worden geen significant negatieve effecten verwacht met de realisatie van het plan.

Vervolgonderzoek naar Rugstreeppad en Alpenwatersalamander

Tijdens de schepnetinventarisaties zijn geen alpenwatersalamanders gevangen binnen het aanwezige oppervlaktewater. Eveneens zijn er geen larven of adulten waargenomen gedurende het beschijnen van het water met een zaklamp. De aanwezige amfibieplaten zijn gecontroleerd tijdens de veldbezoeken, hierbij zijn tevens geen alpenwatersalamanders gevonden. Tijdens het veldbezoek van 23 augustus 2024 was het erg regenachtig en steeg het waterpeil vlot, waardoor de bufferzone in het oosten van het plangebied ook onder water kwam te staan.

Tijdens het veldbezoek van 9 augustus 2024 is een juveniele rugstreeppad waargenomen op de zandige oevers binnen het plangebied. Tijdens het veldbezoek van 30 augustus zijn twee juveniele rugstreeppadden waargenomen, wederom op de zandige oevers. Er is geen kooractiviteit waargenomen, noch zijn er eisnoeren of adulte rugstreeppadden gezien.

Tijdens de schepnetbemonsteringen zijn er in grote getalen juveniele blauwbanden gevangen. De blauwband is een exoot die oorspronkelijk in noord en oost Azië voorkomt. Deze soort is tolerant voor lage waterstanden, hoge temperaturen en lage zuurstofconcentraties en kan hierdoor op veel plekken overleven. Verspreid over het plangebied is ook de Japanse duizendknoop waargenomen, een invasieve soort die schade veroorzaakt aan funderingen en rioleringen.

Naar aanleiding van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aanwezige oppervlaktewater in gebruik is als voortplantingswater. De omliggende bosschage en het zanderige terrein is in gebruik als leefgebied van deze soort. De werkzaamheden omtrent de realisatie van het hotel zijn derhalve vergunningplichtig. Hiervoor dient een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de provincie [REDACTED]

Het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit is losgekoppeld van deze aanvraag en is separaat bij de provincie [REDACTED] aangevraagd.

4.9.3 Conclusie

Naar aanleiding van het ecologisch- en aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit nodig is ten behoeven van de rugstreeppad Het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit is losgekoppeld van deze aanvraag. En zal separaat bij de provincie [REDACTED] aangevraagd worden.

Uit de stikstofberekeningen blijkt verder dat het project bij zowel de aanleg- als gebruiksfase niet voor een significante toename in stikstofdepositie zal zorgen in Nederlandse en Duitse Natura 2000-gebieden.

Het aspect ecologie en stikstof zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

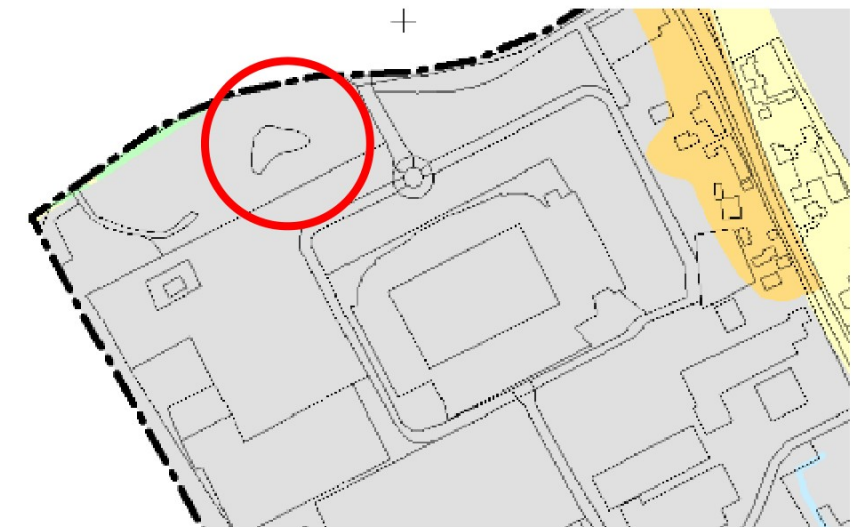
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Voor de gemeente [REDACTED] is een archeologische verwachtingskaart opgesteld (2013), welke is gepubliceerd op Atlas [REDACTED]

Uit de kaart blijkt dat het volledige plangebied is gelegen in een daartoe aangeduid gebied met 'geen verwachtingswaarde' voor archeologische waarden. Uit de toelichting van vigerend bestemmingsplan 'Rodaboulevard', blijkt dat dit het gevolg is van een in grote mate verstoorde bodem in navolging van ontgravings- en egaliseringswerken in de jaren '90 van de 20^e eeuw. Eventueel aanwezige archeologische waarden zouden derhalve grotendeels verstoord zijn.



Figuur 4.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart [REDACTED] (2013) met plangebied globaal rood omcirkeld

4.10.3 Conclusie

Uit de toelichting van vigerend bestemmingsplan blijkt dat er geen verwachtingswaarde geldt voor (intacte) archeologische resten uit alle perioden in het gehele plangebied. De geplande bodemingrepen vormen daarom geen bedreiging. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

4.11.2 Onderzoek

Uit de Atlas [REDACTED] blijkt dat in en nabij het plangebied geen waardevolle monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het optreden van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden is derhalve uitgesloten.

4.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Eventuele risicovolle buisleidingen in de omgeving zijn behandeld in de paragraaf ‘Externe veiligheid’. Het aspect ‘kabels en leidingen’ zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.13 M.E.R. aanmeldingsnotitie

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Daarnaast kan er sprake zijn van direct m.e.r.-plichtige activiteiten. Dit is aan de orde voor activiteiten die voorkomen in bijlage

C van het Besluit m.e.r. Voor activiteiten genoemd in bijlage D Besluit m.e.r. bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In de bijlagen is een aanmeldnotitie opgenomen met vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het volgende wordt geconcludeerd. Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project aan

de Roda J.C. Ring te [REDACTED] geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten die gepaard gaan met een bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

In het voorliggende geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Er is namelijk geen sprake van de in dit artikel genoemde gevallen:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag van de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10, lid 1, onder a, Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.1 Participatie

In het kader van de ontwikkeling zijn inmiddels diverse stappen ondernomen om de omgeving en overige belanghebbenden actief te betrekken bij het proces.

De [REDACTED] is via het ambtelijk overleg 'Economie Parkstad' betrokken geweest bij de planvorming. Daarnaast zijn de verschillende Parkstad-gemeenten geïnformeerd via het overleg 'Promotie Acquisitie Parkstad (PROMAQ)'. De gemeenten Heerlen, [REDACTED], Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Beekdaelen vormen samen de Parkstad-gemeenten (Parkstad [REDACTED] Ook op [REDACTED] schaal zijn de plannen besproken binnen de werkgroep 'Vrijtijdseconomie'.

Op zowel Parkstad- als [REDACTED] is draagvlak geconstateerd voor de ontwikkeling en zijn er positieve adviezen afgegeven. Het planvoornemen is inmiddels toegelicht door de initiatiefnemer tijdens een vergadering van de ondernemersvereniging [REDACTED], zodat ook overige belanghebbenden betrokken konden worden. Aangezien er in 2023 geen algemene ledenvergaderingen meer plaatsvonden, is de toelichting gegeven tijdens de eerste vergadering van 2024. Het bestuur

van de ondernemersvereniging was voorafgaand aan deze bijeenkomst al geïnformeerd over het planvoornemen.

Aanvullend op deze stappen is het planvoornemen ook besproken met [REDACTED] (SBK). Deze koepelorganisatie van bedrijventerreinverenigingen heeft de mogelijkheid om de gemeente [REDACTED] van advies te voorzien over planvoornemens, waaronder het onderhavige.

5.2.2 Terinzagelegging

De ontwerpomgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De zienswijzen zullen worden opgenomen in een Nota van Zienswijzen (en Antwoorden). De zienswijzen hoeven niet te leiden tot het toevoegen van additionele criteria of een aanpassing van de vergunning.

5.2.3 Beroep/hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de [REDACTED] Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Separate bijlagen

Bijlage 1:  duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkeer en parkeren

Bijlage 3: Milieuhygiënisch vooronderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Quicksan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6: Externe veiligheid

Bijlage 7: Waterparagraaf

Bijlage 8: Quicksan flora en fauna

Bijlage 9: Nader onderzoek flora en fauna

Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 11: Ecologische beoordeling stikstof

Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie m.e.r.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

[redacted]
[redacted] [redacted]
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
[redacted] 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

[redacted]
[redacted] [redacted]
+31 (0)77 373 06 01

[redacted]@movares.nl
www.movares.com

movares  smart
urban
engineering

