

# Beknopte ruimtelijke onderbouwing

Project : Graaf Hendrikstraat 2

Plaats : Braamt

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Aanvrager omgevingsvergunning | : Merwestreek projecten BV |
| Documentnummer                | : OV-30.0                  |
| Opgesteld door                | : nota bene architectuur   |
| Datum                         | : 06 augustus 2024         |

## Inleiding

Momenteel is op deze locatie een verbouwing aan de gang voor 13 Zorgwoningen welke huisvesting bieden voor ouderen die 24 uurs zorg nodig hebben. Het plan wordt gerealiseerd conform de afgegeven vergunning welke eind 2023 is verstrekt door de gemeente.

Aangezien het huidige plan gezien de omvang (lees het aantal zorgeenheden) relatief klein is en we daarbij huisvesting willen bieden voor onder andere de zorgmedewerkers omdat dit 1 van de grootste uitdagingen is momenteel in de zorg hebben de eigenaren in overleg met Holland Zorggroep het initiatief genomen om een plan voor te leggen waarmee er meer variatie aan te bieden is en de medewerkers voorzien zijn van huisvesting. Het hogere doel is dat Holland Zorg Groep hiermee woonruimte kan bieden aan medewerkers waardoor zij de beste zorg aan haar cliënten gegeven kan worden.

Naast bovenstaande invulling is gebruik van de woningen op de BG ook heel goed denkbaar als aanleunwoning voor senioren en zijn zowel beide etages goed te gebruiken voor starters.

De locatie voor de optimale zorg vraagt om een uitbreiding van het (zorg) woningaanbod. Holland Zorg Groep wenst haar programma uit te breiden met bijgaand plan waarvoor we uw goedkeuring nodig hebben.

Delft, 06 augustus 2024



nota bene architectuur

Van Kinschotstraat 19  
2614 XJ

## Inhoudsopgave

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Inleiding .....                      | 2 |
| Inhoudsopgave .....                  | 3 |
| Planbeschrijving .....               | 4 |
| Bestemmingsplan en strijdigheid..... | 4 |
| Milieu- en omgevingsaspecten .....   | 5 |
| Geluidhinder.....                    | 5 |
| Bodemkwaliteit .....                 | 5 |
| Luchtkwaliteit .....                 | 5 |
| Archeologie .....                    | 5 |
| Flora & fauna.....                   | 5 |
| Externe veiligheid.....              | 5 |
| Wateraspecten.....                   | 5 |
| Ruimtelijke aspecten.....            | 6 |
| Milieuaspecten.....                  | 6 |
| Conclusie .....                      | 6 |

## Planbeschrijving

De locatie ligt in het hart van Braamt wordt begrensd door de Graaf Hendrikstraat, de Schaeppmanstraat & Langestraat. Voor een situatietekening wordt verwezen naar de situatietekening in het conceptverzoek.

## Bestemmingsplan en strijdigheid

Ter legalisering (bebouwing) van de het exploitatiegebied en het opheffen van de strijdigheid deze locatie, is er door de eigenaar op aangeven van de Gemeente Montferland een conceptverzoek ingediend. Voor deze vergunning is een Ruimtelijk Onderbouwing benodigd. Een en ander ook vastgelegd in ingediende vaststellingsovereenkomst.

De ruimtelijke onderbouwing hoeft niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Deze is onder meer afhankelijk van de aard en de omvang van de activiteit, de mate van de ingreep, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden en de aard van eventuele ingebrachte bedenkingen. Gelet hierop kan worden gesteld dat er bij meer ingrijpende activiteiten, zowel qua omvang als inhoud, zwaardere eisen kunnen worden gesteld aan de Ruimtelijke Onderbouwing. Om deze reden wordt er in dit geval volstaan met een beknopte Ruimtelijke Onderbouwing, welke een onderdeel vormt van de indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning.



Foto: huidige situatie

## Milieu- en omgevingsaspecten

### Geluidhinder

Het nieuw te bouwen gebouw betreft een twee laags gebouw met 5 zorgappartementen per etage. De geluidhinder van de voormalige buitenruimte/tuin voor zover deze is er is, wordt zoveel mogelijk beperkt door te zorgen dat zoveel mogelijk aan- en afvoerbewegingen plaatsvinden tijdens de dagperiode. Vanwege het type bedrijfsvoering, de rustige aard van het bezoekend publiek wordt een verdere beoordeling van de geluidhinder in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht. Zie eveneens de geluidsrapportages in de aanvraag

### Bodemkwaliteit

Er is geen reden om aan te nemen dat de grond van het projectgebied verontreinigd zou zijn. De bodemgesteldheid vorm derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

### Luchtkwaliteit

Een wijziging met een geringe omvang als deze is aan te merken als een object welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

### Archeologie

Het projectgebied is reeds bebouwd, de bodem is derhalve destijds verstoord en er zullen derhalve geen archeologische resten meer gevonden worden. Aanvullend onderzoek is op basis hiervan niet noodzakelijk.

### Flora & fauna

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder meer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Het terrein is bestemd voor bedrijven, en voor het grootste deel bestraat. Ter plaatse worden uitsluitend algemeen voorkomende soorten verwacht. Gezien het feit dat de panden er reeds geruime tijd staan, treden er geen negatieve effecten op flora en fauna op. Nader onderzoek kan daarom achterwege worden gelaten. Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

### Externe veiligheid

De locatie valt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron transportstroom. Vanuit het oogpunt (van regelgeving) van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

### Wateraspecten

Door de bestemmingswijziging van de reeds bestaande tijdelijke functie wordt er geen toevoeging of afname van het verharde oppervlakte verwacht. Hierbij gaat het om de oppervlakte dak- en terreinverharding. Het bestaande riool is op ontvangst van het afvalwater berekend. Het hemelwater wordt afgevoerd op 'eigen terrein'.

### Ruimtelijke aspecten

Het huidige aanbod in parkeergelegenheid in de nabijheid de projectlocatie is groot. Vanwege dit grote bestaande aanbod in parkeergelegenheid wordt een verdere beoordeling van de ruimtelijke aspecten in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijke geacht.

### Milieuaspecten

Het 'gebouw' betreft een nieuwe invulling tussen de twee bestaande gebouwdelen met een gewijzigde functie. Vanwege het type bedrijfsvoering, de rustige aard van de afwezigheid van bezoekend publiek wordt een verdere beoordeling van de milieuaspecten in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

### Conclusie

Op basis van bovenstaand is er geen belemmering voor de definitieve bestemmingswijziging van de functie op deze locatie.