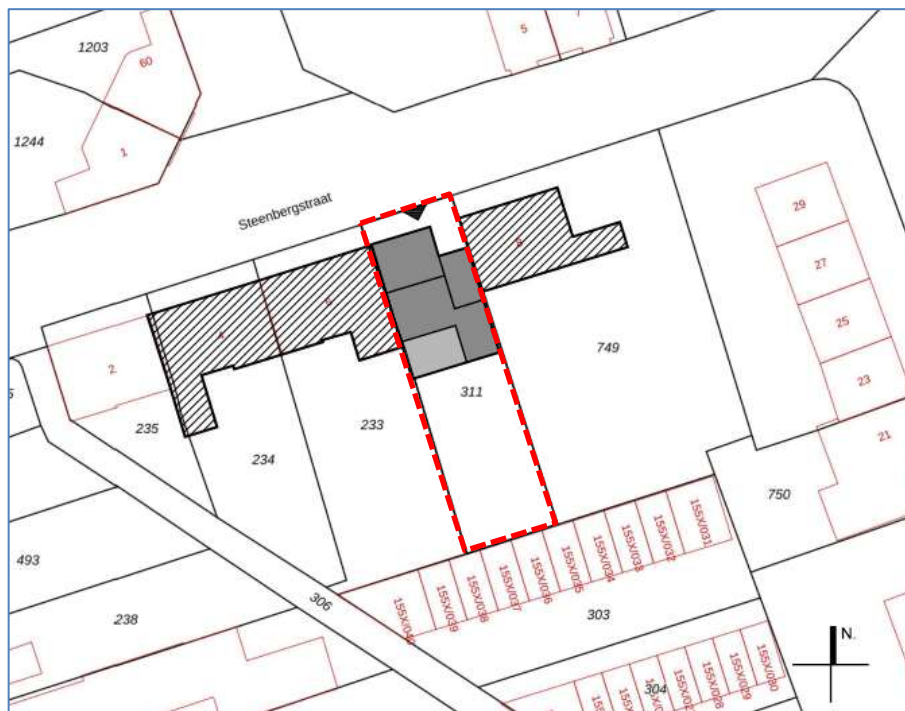


Ruimtelijke onderbouwing



Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning aan de Steenbergstraat (ong) Brunssum, kadastraal bekend Brunssum sectie BSM02-E, sectienummer 311

Plannr: NL.IMRO.0889.OVGSteenbergstr-ON01

Datum : 10-11-2025 V2 (definitief)

Kenmerk : OP 2023-030 RB

Ruimtelijke onderbouwing Steenbergstraat (ong), Brunssum

SMA-Advies
Echterstraat 180
6051 GC Maasbracht

Website: www.sma-advies.nl
GSM: +31 (6) 40 01 63 60
info@sma-advies.nl
E-mail: jphsmeets@xs4all.nl

NL70RABO01052.95.7876051
BTW: NL.1563.01.374.B01
KVK: 12056349

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
2.1	Bestaande situatie, functionele structuur	6
2.2	Architectonische en stedenbouwkundige inpassing	7
3.	PLANOPZET.....	9
4.	BELEIDSKADER	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2	Provinciaal beleid.....	19
4.2.1	Omgevingsvisie Limburg 2021.....	19
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	22
4.2.2.1	Instructieregels gemeenten.....	23
4.2.2.1.1	wonen	24
4.2.2.1.2	Klimaatadaptatie	25
4.2.2.1.3	Na-ijlende effecten steenkoolwinning	27
4.3	Regionaal beleid	31
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	31
4.3.2	Beleidsregel "Ruim Baan voor goede woningbouwplannen"	34
4.3.3	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023.....	36
4.4	Gemeentelijk beleid	38
4.4.1	Structuurvisie Brunssum.....	38
4.4.2	Beheersverordening "Woongebied 2 ^e herziening"	39
5.	SECTORALE ASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	42
5.1	Bodem	42
5.2	Geluid	43
5.3	Luchtkwaliteit en geur	45
5.4	Bedrijfshinder/milieuzonering	47
5.5	Externe veiligheid	48
5.5.1	Transport over waterwegen.....	49
5.5.2	Transport over wegen en per spoor.....	50
5.5.3	Risicokaart.....	50
5.6	Waterhuishouding.....	51
5.6.1	Europees en Rijksbeleid.....	51
5.6.2	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	52
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	56

5.8	Ecologie.....	57
5.9	Natuur en landschap	59
5.10	Ondergrondse infrastructuur	60
5.11	Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid.....	60
5.12	Beoordeling m.e.r.	62
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
7.1	Omgevingsdialoog	65
8.	OVERLEG EN PROCEDURES.....	66

Bijlagen.

Bijlage 1: Plangebied, besluitvlak, 23-05-2022;

Bijlage 2: Bodemonderzoek, 11-03-2022;

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, 10-11-2023;

Bijlage 4: Rapport stikstofonderzoek, 24-04-2025;

Bijlage 4A: Aeriusberekening bouwfase, 24-04-2025;

Bijlage 4B: Aeriusberekening gebruiksfase, 24-04-2025;

Bijlage 5: Rapportage quickscan ecologische waarden, 02-04-2025;

Bijlage 6: Rapport parkeerdrukmeting, 19-08-2025.

1. INLEIDING

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Brunssum een verzoek ingediend om ter plaatse van het perceel gelegen tussen Steenbergstraat 6 en 8 te Brunssum (kadastraal bekend Brunssum sectie BSM02-E, sectienummer 311) een levensloopbestendige grondgebonden woning te realiseren.

Om van de toepasselijke beheersverordening af te mogen wijken is op 19 juli 2023 door MTS Hermans-Vliegen Architecten, namens initiatiefnemer, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen en afwijken regels ruimtelijke ordening alsmede voor het realiseren van een uitweg. Een van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan een afwijking van de beheersverordening is dat een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

De gemeente Brunssum heeft zich positief uitgesproken om onder voorwaarden medewerking te verlenen om het planvoornemen te realiseren.

Bij adviesbrief van 1 februari 2022 (kenmerk: 22004/849449) heeft de gemeente Brunssum aangegeven dat het planvoornemen in strijd is met de toepasselijke beheersverordening "Woongebied 2^e Herziening" ¹. maar dat ondanks deze strijdigheid, onder voorwaarden, medewerking kan worden verleend.

In de voorliggende onderbouwing zijn de diverse beleidskaders beschreven en is ingegaan op de implicaties van het planvoornemen op de (woon)omgeving waarbij de meest relevante milieu hygiënische randvoorwaarden zijn beschreven.

¹ Plangebied ligt binnen de beheersverordening "Woongebied 2^e Herziening" vastgesteld 11-12-2018, kenmerk: NL. IMRO.0899.BVOwoongebiedherz2-VA01

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving en begrenzing van het plangebied, vigerende bestemming, huidige en toekomstige situatie. Tevens wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de huidige invulling van het plangebied en wat de wenselijke/toekomstige situatie is van het bouwplan. Uitgangspunten worden besproken en overige planaspecten worden omschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven vanuit de bestaande situatie. Inzicht wordt gegeven in het planvoornemen;
- In hoofdstuk 4 wordt per beleidsveld op hoofdlijnen het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld.
- In hoofdstuk 5 komen de verschillende uitgangspunten en (milieuhygiënische) randvoorwaarden aan bod.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de conclusies op basis van de beschreven randvoorwaarden in hoofdstuk 5;
- Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 8 en 9 wordt uitleg gegeven over de maatschappelijke gevolgen en de te volgen procedure.

2. SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie, functionele structuur

De Steenbergstraat is gelegen in het stadsdeel De Egge, ten oosten van het centrum van Brunssum. De omgeving van de Steenbergstraat is overwegend een woonomgeving met diverse functies en bestemmingen.

De Steenbergstraat is een zijstraat van de Prins Hendriklaan (N274). De N274 vormt de hoofdontsluitingsweg tussen het zuidelijk en noordelijk deel van Brunssum die aansluit op de doorgaande wegen zoals de N300. Deze N-weg ligt op ruim 1200 meter van het plangebied. De dichtstbij gelegen autosnelweg en spoorlijn liggen beiden op ruim 5600 meter van het plangebied. De dichtstbij gelegen waterweg (rivier de Maas, Maascorridor) ligt op ruim 15.000 meter westelijk van het plangebied.



Figuur 1. Uitsnede kadastrale kaart, perceel BSM02-E-311, oppervlak 312 m².

Het plangebied ligt op basis van het Rijksdriehoekstelsel globaal op X: 196562 en Y: 328752 en is kadastraal aangeduid als Brunssum, sectie E, sectienummer 311 met een oppervlak van ca. 312 m². Daarvan is na uitvoering van de bouwwerkzaamheden ca. 124 m² bebouwd. Ter plaatse geldt, zoals beschreven, de beheersverordening "Woongebied 2^e Herziening" en is het perceel bestemd voor 'Wonen - 1' en 'Waarde - Archeologie 3'.



Figuur 2. Topografische kaart plangebied, Steenbergstraat, Brunssum

2.2 Architectonische en stedenbouwkundige inpassing

De intentie van het bouwplan is om de opening in de bestaande straatwand, met name bestaande uit aaneengesloten woningen, tussen Steenbergstraat 6 en 8 te sluiten. De nieuw te bouwen woning past qua verschijningsvorm en afwerking binnen het bestaande straatbeeld. De nieuwe woning kan in of net achter de bestaande voorgevelrooilijn worden gebouwd. Om tevens aan de parkeernorm te voldoen is de garage terugliggend gebouwd zodat ruimte ontstaat voor een 2^e parkeerplaats binnen het plangebied. Door de schuine kappen en de aanbouw aan de linkerzijde (garage en slaapkamer) van één bouwlaag met kap is het geheel vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend te noemen in het straatbeeld. De gootlijnen worden voldoende gerespecteerd. De opzet van het plan is dat de structuur van de te realiseren woning en garage zoveel mogelijk aansluit op de aanwezige stedenbouwkundige dynamiek van de omliggende (woon)bestemmingen en met name de bouwkenmerken van Steenbergstraat 6 en 8. Belangrijk hierin is de keuze van hoofdvormen, bouwhoogten, gevelaanzichten, detaillering en bouwmaterialen. Er wordt zoveel mogelijk evenwicht behouden tussen de nieuwbouw zelf en de naastgelegen bebouwing. In die zin zullen, rekening houdend met deze aspecten voor het gebied, vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen zwaarwegende negatieve effecten optreden.

Om zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande waarden is bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden met materiaalkeuzen, vormgeving van het gebouw en de passende goot en nokhoogte zoals dat in de eerder genoemde beheersverordening is voorgeschreven.

Bij het ontwerp van de te bouwen woning is aangesloten bij de bestaande bouwregels en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het kader van de formele aanvraag is door de Stadsbouwmeester gesteld dat het bouwplan (zonder nadere randvoorwaarden) voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Geconcludeerd kan worden dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de redelijke eisen van welstand het niet bezwaarlijk is om het bouwplan te realiseren.

3. PLANOPZET

Het plan bestaat uit het oprichten van een grondgebonden *levensloopbestendige* woning, te bouwen tussen de bestaande woningen gelegen aan de Steenbergstraat 6 en 8. In de beheersverordening "Woongebied 2^e Herziening" heeft het betreffende perceel een woonbestemming. Voor het perceel is echter nog geen bouwvlak toegekend. Op basis van artikel 18.2.3, aanhef en onder a van de beheersverordening, waarin is bepaald dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd, is het bouwen van een hoofdgebouw (woning) daarom niet rechtstreeks toegestaan. De toepasselijke beheersverordening 'Woongebied, 2^e herziening' biedt geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden om een woning in het gebied toe te voegen. Voor het realiseren van de geprojecteerde woning is daarom een (buitenplanse) afwijking van de beheersverordening noodzakelijk.

Naast een aantal (steden)bouwkundige regels, moet onder meer aangetoond worden dat door het realiseren en gebruik van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat eventueel aanwezige bedrijven en/of andere inrichtingen niet in hun bedrijfsmatig functioneren belemmerd worden.



Figuur 3. Kadastrale situatie: Brunssum, sectie E, sectienummer 311

De gemeente Brunssum heeft in haar eerdergenoemde brief van 1 februari 2022 aangegeven dat medewerking om het plan te realiseren in principe mogelijk is door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening.

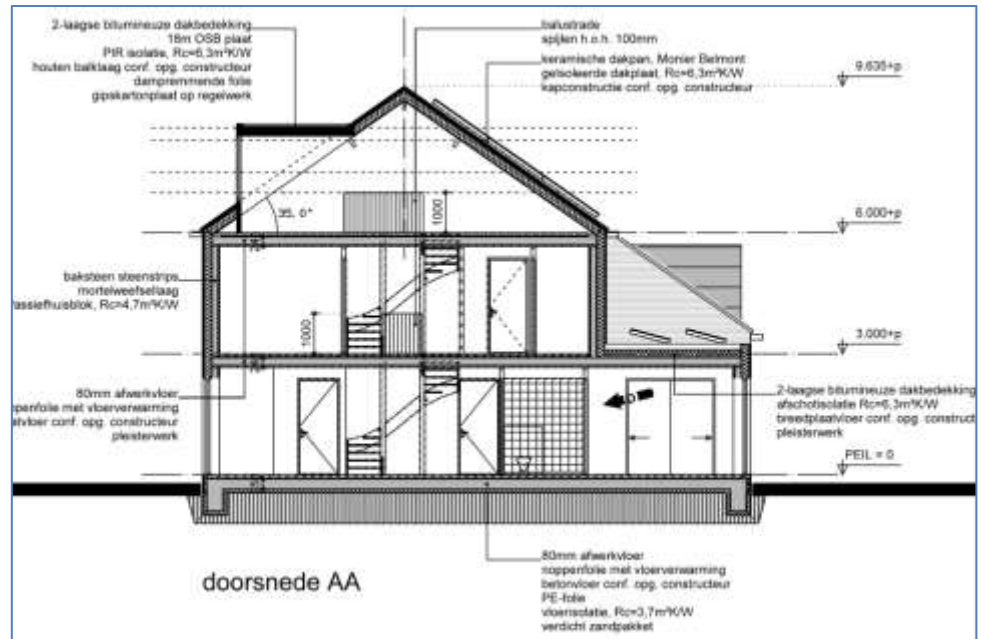


Foto 4 en 4A. Huidige situatie plangebied gelegen tussen Steenbergstraat 6 en 8 te Brunssum. Plangebied is braakliggend.

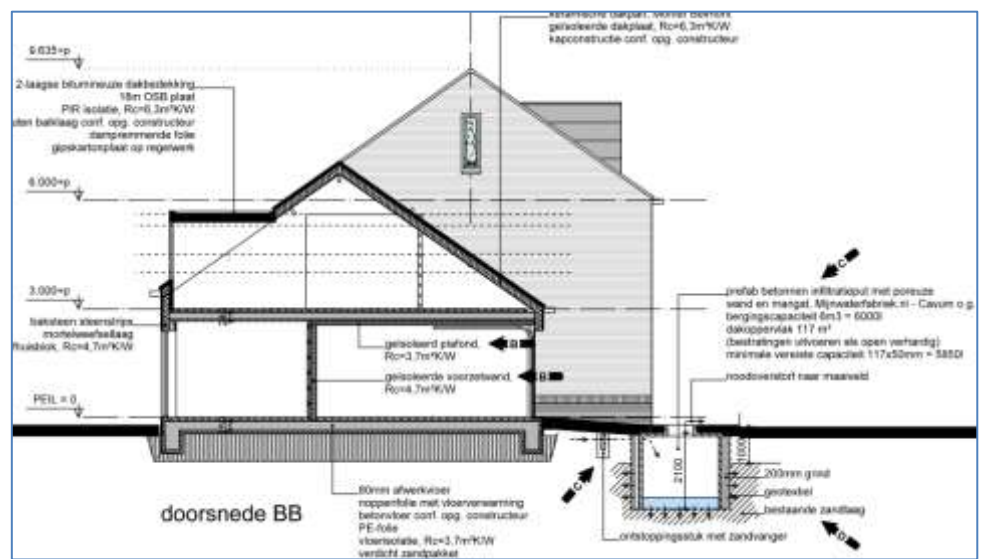
Voor de gevelaanzichten en indeling van de beoogde woning wordt verwezen naar de bij de aanvraag horende tekeningen, kenmerk 7121Ba01, 19-03-2023, laatst gewijzigd 14-10-2024.



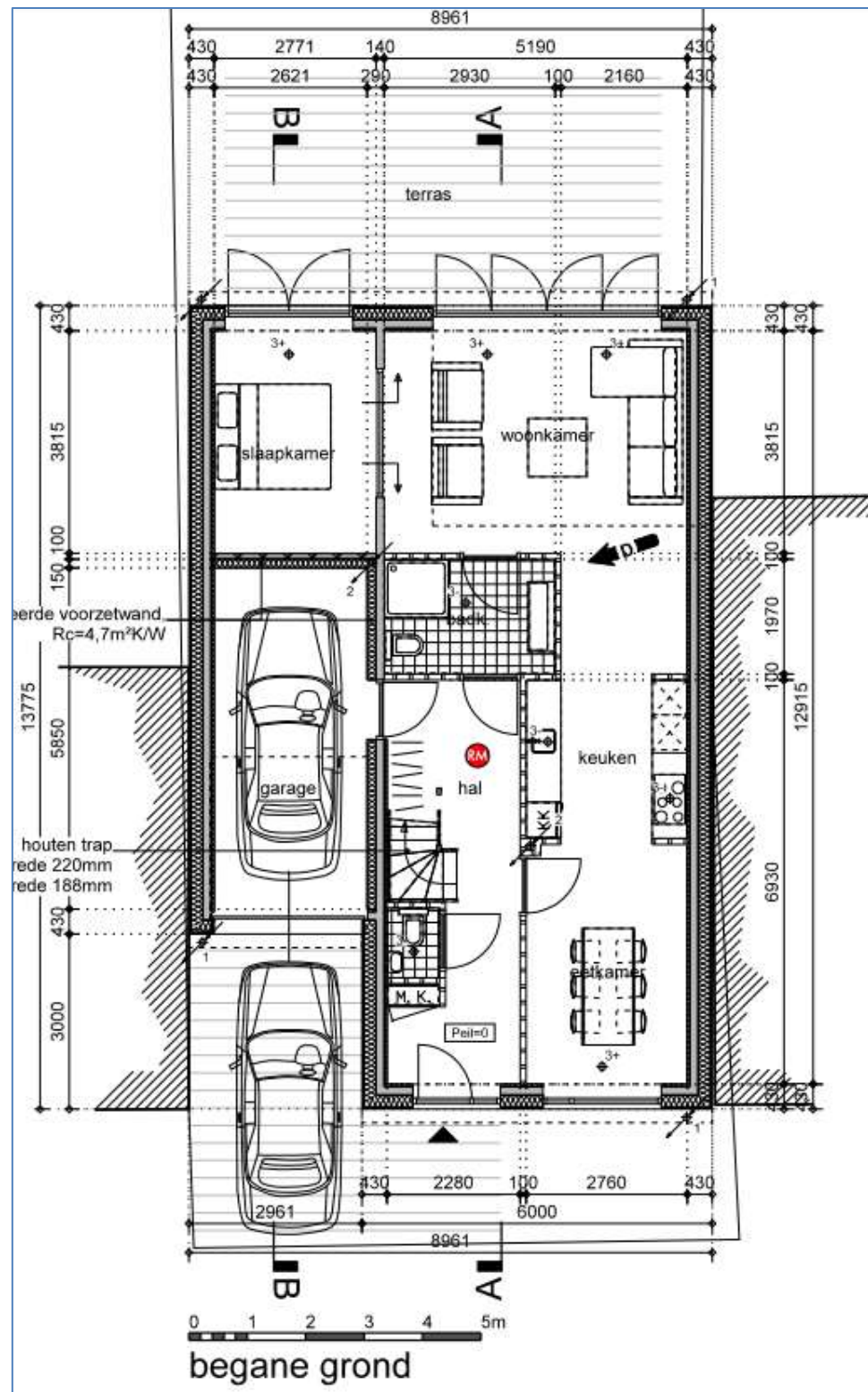
Figuur 5. Gevelaanzichten straatzijde en tuinzijde



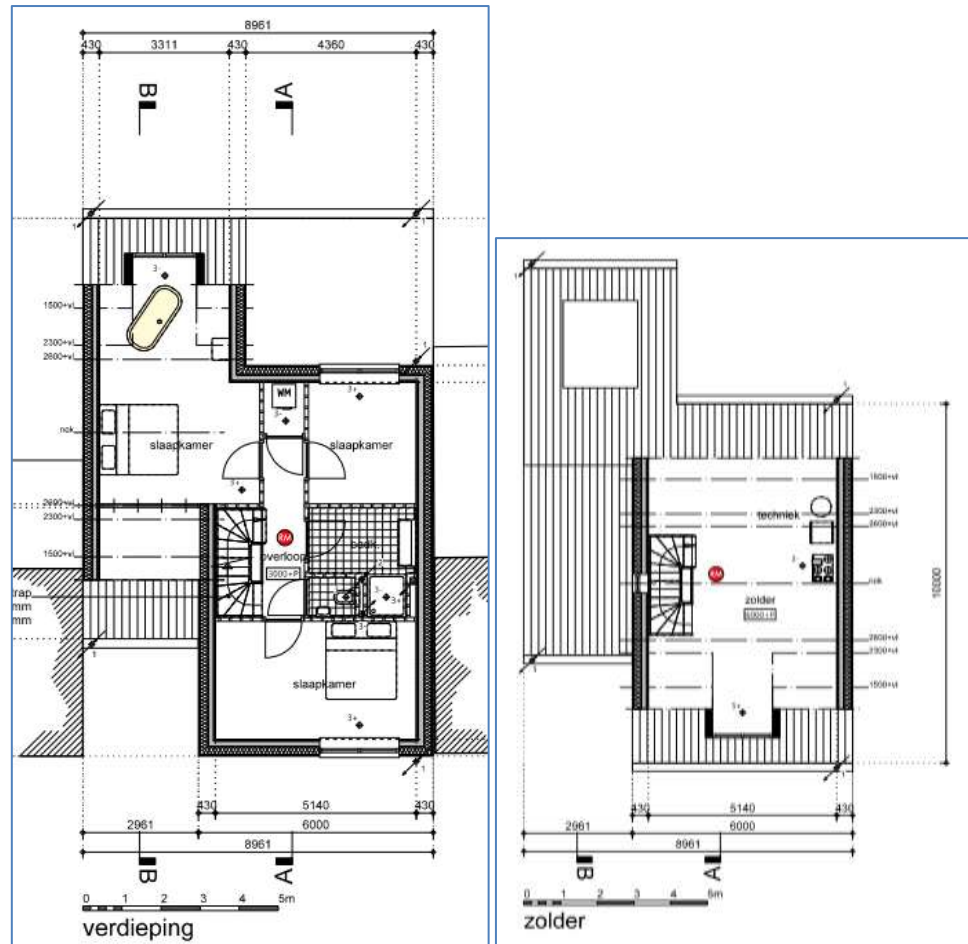
Figuur 6. principedoorsnede



Figuur 6A. principedoorsnede ter hoogte van de oprit met ondergrondse bergingscapaciteit voor het bergen van regenwater an dakvlakken (117 m²) met een capaciteit van 6000 liter.



Figuren 7 Plattegrondsituatie begane grond met achter de garage een slaapkamer



Figuren 8 en 9 . Plattegrondsituatie eerste verdieping en zolderverdieping

Zoals beschreven gaat het om het realiseren van een levensloopbestendige woning. De begane grond (zie figuur 7) van woning is voorzien van een slaapkamer, gelegen achter de garage met toegang via de woonkamer/keuken naar badkamer en toiletvoorziening. Omdat op de begane grond de genoemde voorzieningen aanwezig zijn, kan de woning als levensloopbestendig worden aangemerkt.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld (Staatscourant 2020-48104). Met het vaststellen van de NOVI is rekening gehouden met de op 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet. De NOVI biedt een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving. Met een groeiend aantal inwoners is het belangrijk om de juiste keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om in Nederland ook over 30 jaar een plek te bieden waar het goed wonen, werken en recreëren is. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden.

De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit;
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, benutten van kansen en het oplossen van knelpunten, vraagt om samenwerking tussen alle overheden bij nationale vraagstukken en gebiedsgerichte regionale opgaven.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten die onderlinge verbanden hebben en zo invloed hebben op de inrichting van de fysieke leefomgeving. De NOVI biedt een hulpmiddel bij het maken van keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen;
- Energie-infrastructuur geschikt maken voor duurzame energiebronnen en het reserveren van ruimte daarvoor;
- Inpassen van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en deze met zo veel mogelijk van andere functies combineren, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens.

Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en zou in 2050 geheel circulair moeten zijn. De broeikasgasemissies moeten dan met 95% gereduceerd zijn met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030;
- Inzet op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland;
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- Het Stedelijk Netwerk Nederland versterken door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de infrastructuur en vindt plaats in de regio's;
- Hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden duurzaam ontwikkelen;
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklassen;
- Het zodanig inrichten van de leefomgeving dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. Het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie;
- Het aanbod en de kwaliteit versterken van groenvoorzieningen in de stad en het verbeteren van de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt;
- Het klimaatbestendig inrichten van steden en regio's;
- Het goed bereikbaar maken van stedelijke mobiliteitssysteem.
De auto, het OV en fietsen zijn dan onderling verknoopt en draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl;

- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten moeten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Wonen is voor onderhavig project relevant. Tot 2030 moeten er in Nederland ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden hetgeen een grote impact zal hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. Nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Deze ambitie vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimten en wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Ten aanzien van het planvoornemen zijn er mede door de kleinschaligheid van het plan weinig directe en concrete raakvlakken, behalve een aantal algemene uitgangspunten waar het plan in voorziet, zoals een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, bereikbaarheid en het gebruik van duurzame c.q. hernieuwbare energie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Per 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (laatste wijziging 25-06-2021). Voor de nationale belangen die kader stellend zijn voor besluiten van gemeenten, zijn in het Barro regels opgenomen die direct het planologisch kader en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging bij besluitvorming in bestemmingsplannen/ beheersverordeningen wordt gerespecteerd.

Het Barro is in oktober 2012 aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaarden, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Op onderhavig voornemen werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de langere termijn. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De zogenoemde 'de ladder voor duurzame verstedelijking' is aan het Bro toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit verder volgen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is *een goede ruimtelijke ordening* door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. Deze stappen bevorderen en motiveren de gewenste stedelijke ontwikkeling met aandacht voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, is in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' op 1 juli 2017 in werking getreden. In deze wijziging is de gewijzigde tekst van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. In dat besluit zijn een aantal artikelen gewijzigd c.q. geschrapt. Zo zijn de drie beschreven treden van de ladder los gelaten.

Het nieuwe uitgangspunt is dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, de behoefte moet worden beschreven in de toelichting van een ruimtelijk plan. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt onder andere bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak² dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Nu het gaat om het ontwikkelen van 1 enkele woning, is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Of er in het aan de orde zijnde ontwikkeling sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, hangt onder andere af van het planologisch ruimtebeslag van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het bestaande ruimtebeslag. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging

Van ruimtebeslag van de huidige bestemming "wonen" is nog geen sprake vanwege het ontbreken van een bouwvlak. De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Er vindt in de gewenste situatie nieuw beslag op de ruimte plaats. Op de projectlocatie is sprake van het toevoegen van maximaal 1 grondgebonden woning. Mede gezien de ontwikkelde jurisprudentie op het gebied van 'stedelijke ontwikkeling' behoeft de voorziene ontwikkeling derhalve niet 'beladderd' te worden.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen strijd oplevert met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Barro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook is beschreven dat de ladder voor duurzame verstedelijking is bij dit project niet van toepassing.

² Uitspraak 28-07-2017 RvS –afd. Bestuursrechtspraak: 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden en andere organisaties en burgers opgesteld.

De POVI is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De POVI kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. In de Omgevingsverordening Limburg heeft de provincie regels vastgelegd voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen en ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, technologische innovaties, energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving. Zowel in stedelijk als landelijk gebied. Door deze trends ontstaan ook nieuwe uitdagingen die in 3 hoofdpogaven kunnen worden onderverdeeld:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

In het stedelijk/bebouwd gebied, gaat het ook om verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid en bedrijven.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid liggen een aantal principes ten grondslag. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land'; het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer. Deze moeten resulteren in een nieuwe vorm van groeien.

Ambitie

Samen met haar partners wil de provincie een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren en een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit gebeurt door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en – behoeften van een diverse groep mensen tegemoet kan worden gekomen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Door in samenhang naar woonopgaven te kijken, legt de provincie op wijk- en buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus.

Daarmee wordt verdere segregatie voorkomen en vindt ruimtelijk sturing plaats door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemaakte keuzes

De POVI is het richtinggevende kader op hoofdlijnen. Daarnaast worden nadere uitwerkingen gemaakt op basis van regionale en lokale woonbehoeften, zoals de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023. Deze meer gerichte uitwerkingen zijn noodzakelijk in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten. Enerzijds omdat de woningbehoefte verandert en anderzijds omdat er lokale en regionale

verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van woon- en leefomgeving. Zo biedt de POVI flexibiliteit om opgaven gericht op te pakken en bij te sturen.

Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave is gekozen voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. In hoofdzaak acteert de provincie vanuit toegevoegde waarde, meestal ondersteunend en aanvullend aan die de partners en via de inzet van (financieel en juridisch) instrumentarium. Indien nodig worden provinciale instrumenten ingezet. Monitoring vormt de basis voor regionale samenwerking. Provinciale monitoring is belangrijk om de Limburgse en regionale woonopgave voortdurend in beeld te hebben.

Op basis daarvan kunnen gemotiveerd provinciale en regionale uitwerkingen voor het beleidsveld wonen worden gemaakt. Daarnaast kunnen de regio's op basis van de monitoringsgegevens hun programmering maken en afstemmen.

De woningbouwontwikkelingen worden benaderd vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij het nemen van keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast wordt de woningopgave altijd gezien in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van natuur inclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, vraagt de provincie om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving.

Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes.

Daarvoor wordt samengewerkt met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen.

Conclusie

Door het ontwikkelen van het nu onverharde en onbebouwde perceel met een eengezinswoning, draagt onderhavig planvoornemen bij aan de ontwikkeling

en instandhouding van het woonmilieu en de versterking van de aanwezige overige bestemmingen. Het planvoornemen betreft namelijk het realiseren van een levensloopbestendige woning bestemd voor de middendure sector en daarmee bereikbaar voor doelgroepen waar de behoefte voor het verkrijgen van een betaalbare woning groot is. Omdat het gaat om het toevoegen van een enkele, levensloopbestendige woning, is het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook par. 4.1.3) op het planvoornemen niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de beleidskaders van de POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Vooraf wordt opgemerkt dat het instrument van vergunningen en vergunningverlening niet in het overgangsrecht van de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen. Dat betekent dat, ondanks het gegeven dat de aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen en afwijken regels ruimtelijke ordening is ingediend vóór de feitelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet, onderhavige onderbouwing beschreven moet worden op basis van de Omgevingsverordening Limburg van 2021.

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is de nieuwe omgevingsverordening inwerking getreden die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoofdzakelijk is het een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Er staan daarnaast een aantal nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen in.

Het gaat hier onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de POVI. De belangrijkste wijziging in relatie tot onderhavig project betreffen de regels over klimaatadaptatie.

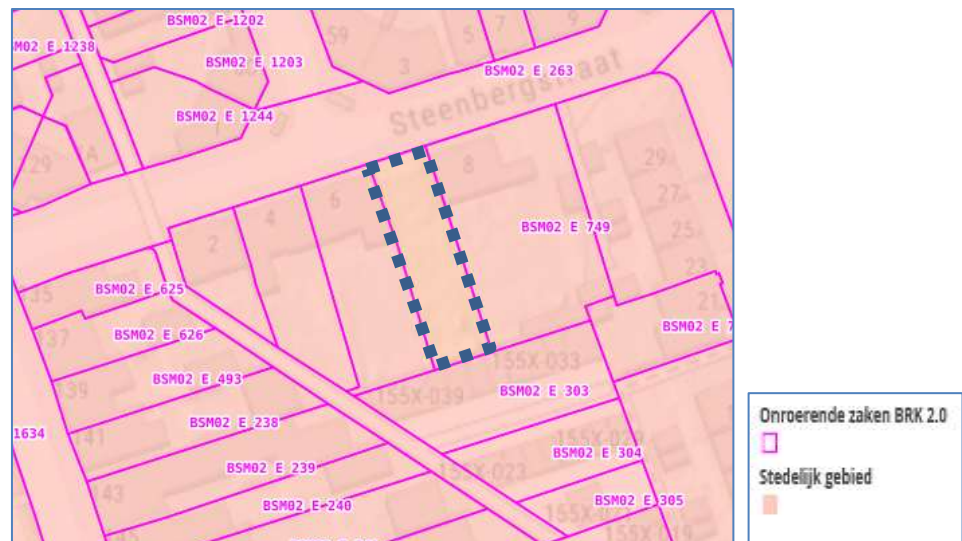
4.2.2.1 Instructieregels gemeenten

In de Omgevingsverordening Limburg staan instructieregels die gemeenten in acht moeten nemen als zij een omgevingsplan vaststellen of wijzigen. In artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 was bepaald dat de instructieregels die waren opgenomen in hoofdstuk 2 van die verordening niet alleen voor 'bestemmingsplannen' golden, maar nu ook breder gelden voor 'ruimtelijke plannen'. Hieronder werden niet alleen bestemmingsplannen begrepen, maar onder meer ook wijzigings-of uitwerkingsplannen, *beheersverordeningen* en omgevingsvergunningen waarmee werd afgeweken van het bestemmingsplan.

Een soortgelijke bepaling in de omgevingsverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de instructieregels namelijk rechtstreeks op grond van de artikelen 8.0b en 8.0c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze artikelen bepalen dat de instructieregels van de Omgevingsverordening voor het vaststellen van een omgevingsplan, overeenkomstig worden toegepast als een beoordelingsregel bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De overeenkomstige toepassing van de instructieregels bij een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is niet expliciet geregeld. Dat is ook niet nodig, immers het hele omgevingsplan, inclusief binnenplanse vergunningstelsels en daarbij horende beoordelingsregels, moet voldoen aan de instructieregel zoals opgenomen in de omgevingsverordening. De overige 'ruimtelijke besluiten' die artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 noemde, hebben onder de Omgevingswet geen vergelijkbare opvolger meer gekregen.

Gesteund door de andere instrumenten die de provincie en het Rijk inzetten, wordt de slagingskans van onze gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment' vergroot. Met deze actualisatieplicht in twee stappen, wordt gestuurd op de planvoorraad die past bij de actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, welke tevens ook binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd en anders plaats maakt voor andere woningbouwplannen of functies.



Figuur 10. Uitsnede kaart 10 OV Limburg 2021 "Wonen, werken en recreëren. Plangebied binnen het kader "Stedelijk gebied".

4.2.2.1.1 wonen

Sinds de inwerkingtreding van provinciale omgevingsverordening van 2014, is er voor de woningmarkt veel veranderd en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen is het belangrijk om, waar mogelijk, belemmeringen weg te nemen. De provincie Limburg beschikt over voldoende planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen. Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen.

Er is onderscheid gemaakt in plannen die wel onherroepelijk zijn maar nog niet gerealiseerd zijn en plannen die vanaf 2022 in procedure zijn gegaan (nieuwe woningbouwplannen).

Volgens de instructieregels van de provincie Limburg (artikel 12.1) laten deze regels nieuwe woningen toe als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie. Voorwaarde is ook dat er sprake dient te zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van een actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek en dat er overeenstemming bestaat binnen de regio (Zuid-Limburg). Zie daarvoor ook par. 4.2.1. en par 4.3 (par. 4.3.1 t/m 4.3.3).

In dat kader is het planvoornemen op 31 maart 2022 regionaal afgestemd en is het plan opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor.

Tenslotte wordt in de regels gesteld dat de nieuw te bouwen woning binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning gerealiseerd moet zijn. Het gaat in onderhavig geval om het toevoegen van een nieuwe woning. Zoals beschreven gaat het om een duurzame investering waarbij voldaan wordt aan de genoemde principes. Realisatie van de betreffende levensloopbestendige, grondgebonden woning zal na vergunningverlening naar verwachting in 2025 of 2026 plaatsvinden, in ieder geval binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat een intrekingsprocedure zal worden opgestart, indien de woning *niet* binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning wordt gerealiseerd. Zie daarvoor ook hst. 6.

Conclusie

Als het gaat om de instructieregels voor gemeenten voor nieuwe woningbouwplannen kan worden gesteld dat bij dit planvoornemen rekening is gehouden met de toepasselijke Limburgse principes en algemene zonering (hst 3 POVI) alsmede wonen en leefomgeving (hst 5 POVI) zoals beschreven in hoofdstuk 4 zoals paragraaf 4.2.1. en 4.3.2. Verder kan worden gesteld dat het gaat om een duurzame en kwalitatief hoogwaardig bouwplan en dat het gaat om het realiseren van een levensloopbestendige woning, waarvan op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek is gebleken dat de woning gewenst is. Zie daarvoor hoofdstuk 4 zoals paragraaf 4.2.1. en par. 4.3 (par. 4.3.1 t/m 4.3.3). Over de te realiseren levensloopbestendige woning is regionaal overeenstemming bereikt. Tenslotte zal de woning zoals eerder aangegeven, binnen 5 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd.

4.2.2.1.2 Klimaatadaptatie

De omgevingsverordening heeft in paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 het volgende opgenomen over klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan 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 wordt ingegaan op de risico's van wateroverlast; overstroming en droogte.

3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Wateroverlast

Als gevolg van klimaatverandering wordt het niet alleen warmer. Ook de neerslagkarakteristieken wijzigen doordat warmere lucht meer waterdamp kan bevatten. De hoeveelheid neerslag en extreme neerslag in de winter nemen toe, evenals de intensiteit van extreme regenbuien in de zomer. Ook hagel- en onweersbuien worden heviger. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast.

Droogte

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is in 2014 indicatief geraamd dat de maatschappelijke kosten van droogte en hitte tot 2050 ver kunnen oplopen. Droogte kan leiden tot bodemdaling en funderingsproblemen, maar ook tot schade bij landbouw, natuur, stedelijk groen en scheepsvaart. Daarnaast leidt droogte tot problemen met de waterkwaliteit. Die watervraag neemt momenteel overwegend toe. Tekorten kunnen leiden tot uitzakkende peilen, verzilting en onttrekkingsbeperkingen. Effecten van droogte kunnen direct merkbaar zijn, zoals bij planten, maar kunnen zich ook pas naar verloop van jaren manifesteren. Extreem natte perioden worden regelmatig afgewisseld met drogere perioden. De uitgangspunten van het Deltaprogramma zouden herzien moeten worden omdat de laatste jaren het klimaat sterk is gewijzigd.

Het ontwerp van de woning is zodanig dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de zonnewarmte voor bijvoorbeeld het opwarmen van de woning. Verwarming van de woning is minimaal nodig met een PV-installatie. Voor verkoeling wordt ook gezorgd door de bestaande groenvoorziening verder te versterken. Verder is in paragraaf 5.6 ingegaan hoe binnen het plan omgegaan wordt met water en het opvangen en verwerken van hemelwater binnen het plangebied. Door middel van het opvangen van regenwater van dakvlakken wordt regenwater binnen het plangebied gebufferd en in de bodem gebracht om verdroging daarvan zo veel mogelijk te beperken. Uit de geraadpleegde Klimaatatlas Parkstad is gebleken dat het omgevingsplan niet is gelegen binnen een gebied waar wateroverlast is te verwachten.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied en draagt daardoor niet of nauwelijks bij aan de droogte in het gebied. Tevens blijkt uit deze atlas dat ter plaatse van het plangebied wel sprake is of kan zijn, van hittestress.

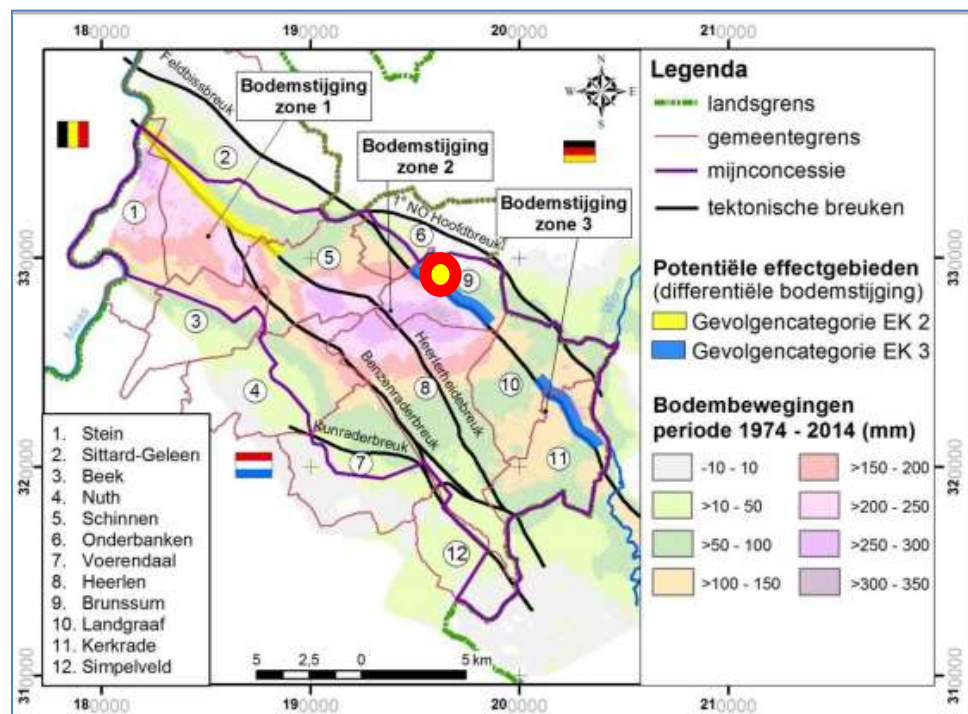
Volgens de geraadpleegde kaart Atlas Limburg ligt de locatie in een overstromingskansgebied dat 1 keer per 100 jaar kan overstromen. De ontwikkeling ligt niet in gebied waar risico's zijn voor wateroverlast, overstroming en/of droogte.

Conclusie

De ontwikkeling ligt niet in gebied waar risico's zijn voor wateroverlast, overstroming en/of droogte. Gesteld kan worden dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en dat voldoende maatregelen en voorzieningen worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk worden beperkt, een en ander zoals in deze paragraaf is beschreven met verwijzing naar o.a. par. 5.6.

4.2.2.1.3 Na-ijlende effecten steenkoolwinning

De voormalige steenkoolwinning in Zuid-Limburg leidt tot na-ijlende effecten, met name in de vorm van bodembeweging. Deze brengen mogelijk belemmeringen met zich mee in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang goed met deze risico's om te gaan.



Kaart mijngebieden en gemeentegrenzen  Globale ligging plangebied. De gemeentegrenzen zijn na het uitkomen van het rapport aangepast.



Detailkaartje ligging plangebied, ligging binnen invloedsgebied van de Feldbiess-breuk

In de Provinciale Omgevingsverordening Limburg is daarom de ambitie opgenomen dat de Provincie Limburg ernaar streeft negatieve effecten als gevolg van voormalige steenkoolwinning te voorkomen, en daar waar deze optreden adequaat te handelen. Voor gemeenten is een instructieregel opgenomen (artikel 12.12 van de Omgevingsverordening) die bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in deze gemeenten mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

De mijnbouwactiviteiten zijn al lang geleden gestopt en in het algemeen niet meer waarneembaar in het landschap. Desondanks kunnen de gevolgen van de mijnbouw risico's vormen zoals voor gebouwen of personen. Om de risico's in kaart te brengen is een classificatie in 3 categorieën (EK 1 t/m EK3) gebruikt om de kans dat zich een ongewenste gebeurtenis voordoet te beschrijven. Zie de overzichtskaart en detailkaart op pag. 27 en 28.

De adressen Steenbergstraat 6 en 8 vallen niet binnen de aangewezen EK3-zones die betrekking hebben op "risico's ondiepe winningen" (in Brunssum zijn er namelijk geen EK2 en EK1 zones). Echter vallen deze woningen *en* de nieuw te realiseren woning, wel binnen het invloedsgebied van de Feldbiss-breuk (blauwe zone op detailkaart op pagina 28). Dit kan mogelijk differentiële bodembewegingen veroorzaken in zowel verticale als horizontale richting. hoe de constructeur met deze aanvullende risico's rekening heeft gehouden, volgt niet uit de betreffende paragraaf. Dat verdere uitwerking zal worden geborgd in de op te nemen vergunningvoorwaarden.

Tevens zijn er in de nabijheid van deze locatie in het verleden zogenoemde "drempels" opgetekend (verzakkingen aan het maaiveld ten tijde van de steenkolen-winning, paars weergegeven op de overzichtskaart, pag. 28). Mogelijk worden deze drempels gereactiveerd door het stijgende mijnwater. Voor het bouwplan op te stellen funderingsadvies/sondeerrapport dient te worden opgemaakt hoe de woning het beste kan worden gefundeerd. De constructeur zal in het op te stellen advies aannemelijk moeten maken dat de aan te leggen fundering voldoende robuust kan worden uitgevoerd om de mogelijke ongelijkmatige zettingen in de bodem op te kunnen vangen.

Instructieregels voor waterschap

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel "normen" voor wateroverlast. Het waterschap is de beheerder van de regionale wateren.

Vanuit die positie dient(alleen) het waterschap concrete maatregelen te nemen om de afvoer- en bergingscapaciteit van een regionaal oppervlaktewater te vergroten. Daarom moet het waterschap voldoen aan de provinciale normen voor wateroverlast.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid van de Omgevingswet moet een omgevingswaarde worden geduid als een resultaatverplichting, inspanningsverplichting of een andere, te omschrijven verplichting. Op grond van de hierna beschreven aspecten is de omgevingswaarde geduid als resultaatverplichting:

- het beleid omtrent de normering zoals opgenomen in het Provinciaal Waterprogramma als continuering van het voorgaande Provinciale Waterplan;
- de concrete wijze waarop de normering is vastgelegd in de Omgevingsverordening, waarbij is afgewogen of de te treffen maatregelen haalbaar en betaalbaar, landschappelijk inpasbaar en ecologisch duurzaam zijn;
- de mogelijkheid om de normering aan te passen op basis van de periodieke beoordeling van de regionale wateren als bedoel in artikel 3.1, tweede lid.

Tevens is bepaald dat op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Omgevingswet dat aan de resultaatsverplichting om te voldoen aan de normering uiterlijk in 2035 moet zijn voldaan.

Hierbij is rekening gehouden met de complexiteit van de opgave, met name in het Zuid-Limburgse Heuvelland en de omvang van de kosten.

De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen.

Deze omgevingswaarden geven afhankelijk van de functie van het gebied en van het oppervlaktewater aan, aan welke normen de bescherming tegen wateroverlast moet voldoen. Bij de uitvoering van maatregelen om aan deze normen te voldoen wordt rekening gehouden met de gevolgen van het extremer wordende weer, met meer hoosbuien en daardoor een grotere kans op wateroverlast.

Bij de normstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen haalbaar en betaalbaar, landschappelijk inpasbaar en ecologisch duurzaam zijn. De normering regionale wateroverlast bepaalt de opgave inzake wateroverlast door het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het realiseren van de bescherming volgens de normen.

Daarbij dient het waterschap de maatregelen zodanig te ontwerpen, dat deze ok in het verwachte klimaat van 2050 nog voldoen aan de geldende normen uit de Omgevingsverordening. Daarbij dient steeds uitgegaan te worden van de meest actuele neerslagstatistieken.

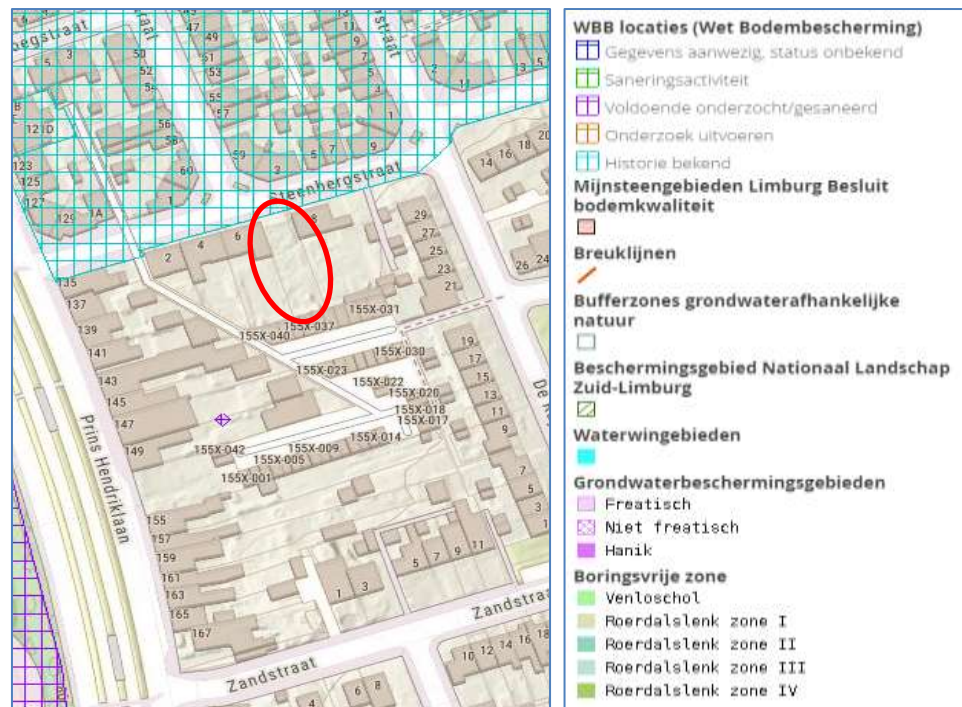
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voor het bouwen van een grondgebonden woning op de projectlocatie is uitvoerbaar met inachtneming van de verordende regels van de Omgevingsverordening Limburg. Zie hiervoor onder meer de verantwoording in paragraaf 4.4, gemeentelijk beleid en hoofdstuk 5.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaart (figuur 11) behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of (natuur)beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.



Figuur 11. Uitsnede milieubeschermingsgebieden/ beschermingszones Limburg

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is op 11 oktober 2016 vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (waaronder ook Brunssum) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed kan hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten dat onderlinge concurrentie, met de bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennis regio heeft, kan leiden tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste kunnen gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijk belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid.

De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en het aanbod sluit niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom zijn afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

Doel van de visie is het creëren van een goed woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een gezond functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaars aanvullende woonmilieus.

Het is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft staan. In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag.

De belangrijkste conclusies hierbij zijn dat de grootste problemen optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen zijn dan gewenst. Kansrijke doelgroepen zijn jongeren maar ook ouderen en zorgbehoevenden. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de woningvoorraad niet in omvang mag groeien om leegstand te voorkomen.

Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, met het schrappen van harde bouwtitels, of met een financiële bijdrage (waarmee b.v. sloop kan worden gefinancierd).

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een transformatieopgave afgesproken. Het gaat dan om het hanteren van een kwantitatieve koers.

Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde afdwingbare sloopaakstelling. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictie leegstand van 2%) en de huishoudens ontwikkeling. Gemeenten worden verplicht een woningbouw-programmering op te stellen welke is geënt op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woonopgaven.

Met het respecteren van de kwantitatieve doelstellingen wordt tegelijkertijd ingezet op het toevoegen van woningen (zoals in onderhavig planvoornemen aan de orde is) indien deze passen binnen de behoeftecriteria (zie par. 4.2.2).

en deze recht doen aan de woonvraag van specifieke doelgroepen, zoals eerder al aangegeven. Nu het gaat om het toevoegen van 1 grondgebonden woning en bewoning plaatsvindt door de gewenste doelgroep, is dat voor de gemeente Brunssum een reden om medewerking te verlenen om het planvoornemen te realiseren.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg' (Companen), 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2' (Atrivé) en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland' (Stec-groep).

Deze onderzoeken hebben geleid tot een aantal algemene inzichten op het gebied van woonmilieus en kansen voor de diverse doelgroepen.

Inzichten op het gebied van woonmilieus

- Stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen voor de rest van de gemeente/regio;
- Suburban milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (met name in de particuliere voorraad), inzetten op kwaliteit en transformatie;
- Landelijk milieu: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Inzichten op het gebied van kansen

- Kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 800 - € 1200);
- Kansen in extra-muralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- Kansen voor bijzondere en exclusievere woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- Kansen in studentenhuisvesting.

Naar aanleiding van de getrokken conclusies zijn een aantal afspraken gemaakt waar de gemeente Brunssum zich ook aan heeft geconformeerd:

- schrappen van programma's die geen toegevoegde waarde hebben;
- transformatie opgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven in de volgorde:
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit:
1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten is dat 1 op 1).

Het initiatief betreft een inbreidingsproject voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, duurzame, levensloopbestendige woning met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Vanwege het gegeven dat het planvoornemen een levensloopbestendige woning betreft past het planvoornemen in de actuele woonbehoefte. Het planvoornemen sluit daarbij goed aan bij de bestaande, omliggende functies.

4.3.2 Beleidsregel "Ruim Baan voor goede woningbouwplannen"

Gezien de grote druk op de woningmarkt en de noodzaak om de komende decennia woningen te bouwen om de woningdruk te verlichten, voorziet het voorliggende plan er in om deze behoefte in te vullen.

De gemeente Brunssum heeft bij het vooroverleg en in de eerdergenoemde adviesbrief van 1 januari 2022 (plan 22004) aangegeven dat via deze beleidsregel medewerking gegeven kan worden om het plan te realiseren. Onderdeel daarvan is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening en dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

Op basis van deze nieuwe beleidsregel wordt een nieuw woningbouwinitiatief (niet zijnde zorgwoningen met intramurale zorg) getoetst aan een aantal beleidsuitgangspunten:

1. Het moet gaan om een maatschappelijke meerwaarde.
 - a. dat inbreiding voor uitbreiding gaat;
 - b. dat het plan moeten bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel bijdraagt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Planologisch aanvaardbaar en passend in het lokale beleid. Het plan moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Het derde criterium betreft een subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau).

De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarkt-programmering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd (zie ook par. 4.2.2.1.1).

Door de gemeente Brunssum is bij genoemde adviesbrief van 18-01-2022 bevestigd dat het in de aan de orde zijnde planvoornemen gaat om een inbreidingsplan in het bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van 1 woning versterkt de leefbaarheid in de wijk. Daarom kan ook worden gesteld dat het planvoornemen een maatschappelijke meerwaarde heeft. Het plan sluit ook aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en is dus een logische invulling van nieuwbouw tussen de bestaande woonbebouwing.

Het gaat om een levensloopgeschikte grondgebonden koopwoning van meer dan 120 m² woonoppervlak in een prijsklasse van gelijk of meer dan € 250.000,-. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee voldoet aan de lokale woningbehoefte voor levensloopgeschikte grondgebonden woningen. De toevoeging van één grondgebonden woning heeft volgens de gemeente, mede op basis van het vooroverleg en de eerder genoemde adviesbrief, geen noemenswaardige gevolgen voor de kwantitatieve woningmarkt.

De woning komt beschikbaar voor een grote doelgroep (middendure koopsector), waar de behoefte aan betaalbare woningen groot is. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. In die zin wordt aan de criteria voldaan om medewerking te verlenen. Het gaat ingevolge de beleidsregel om een goed woningbouwplan. Goede woningbouwplannen hoeven volgens de beleidsregel niet gecompenseerd te worden.

Door het schrappen van de compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen starters, sociale- en middenhuur. Deze versnelling is nodig om te voldoen aan de veranderende behoeften bij woningzoekenden. Opgemerkt dien te worden dat ook het dure huursegment een doorstroomeffect heeft op de lokale woningmarkt, waardoor dit indirect ook aan deze doelen bijdraagt. Dat in Brunssum sprake is van een stabiele vraag naar dan wel een extra behoefte is aan de huurwoningen is af te leiden uit de op 21 maart 2019 vastgestelde Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022.

Daaruit blijkt dat sprake is van een extra behoefte is aan levensloopbestendige c.q. -geschikte appartementen, ook in het sociale segment. De Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek uit 2018, dat weer is gebaseerd op een prognose uit 2017. Inmiddels is een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034, Stec, 6 januari 2025), waarbij rekening is gehouden met een tweetal scenario's, te weten 1). de Progneff 2023-prognose en 2). een migratiescenario waarbij wordt uitgegaan van het voor de komende 10 jaar doortrekken van de actuele hogere migratie over de afgelopen 5 jaar. Daaruit blijkt dat de prognose Progneff 2023, voor wat betreft de afname van het aantal huishoudens over de periode 2024-2034, kleiner is dan werd aangenomen op basis van de prognose Progneff 2017 (voor heel Parkstad Limburg ca. 3.345 ten opzichte van 3.860 tot 3.910). Samengevat is mede als gevolg van de verder doorzettende vergrijzing van de bevolking sprake van *een toenemende behoefte aan levensloopbestendige c.q. -andere geschikte woningen in de vorm van huur-of koopappartementen-woningen en nultredenwoningen.*

Aan de nieuwe bewoners wordt zo voldoende lokale voorzieningen geboden. Het initiatief is subregionaal afgestemd en goedgekeurd waarmee het plan aan de subregionale woningmarkt-programmering is toegevoegd. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. In die zin wordt aan de bovengenoemde criteria voldaan, hetgeen ook in andere paragrafen is onderbouwd en toegelicht.

Belangrijke conclusie is dus dat het planvoornemen voldoet aan de invulling van de behoefte voor het realiseren van levensloopbestendige woningen (c.q. nultreden-woningen) voor de (middendure) koopsector. De te realiseren woning heeft een woonoppervlak van gelijk of meer dan 120 m² met een prijsklasse van gelijk of meer dan € 250.000,00. In dat geval wordt voldaan aan de lokale woningbehoefte voor levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

4.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023.

De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 (hierna: woonvisie), onderdeel gemeente Brunssum, is op 11 juli 2023 vastgesteld en vormt het kader voor het woonbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Brunssum. De woonvisie Brunssum is het resultaat van een interactief proces waarin zowel lokaal als regionaal bijeenkomsten met stakeholders (onder andere

woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnspartijen) zijn georganiseerd, waarbij input is opgehaald voor de nieuwe visie. De woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeente samen de opgaven op de totale woningmarkt aanpakken met de op de woningmarkt actief zijnde partijen. De Woonvisie bestaat uit een regionaal en een lokaal beleidsgedeelte. De lokale onderdelen bevatten de specifieke doorvertaling voor en door de gemeente in lokaal beleid.

Deze Woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling- en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, vindt de gemeente het opportuun om over een actueel volkshuisvestingsbeleid te beschikken dat meteen ook voldoet aan de voorziene wettelijke kaders van een volkshuisvestingsprogramma.

Met het (vernieuwde) Rijksbeleid wordt gestuurd op nieuwbouwproductie van betaalbare (huur)woningen en een eerlijke verdeling van sociale (huur)woningen. De nieuwe woonvisie voorziet vanuit leefbaarheid in deze ontwikkeling.

In de woonvisie wordt de relatie gelegd met aspecten als leefbaarheid, veranderingen in het sociale domein, die effect hebben op de volkshuisvestelijke opgaven, duurzaamheid, energietransitie, klimaatadaptatie en (historische) waarde.

De woonvisie voor Brunssum 2023–2028 is deels gelijk aan de nieuwe woonvisie van de andere gemeenten van Parkstad Limburg. Individuele invulling van de woonvisie vanwege de “couleur locale” kan per gemeente anders zijn.

Visie van de gemeente Brunssum (op hoofdlijnen)

- Brunssum zet in op het versterken van de bestaande woonmilieus en het aanjagen van nieuwe woningbouwplannen. Dit betekent een verdere verdichting in het centrum en het verder vergroenen van de omgeving buiten het centrum;
- Verbetering van de match van vraag en aanbod betekent dat koopwoningen deels omgezet worden naar huurwoningen. De gemeente Brunssum doet hiertoe mee aan regionale pilots ook als het gaat om zorgwoningen;

- De gemeente wil het langer zelfstandig wonen ondersteunen door afspraken te maken over toevoeging van meer (levensloopgeschikte) woningen voor ouderen;
- Naast aanpassing van de woning is aanpassing en toegankelijk maken van de woonomgeving minstens zo belangrijk;
- Brunssum wil in 2040 energie neutraal zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad speelt een enorme rol in het verduurzamen van de gemeente.

Uit het onderzoek "PALET 2.0-Brunssum" blijkt dat via zonne-energie en warmte-koude opslag veel duurzame energie op te wekken valt.

Het planvoornemen impliceert als inbreidingsplan een versterking en verdichting buiten het centrum en vult daarmee voor een deel de behoefte in naar grondgebonden, duurzame en veilige woningen. De nieuwe woning wordt "all-in-electric" uitgevoerd, is goed geïsoleerd en wordt met duurzame en hoogwaardige materialen afgewerkt waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie van de gemeente om in 2040 energie-neutraal te zijn.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Brunssum

In de door de gemeenteraad op 2 november 2009 vastgestelde structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 omgaat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen/beheersverordeningen en afwijkingsmogelijkheden.

In de structuurvisie geeft de gemeente aan welke maatregelen zij neemt om de negatieve effecten die gepaard gaan met vergrijzing en ontgroening zoveel mogelijk te beperken. Demografische ontwikkelingen hebben namelijk grote gevolgen voor de woningvoorraad, economie en het voorzieningenniveau.

De maatregelen zijn met name gericht op het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat binnen de verschillende wijken van de gemeente Brunssum en het versterken van 'schone' werkgelegenheid, waarbij goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur van belang is. De Structuurvisie is verder opgebouwd uit 7 thema's: wonen, werken, verkeer, voorzieningen, recreatie, natuur en milieu waarvan vooral het thema Wonen van toepassing is op het besluitgebied.

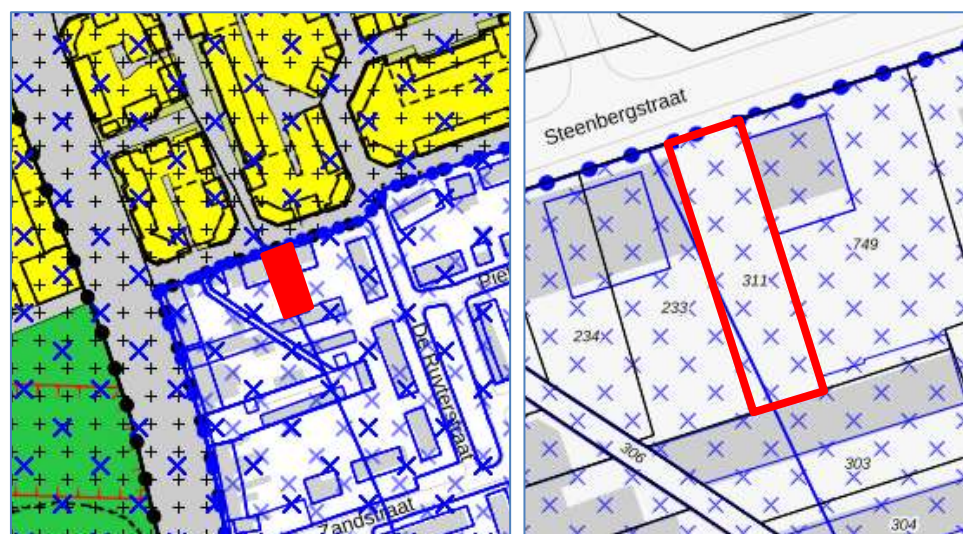
Thema wonen

Brunssum richt zich op het behouden en versterken van de gemeente als onderscheidende, kwalitatief goede woonplek. Brunssum moet ook in 2025, mede in het licht van de veranderende demografische omstandigheden, niet alleen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven, maar ook een gemeente waar goed en veilig geleefd kan worden. Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad, de werkgelegenheid, de voorzieningen, de sociaal-maatschappelijke structuur, de ruimtelijke structuur, de recreatie en het verkeer, dienen met elkaar bij te dragen aan het bereiken van het voor de toekomst noodzakelijke woon- en leefklimaat.

Onderhavig planontwikkeling (realisatie van 1 grondgebonden woning) levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe huisvesting voor mensen die er gaan wonen, werken, recreëren en waarvan de woningen aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen. Het initiatief sluit daarom goed aan op de bestaande structuur en daarmee aan de doelstelling uit de Structuurvisie Brunssum.

4.4.2 Beheersverordening "Woongebied 2^e herziening"

In de huidige situatie zijn volgens de beheersverordening "Woongebied 2^e herziening" de gronden ter plaatse van de Steenbergstraat (ong)³ bestemd voor "Wonen (wonen-1)" met de daarbij horende voorzieningen.



Figuur 12. Uitsnede beheersverordening "Woongebied 2e herziening" enkelbestemming wonen

³ Ruimtelijke onderbouwing, nieuwe woning Steenbergstraat ong.

Volgens artikel 18.1.1 is wonen alleen toegestaan indien bij vaststelling van het genoemde beheersverordening er reeds een woning aanwezig was. Het bouwen van een nieuwe woning zoals bedoeld in het planvoornemen, is niet rechtstreeks toegestaan. Verder is volgens art.18.2.3 het bouwen van een woning (hoofdgebouw) alleen toegestaan als daarvoor een bouwvlak is aangewezen. Dit ontbreekt thans op de verbeelding.

Tenslotte geldt volgens art. 28.1 ter plaatse van een aangrenzend terrein (zoals betreffend perceel beschouwd moet worden) een verbod enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van deze beheersverordening zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot. Het gaat om de toestand op het aangrenzend perceel, dus het artikel c.q. de strijdigheid heeft betrekking op de bouwaanduiding. Door het realiseren van een woning wordt een nieuwe woning toegevoegd waardoor het bestaand aantal woningen wordt verhoogd, dus daardoor verandert.

De naastgelegen woningen Steenbergstraat 6 en 8 hebben respectievelijk een besluit-subvlak 'twee-aaneen' gebouwde woning en besluitsubvlak 'vrijstaande' woning, wat betekent dat er sprake is van een bebouwingskarakteristiek van respectievelijk een twee-aaneen gebouwde woning en vrijstaande woning. Met het realiseren van de nieuwbouwwoning wordt de bebouwingskarakteristiek van deze twee aangrenzende woningen gewijzigd.

Dat houdt in dat ten gevolge van het planvoornemen het bebouwingskarakteristiek van Steenbergstraat 6 wordt gewijzigd van 'twee-aaneen' naar 'aaneengebouwd'. De bebouwingskarakteristiek van Steenbergstraat 8 wordt met het realiseren van dit plan gewijzigd van 'vrijstaand-' naar 'twee-aaneen' c.q. aaneengesloten.

Ondanks de beschreven strijdigheid van het planvoornemen met de toepasselijke beheersverordening, kan met toepassing van artikel. 2.12 lid 1, onder a, ten derde van de Wabo door de gemeente Brunssum alsnog een omgevingsvergunning worden verleend.

Archeologische Dubbelbestemming ("Waarde-Archeologie-3")

Naast de enkelbestemming "Wonen", ligt het plangebied tevens binnen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie-3" (art. 23). Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de in- of op deze gronden voorkomende archeologische waarden. De aangewezen categorie "Waarde Archeologie-3" betekent verder dat uitgegaan wordt van een hogere verwachtingswaarde ten aanzien van het voorkomen van archeologische waarden in het gebied.

Door de gemeente Brunssum is in 2013 de "Archeologische verwachtings- en beleidskaart" (deelkaart Brunssum) vastgesteld om archeologie integraal af te kunnen wegen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 5.7 wordt daar verder op in gegaan. In deze paragraaf is ook een toets opgenomen aan de bouwregels zoals deze volgen uit de beheersverordening.

Gebiedsaanduidingen

Volgens de toepasselijke beheersverordening is het plangebied verder niet gelegen binnen een (geluid)zone van een Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein, niet gelegen binnen een gezoneerde weg of spoorweg (zie par 5.2) of binnen een risicocontour van een risicovol bedrijf (zie par. 5.5).

5. SECTORALE ASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

Het onderzoeksperceel is thans onbebouwd en onverhard en is gelegen binnen een woonbestemming zoals vastgelegd in de beheersverordening. Bij het vaststellen van de beheersverordening is ten behoeve van het toekennen van de woonbestemming rekening gehouden met de ter plaatse bekende bodemkwaliteit. De belangen voor de toegekende woonbestemming zijn reeds eerder afgewogen.

Nu voor de bestaande bestemming wonen een bouwtitel met bouwvlak mogelijk wordt gemaakt is er geen sprake van een functiewijziging. Er is vanwege het huidig en voormalig gebruik van het betreffende perceel in beginsel geen reden om aan te nemen dat ten gevolge van het gebruik van het perceel er sprake is van activiteiten die mogelijk bodembedreigend zijn geweest.

Op 11 maart 2022 is door Geonius B.V. te Geleen naast een geotechnisch bodemonderzoek, tevens een Verkennend bodemonderzoek ex NEN 5740 uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport (kenmerk: MA220081.R01.V1. van 11-03-2022) blijkt dat de bovengrond (tot 50 cm beneden maaiveld) licht is verontreinigd met PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen). De ondergrond (van 50 cm minus maaiveld tot 200 cm minus maaiveld) zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetroffen. De ondergrond is dus schoon, dan wel geschikt voor de functie wonen. De lichte verhoging met PAK van de bovengrond kan mogelijk te maken hebben met het (intensief) bodemgebruik ten gevolge van de toegelaten bestemming (wonen) en/of atmosferische deposities. Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt verder dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen asbest op of in de bodem aanwezig is.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven volgens het onderzoeksrapport geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Gesteld wordt dat op basis van de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan om de aan de orde zijnde omgevingsvergunning te verlenen. In de periode tussen het genoemde bodemonderzoek en het heden is de bodem niet bebouwd of verhard en is het perceel niet anders gebruikt dan in het bodemonderzoek is vastgelegd. Sinds het vaststellen van de onderzoeksresultaten, zoals opgenomen in het rapport van 11 maart 2022, is het betreffende onderzoeksperceel niet anders in gebruik geweest.

Het is dus niet aannemelijk dat de bodem (na het rapportagedatum) additioneel verontreinigd is geraakt.

De gemeente Brunssum heeft ingestemd met de resultaten van het bodemonderzoek. Resumerend kan worden gesteld dat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie, er vooralsnog géén belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de nieuw te bouwen grondgebonden woning.

5.2 Geluid

De feitelijke geluidzone is het creëren van een minimum afstand tussen de geluidbron, zoals een weg of spoorweg dan wel een bedrijf en het geluidgevoelige object, zoals woningen. Indien er geen mogelijkheden bestaan om afstand te creëren (bijvoorbeeld in bestaande situaties) tot een gevoelig object, bestaat de mogelijkheid om in de overdrachtsweg (bijvoorbeeld het aanleggen van een geluidwal) of ter plaatse van het gevoelige object zelf maatregelen te treffen (door het akoestisch isoleren van bijvoorbeeld een woning).

Voor verkeerswegen (en spoorwegen) is een wettelijk kader (Wet geluidhinder-Wgh/ planologisch aandachtsgebied) ontwikkeld om het aantal geluidgehinderden ten gevolge van industrielawaai, weg- en/of spoorweglawaai te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te beperken, zodanig dat er een prettig leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan de Steenbergstraat te Brunssum. Het gebied rond de Steenbergstraat is op basis van de Wegenverkeerswet 1994 aangeduid als een 30 km/uur zone. Deze wegen zijn conform de Wet geluidhinder gedezoneerd. De Prins Hendriklaan is gelegen op ca. 72 meter westelijk van het plangebied. Deze weg is een 50 km weg en kan ten aanzien van wegverkeer mogelijk negatief van invloed zijn op de leefkwaliteit van de nieuw te bouwen woning.

Akoestisch onderzoek

Door Bureau Geluid te Houthem, is op 10 november 2023 een akoestisch onderzoeksrapport opgesteld (kenmerk: 20234098). Het akoestisch rapport is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

Voor de berekening van de gecumuleerde geluidbelasting is uitgegaan van de omliggende gezoneerde wegen, maar ook de niet gezoneerde wegen. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de (niet gecorrigeerde) gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen, dus ook de 30 km wegen, 56 dB bedraagt. Volgens de methode "Miedema" is er in dat geval sprake van een matig-woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Prins Hendriklaan de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. In dat geval legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het bouwplan. Het volgen van een procedure om de gevelbelasting te verhogen is daarom niet aan de orde.

Verder blijkt uit het akoestisch rapport dat ook aan de normen voor de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt voldaan.

Technische installaties en voorzieningen

Het Bouwbesluit 2012 stelt in artikel 3.8.2 en 3.9.3 eisen aan het geluidniveau van (bijvoorbeeld) een buitenunit van een in gebruik te nemen warmtepomp, op de perceelgrens bij grondgebonden woningen en bij posities op deuren en te openen ramen bij aangrenzende appartementen. De maximaal optredende geluidniveaus mogen maximaal 40 dB zijn. Conform de meetmethode uit de regeling Bouwbesluit is er voor buitenunits met een afzonderlijke instelling voor de avond en nacht (silent mode) een correctie van -5 dB toegestaan op de gemeten dagwaarde tussen 07.00 uur en 19.00 uur. Voor die buitenunits geldt dus voor de dagperiode een maximum van 45 dB.

Zoals beschreven wordt de woning hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dat betekent dat de woning met hernieuwbare energie zoals zonne-energie worden verwarmd en voorzien van warm tapwater. De woning wordt verder voorzien van een zogenoemd monoblock systeem met een interne condensor. Er wordt dus geen buitenunit geplaatst waardoor er geen geluidemissie buiten de perceelsgrens te verwachten is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai en industrielawaai

Het dichtstbij gelegen spoortraject waarover verkeersbewegingen plaatsvinden is gelegen op een afstand van meer dan 5000 meter. Geluid ten gevolge van spoorweglawaai is vanwege de afstand van het plangebied tot de betreffende spoorlijn niet relevant om verder te beschouwen.

Het plangebied valt *niet* binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Industrielawaai is voor het plangebied verder niet relevant.

Gesteld wordt dat ten gevolge van geluidhinder industrie- en spoorweglawaai geen hinder wordt verwacht en dat geen overschrijdingen plaatsvinden van de binnen de daarvoor gestelde normering. Spoorweglawaai en Industrielawaai vormt voor het realiseren van de te realiseren woning dus geen randvoorwaarde.

5.3 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer (de Wet luchtkwaliteit). Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en bevat alle basisregels over luchtkwaliteit.

In augustus 2009 zijn de regels aangevuld om de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving over te nemen.

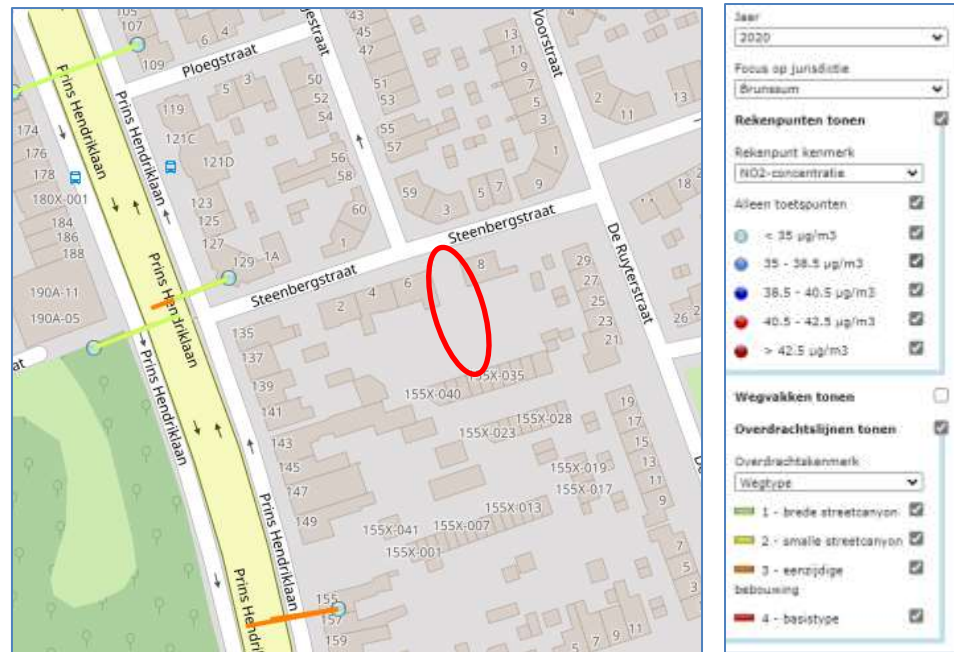
De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor plannen wanneer de activiteiten kleinschalig zijn dan wel “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter hoogte van het plangebied indicatief de luchtkwaliteit bepaald.

Aan de hand van de monitoringstool als onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), is een indicatieve berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel ‘grenswaarden maatgevende stoffen Wm’. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt onder de grenswaarde.

In de onderstaande afbeelding zijn van de meest belastende wegen (Prins Hendriklaan) de rekenpunten weergegeven.

Gesteld wordt dat het onderhavige plan voor het realiseren van één grondgebonden woning “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de het aspect luchtverontreiniging. Er zal ten behoeve van het gebruik van de woning geen sprake zijn van een meetbare toename van emissie van stoffen die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit zoals de emissie van CO₂ en NO_x verkeersbewegingen van voertuigen.



Figuur 13. Indicatieve berekening luchtkwaliteit

De toename van het aantal voertuigbewegingen ten gevolge van het toevoegen van één woning is niet significant. Er wordt bij het gebruik van de woning alleen gebruik gemaakt van personenvoertuigen, niet zijnde licht- of zwaarverkeer. Aangenomen dat de toename altijd minder is dan 500 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde), blijft de bijdrage voor stikstof en fijnstof ruim onder de grens van 1,2 microgram per m^3 . Dat betekent de bijdrage niet betekenend is. Er is daarom geen nader onderzoek noodzakelijk. Het planvoornemen leidt dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden.

De luchtkwaliteitseisen volgens de Wet luchtkwaliteit, vormen geen belemmering voor het toekennen van een bouwvlak c.q. het realiseren van de geprojecteerde woning.

Geur

Met betrekking tot het aspect geur wordt gesteld dat de te realiseren eengezinswoning aangemerkt wordt als geurgevoelig in de zin van de diverse wet- en regelgeving voor geur en geurhinder⁴. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven, dan wel worden geen andere geuremitterende (agrarische) activiteiten gebedzigd die een negatieve invloed hebben op de actuele (geur)hinderbeleving.

⁴ Wet geurhinder en veehouderij, Regeling geurhinder en veehouderij. Wet luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt geurhinder dus geen belemmering voor het toekennen van een bouwvlak.

5.4 Bedrijfshinder/milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet ook in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door omliggende bedrijven. Milieuzonering werkt dus twee kanten op. Ook bedrijven mogen niet onevenredig gehinderd worden in hun bedrijfsmatige activiteiten c.q. planologische rechten.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen een passende bestemming krijgen. Daarbij is het in eerste instantie belangrijk dat bedrijven en voor verstoring gevoelige objecten, ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Uiteindelijk weegt het bevoegde gezag alle belangen mee in het besluit bepaalde ontwikkelingen wel of andere weer niet toe te staan.

De omgeving van het plangebied karakteriseert zich in hoofdzaak als een woongebied. Om vast te stellen of omliggende bedrijven potentieel belemmerend kunnen zijn voor de gewenste ontwikkeling, wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)". Op ca. 45 meter zuidwestelijk van het plangebied, gelegen aan de Prins Hendriklaan 143 is detailhandelszaak gelegen. Klandizie en toelevering vindt plaats aan de zijde van de Prins Hendriklaan. Op ca. 60 meter zuidelijk van het plangebied is een bedrijf gelegen voor de exploitatie van een aantal garageboxen. Volgens de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)" geldt voor detailhandelszaken een richtafstand van 10 meter. Voor de exploitatie van de garageboxen wordt gezien de exploitatievorm (bedrijfsmatige verhuur aan particulieren) ook een richtafstand van 10 meter aangehouden. Gezien de feitelijke afstand van de omliggende bedrijven ten opzichte van de nieuw te realiseren woning, kan worden gesteld dat geen hinder te verwachten is.

Uit de inventarisatie blijkt dat de omliggende bedrijven niet potentieel belemmerend worden door de gewenste ontwikkeling. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

5.5 Externe veiligheid

Risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen of het vervoer daarvan, moeten bij nieuwbouwplannen of functiewijzigingen integraal worden afgewogen. Om er zeker van te zijn dat de externe veiligheid problematiek in ruimtelijk beleid goed wordt meegewogen, is in de wet (Besluit externe veiligheid inrichtingen) de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen die eisen stelt aan gegevens die over het groepsrisico verzameld moeten worden alvorens een ruimtelijk besluit genomen kan worden (art. 13 Bevi). Op basis daarvan moet door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen een schriftelijke verantwoording worden opgesteld waarin wordt onderbouwd waarom een bepaald risico aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht geldt op het moment dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in het toevoegen van extra personen binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (risicobron).

Om risico's zo veel mogelijk te reguleren is op 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven.

In het Bevi zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Besluit.

Over het algemeen gaat het om bedrijven waar (zeer) grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt. Naast het Bevi is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen milieubeheer (Bevb) in werking getreden.

Risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

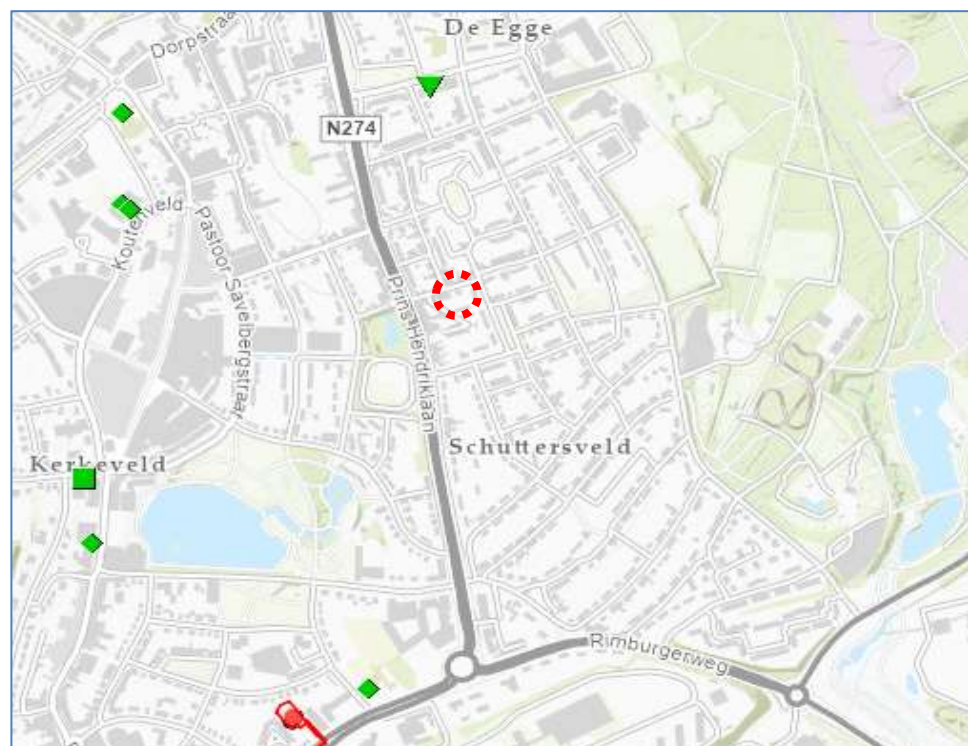
Op 11 november 2011 is het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In dit besluit staan de milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid beschreven in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes.

Op 3 maart 2015 is de Wet Basisnet en de betreffende regeling in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, binnenwater en spoor. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

5.5.1 Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. De rivier de Maas is opgenomen in het Basisnet (Maascorridor) maar ligt op ruim 15.000 meter westelijk van het plangebied.

Het plangebied valt daarmee dus *niet* binnen het invloedsgebied van een waterweg. De risico's als gevolg van het transport over het water vormen derhalve geen aandachtspunt voor het plangebied.



Figuur 14. Uitsnede Risicokaart Limburg met plangebied in blauwe cirkel

5.5.2 Transport over wegen en per spoor

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 5600 meter van een weg die is opgenomen in het Basisnet en waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van afstandsmeting ligt het plangebied *buiten* het invloedsgebied van een spoorweg en/of rijksweg. Er is in die zin geen (beperkte) verantwoording (door het bevoegde gezag) van het groepsrisico noodzakelijk.

In de onderhavige onderbouwing hoeven geen bepalingen te worden opgenomen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's bij transport over het water, weg en per spoor vanwege de grote ruimtelijke scheiding.

5.5.3 Risicokaart

Door de Limburgse gemeenten en de provincie zijn de risicovolle activiteiten in beeld gebracht. Er is inmiddels een landelijke kaart samengesteld (www.risicokaart.nl) van alle activiteiten die een bepaald (extern) risico met zich meebrengen.

Plangebied

Het gebied rond het plangebied is geïnventariseerd op grond van de beschikbare gegevens uit de risicokaart. Hieruit is het volgende gebleken:

- ✚ Binnen het plangebied zelf en ruim buiten het plangebied vinden geen activiteiten plaats die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied of de omgeving met zich meebrengen.
- ✚ Bevi-bedrijven bevinden zich op meer dan 1500 meter afstand van het plangebied.
- ✚ In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt dus *niet* binnen de invloedsgebieden van een spoorweg of een andere (rijks) weg die is opgenomen in het Basisnet en waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Vanwege de ligging ruim buiten de beschreven invloedsgebieden van voornoemde risico-bronnen, is het niet noodzakelijk om invulling te geven aan de (beperkte) verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Externe veiligheid vormt voor het planvoornemen dus verder geen randvoorwaarde.

In de onderhavige onderbouwing hoeven dan verder ook geen overwegingen te worden opgenomen.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Brunssum in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Het stroomgebiedbeheersplan Maas (2016-2021) is op 22 december 2015 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2021. Daarnaast is het ontwerp-stroomgebiedenbeheersplan Rijn, Maas, Schelde en Eems (2022-2027) vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en een groot aantal regionale en locatiegebonden maatregelen.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Naar aanleiding van het verleden opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkomen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit.

De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen.

De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitsstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden.

Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW.

De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken en
- verbetering van de waterkwaliteit.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.6.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water.

Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld. Het betreft het centrale beleids- en uitvoeringsplan van het waterschap. In dit document wordt de koers voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg uitgezet. Het waterschap beschrijft hierin hoe:

- Inwoners worden beschermd tegen overstromingen vanuit de Maas;

- de juiste balans kan ontstaan tussen water afvoeren en water vasthouden;
- het water schoon wordt (gehouden) en wateren natuurlijk worden ingericht;
- rioolwater wordt gezuiverd en daarbij grondstoffen worden teruggewonnen en gebruikt.

Gemeentelijke uitgangspunten omgang hemelwater

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen, dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe de watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in de waterparagraaf.

Hemelwater

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt, dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker.

De gemeente Brunssum houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratie-voorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer uit onderzoek blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is, mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden. In deze situatie wordt minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen.

Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we dan minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

Voorwaarden watertoets

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis $T=100$ (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur;
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging / infiltratie eis $T=25$ (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur;
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui;
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen;
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag;
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden;
- Vrijkomend vuilwater (toiletten, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

Grondwater

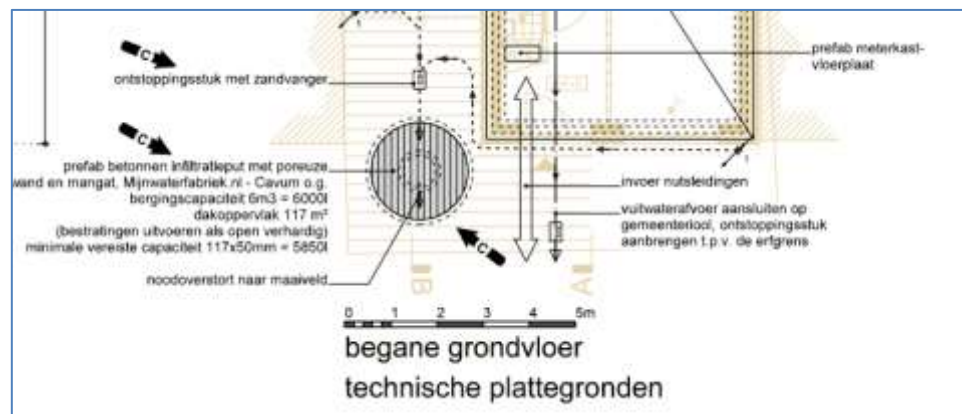
De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of –onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen. Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar wordt verwacht dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of Waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied.

Plangebied

Voor het plangebied geldt dat na realisering van de woning het bebouwd oppervlak met ca. 117 m² toeneemt. Regenwater van verhardingen en bebouwde oppervlakten wordt binnen het plangebied opgevangen in een hemelwaterinfiltratiekoffer met een bergingscapaciteit van 6000 liter. Het hemelwater wordt vervolgens gereduceerd afgegeven aan de bodem. In de aanvraag voor de activiteit bouwen is een en ander verder uitgewerkt (tekeningnr. 7121.Ba01, laatste wijziging 14-10-2024).

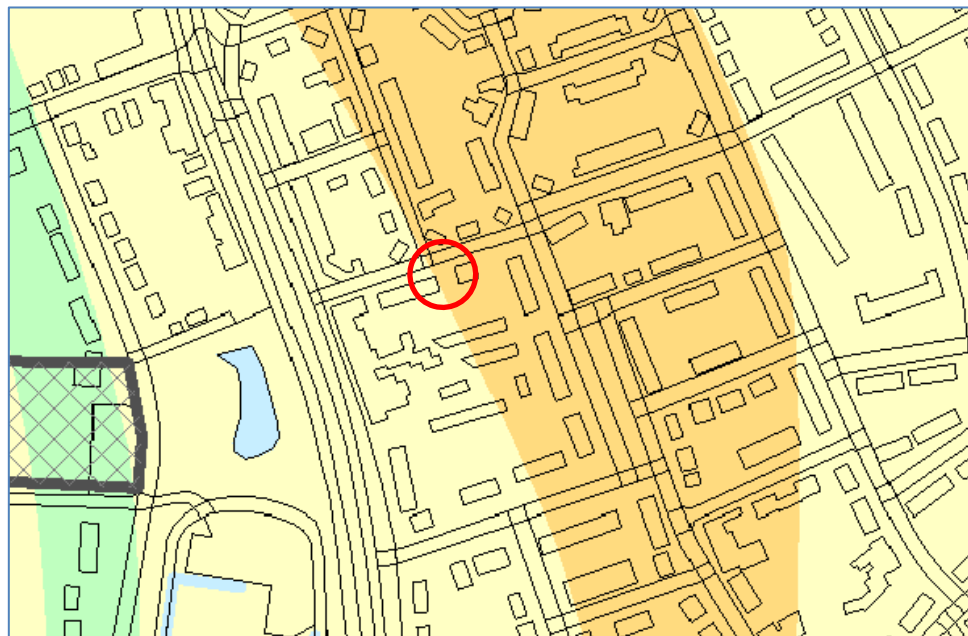


Uitsnede tekening technische plattegrond tekeningnr. 7121.Ba01, laatste wijziging 14-10-2024

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de eisen die aan de opvang en afvoer van hemelwater worden gesteld. Zo zal de door de gemeente voorgeschreven "watertoetsprocedure" worden gevolgd. Bij het verder uitwerken van de noodzakelijke infiltratievoorziening is rekening gehouden met een capaciteit van minimaal 50 mm (5,0 m³ per 100 m²). Voor de afvoer van grijs water zal een nieuwe huisaansluiting worden gerealiseerd. Voor het opvangen en bufferen van hemelwater afkomstig van dakvlakken is in overeenstemming met de gemeente daarvan een plan uitgewerkt om onder de oprit een hemelwater-infiltratieput aan te leggen. Deze infiltratieput ligt voor het grootste deel dieper dan de zandlaag op 1 meter onder maaiveld. Om dichtslibben van de put te voorkomen wordt rondom de put grind en geotextiel aangebracht. Daarmee is voldoende aangetoond dat er sprake is van voldoende infiltratiecapaciteit van regenwater in de bodem. Het uitvoeren van een waterdoorlaatbaarheidsonderzoek (Bepalen k-waarde) is gezien de gekozen oplossing niet noodzakelijk. Een vooroverleg met het Waterschap is ook niet noodzakelijk omdat het te bebouwen en verharden oppervlak kleiner is dan 2000 m².

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is op juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988). In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het gaat om een wet die regelt hoe het Rijk, provincies, gemeenten en ook eigenaren bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de (Limburgse) bodem. De gemeenten zijn bij deze wet in principe aangewezen als bevoegd gezag en moeten de archeologische belangen op een goede manier verweven en mee laten wegen in het ruimtelijk beleid.



Uitsnede Verwachtingskaart Brunssum, gebied met een middelhoge archeologische verwachting

Voldoende duidelijk moet zijn dat met de ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Volgens de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstad Limburg (deelkaart Brunssum) is het gebied waar het plan in valt mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen en valt de onderzoekslocatie binnen het onderzoeksgebied/aandachtsgebied voor een hoge, mogelijke verwachting van archeologische waarden (Waarde-Archeologie-3).

In beginsel mogen zonder omgevingsvergunning binnen de te beschermen gebieden geen nieuwe gebouwen (b.v. woningen) worden opgericht (artikel 23.2.1. beheersverordening).

De planvorming heeft betrekking op het oprichten van een nieuwe woning. Omgevingsvergunning kan worden verleend (artikel 23.2.2) indien de grootte van de bodemingreep niet meer is dan 250 m². Het planvoornemen voorziet in het bouwen van een woning met een bebouwingsoppervlak kleiner dan 250 m². Het perceel mag dus worden bebouwd met een nieuwe woning zoals verzocht.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering om de woning te realiseren.

5.8 Ecologie

De Wet natuurbescherming heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk worden bedreigd, is eventueel een ontheffing van de Provincie Limburg noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied van de gemeente Brunssum. Omliggende percelen hebben met name een woonbestemming. Het is niet ondenkbaar dat met het voorgenomen bouwplan bepaalde planten dan wel dieren worden verstoord of verjaagd. Mede gezien het gegeven dat het plangebied braak ligt, de direct omliggende (woon)bebouwing en de afwezigheid van betekenisvolle groenvoorzieningen, worden ter plaatse van het plangebied geen (negatieve) effecten verwacht op de direct in de omgeving bevindende habitats, ecosystemen en beschermde gebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000 gebieden en beschermde Natuurmonumenten.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming bestaan algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (van Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen maar wel bescherming toekomen.

Quickscan

Voor het plangebied is door SMA-Advies een quickscan⁵ uitgevoerd naar eventueel voorkomende beschermde flora en fauna binnen het plangebied. Tijdens het veldwerk is nagegaan welke effecten het planvoornemen heeft op lokaal voorkomende beschermde soorten. Daarnaast is nagegaan welke invloed het voornemen kan hebben op beschermde Natura-2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. Op basis van het uitgevoerde veldwerk is toen vastgesteld dat het planvoornemen kan worden uitgevoerd en dat daarbij geen voorkomende flora en fauna wordt verstoord.

Op 21 maart 2025 is alsnog een door de gemeente Brunssum bevolen ecologisch onderzoek uitgevoerd door een daartoe erkend ecologisch onderzoeksbureau. Uit het Rapport Quickscan Ecologische Waarden van 2 april 2025 (kenmerk 25-1945) blijkt het volgende:

- dat het aan de orde zijnde perceel en de omliggende vegetatie in geen enkel opzicht een geschikt broedbiotoop vormt;
- dat er voor vogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) geen (negatieve) effecten optreden en dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is;
- dat de voorgenomen nieuwbouw niet leidt tot vernietiging en/of aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen en dat in dat kader er geen vervolgonderzoek nodig is.
- dat op de locatie er geen sprake is van een optimaal ontwikkelde habitat voor dagvlinders, libellen, vaatplanten, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelde dieren;
- dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van genoemde beschermde en/of andere bijzondere soorten en dat een nader soortgericht onderzoek niet noodzakelijk is;
- dat vervolgmaatregelen, zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning of het opstellen van een verplantingsplan of het treffen van mitigerende maatregelen niet aan de orde is, en
- dat in het kader van de Wabo (Omgevingswet/ Bal) kan worden geconcludeerd dat de werkzaamheden zoals beoogd zonder belemmeringen uitgevoerd kunnen worden.

Resumeren kan op basis van het rapport worden gesteld dat ecologie geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen. Het rapport Rapport Quickscan Ecologische Waarden van 2 april 2025, is als bijlage 5 opgenomen.

⁵ Veldwerk bestaat uit eigen waarnemingen SMA-Advies.

5.9 Natuur en landschap

De Wet Natuurbescherming (Wnb) vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wnb).

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied (Brunssummerheide, gebiedsnr. 155) is gelegen op ca. 1000 meter zuidelijk van het plangebied.

Aannemelijk is het dat de voorgenomen ontwikkeling mede gezien de relatief grote afstand naar verwachting geen negatieve effecten op de omliggende groenzones heeft die behoren tot de oostelijk gelegen NNN-gebied (waaronder ook de ecologische hoofdstructuur) dan wel de Natura 2000-gebieden.

Op het gebied van natuur en landschap vormt het plan daarom geen belemmering. In ieder geval geldt ook voor dit plan een algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb) voor rond het plangebied aanwezige natuurwaarden.

In dat kader dient zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000 gebieden, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten.

Stikstofemissies bouwfase en exploitatiefase

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (1-7-2021) regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en zo de natuur te herstellen.

De nieuwe woning wordt niet aangesloten op het aardgasnet. Het gaat dus om een gasloos energieconcept. Ruimteverwarming en warm tapwater wordt gerealiseerd met een hybride warmtepomp waarbij geen stikstofemissies vrijkomen.

Gezien de relatief grote afstand tot het dichtbijgelegen natura-2000 gebied en het gebruik van alternatieve energiebronnen, is het niet aannemelijk dat tijdens het gebruik van de betreffende woning sprake is van depositie van stikstofemissies (bijvoorbeeld door verwarming met fossiele brandstoffen).

Tijdens de bouwfase wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van elektrische apparatuur en handgereedschappen.

Aeriusberekening stikstofonderzoek

Door MBH-consultants is op 24 april 2025 een stikstofonderzoek opgesteld voor de bouwfase en de gebruiksfase van de realiseren woning. Het dichtbijgelegen voor stikstof gevoelige Natura-2000 gebied, is gelegen op ca. 1000 meter (Brunssumerheide). Daarbij is een van de uitgangspunten dat de woningen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Na de transformatie wordt gebruik gemaakt van een gasloos energieconcept met alternatieve (niet fossiele) energiebronnen. Relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) in de bouwfase alsmede de nieuwe gebruiksfase vinden plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan.

Uit het rapport blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten aanzien van de bouwfase alsmede de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Er treden in deze fasen dus geen (significant) negatieve effecten op binnen het dichtstbij gelegen Natura-20000 gebied Brunssumerheide. Dat betekent ook dat er geen aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd hoeft te worden. Geconcludeerd kan worden dat stikstof geen randvoorwaarde vormt voor onderhavig planvoornemen. Het stikstofrapport en de betreffende berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4, 4A en 4B van deze onderbouwing.

5.10 Ondergrondse infrastructuur

Het is niet aannemelijk, dat gezien het huidige gebruik van de bestemming als tuin binnen het onderzoeksgebied kabels en leidingen gelegen zijn. Binnen het onderzoeksgebied liggen in ieder geval geen leidingen van de Gasunie, energieleveranciers of Defensie. Indien grondwerkzaamheden uitgevoerd worden, is het aan te bevelen dat eerst een Klic-melding⁶ wordt uitgevoerd om de aanwezigheid van kabels of leidingen uit te sluiten.

5.11 Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid

Op basis van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998, hierna: Planwet) is vastgesteld dat nationale, regionale en lokale overheden samenhangend en uitvoeringsgericht beleid dienen te voeren en dit moeten vastleggen in een verkeers- en vervoerplan.

⁶ Kabels en leidingen informatiecentrum

De Planwet bepaalt dat de gemeente zorgdraagt voor het zichtbaar voeren van een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid, dat richting geeft aan de te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer en waarbij de essentiële onderdelen van het nationale verkeers- en vervoerplan en van het provinciale verkeers- en vervoerplan in acht worden genomen alsmede het beleid van omliggende gemeenten (subregionaal niveau). Door de gemeenteraad is voor het uitvoeren van het verkeers- en vervoersbeleid in februari 2022 het nieuw Mobiliteitsplan 2022-2032 vastgesteld. De tevens vastgestelde parkeernota Brunssum 2022 maakt daar onderdeel van uit.

Het bouwplan voorziet in de bouw van één grondgebonden gezinswoning met bijbehorende voorzieningen. In die zin dient bij nieuwe ontwikkelingen zoals deze, rekening gehouden worden met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het plangebied is volgens de parkeernota gelegen binnen het deel dat als “rest bebouwde kom” is aangemerkt en gaat het daarbij om een “matig stedelijk” gebied.

In de Parkeernota zijn de parkeernormen opgenomen voor motorvoertuigen en fietsen die de gemeente Brunssum hanteert voor nieuwe bouwplannen en (her)ontwikkelingen.

Het doel van de gemeentelijke parkeernota is inzicht te geven in de verwachte parkeerbehoefte van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden binnen de gemeente Brunssum. De insteek is dat bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plan wordt zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. De parkeernormen zijn niet bedoeld voor reeds bestaande bouwwerken en functies.

De gemeente Brunssum geeft als norm voor grondgebonden gezinswoning dat binnen het plangebied minimaal 1,9 parkeerplaatsen per woning gereserveerd moet worden. Bij uitwerking van het bouwplan is binnen de beschikbare ruimte zoveel mogelijk rekening gehouden met de benodigde parkeerruimte (zie figuur 7, pagina 12). Ter plaatse van het plangebied is in ieder geval ruimte voor 1 parkeerplaats. Daarmee kan niet worden voldaan aan de gestelde parkeernorm. Gezien de voorgeschreven parkeernorm dienen binnen het plangebied namelijk minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om vast te stellen of er alsnog voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is er op verzoek van de gemeente Brunssum in augustus 2025 een parkeerdrukmeting uitgevoerd (rapport 19-08-2025, kenmerk: 2025-038 v2). Uit het rapport blijkt dat binnen 100 meter van het plangebied voldoende parkeerruimte aanwezig is voor het parkeren van 1 extra auto om de parkeervraag (minimaal 2 parkeerplaatsen) op te kunnen lossen. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 van deze onderbouwing.

5.12 Beoordeling m.e.r.

Sinds september 2006 kent de Nederlandse m.e.r.-regelgeving de verplichting om bij een aantal ruimtelijke plannen en besluiten een m.e.r.-procedure te volgen. Dit is geregeld in de Wet milieubeheer met het hier aangekoppelde Besluit m.e.r.. Het doel van de m.e.r. is dat bij de besluitvorming het milieu een volwaardige plaats krijgt op basis van goede informatie.

Voor een activiteit die is genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., moet eerst beoordeeld worden of het m.e.r.-plichtig is. Per activiteit zijn in de bijlage drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit zich qua omvang boven de drempelwaarde bevindt is een m.e.r.-beoordeling verplicht. Indien de activiteit zich qua omvang onder de drempelwaarde bevindt is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht.

De achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu mogelijk relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een milieueffectrapportage nodig is.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage 1 onderdeel D11.2).

Het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" is niet gedefinieerd. Uit de toelichting op het Besluit m.e.r. en jurisprudentie volgt of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang, locatie en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen.

Beoordeling

Uit de inventarisatie blijkt dat er bij exploitatie van het project weliswaar effecten te verwachten zijn maar dat het niet gaat om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er uiteindelijk geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Op basis van deze inventarisatie kan een goed gewogen besluit genomen worden (artikel 7.17 Wet milieubeheer).

De woningbouwontwikkeling, zijnde het toevoegen van 1 woning op de projectlocatie, vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en past daarom goed in het aanwezige stedelijke milieu en blijft verder ruim onder de drempelwaarde. De projectlocatie is bovendien ontsloten op de bestaande infrastructuur en is goed bereikbaar. De bestaande infrastructuur kan de huidige en de toekomstige verkeers-capaciteit en parkeerbehoefte in voldoende mate opvangen. Daarnaast voldoet het projectvoornemen aan de wettelijke normen wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en waterhuishouding.

Bij het toelaten van woningen (in onderhavig geval gaat het om het toevoegen van één woning) dient er een mer-beoordeling plaats te vinden als de woningen onderdeel uitmaken van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. De kenmerken en de plaats van het project zijn beschreven in hoofdstuk 2 en 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De kenmerken van de potentiële effecten van het project zijn in hoofdstuk 5 en 6 beschouwd. Met alle relevante belangen en waarden is derhalve voldoende rekening gehouden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient derhalve beschouwd te worden als een 'Vormvrije aanmeldnotitie milieu-effect-rapportage'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling een relatief beperkte omvang heeft. Daarnaast zijn er geen (ernstige) belemmerende milieuaspecten voorzien welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging van het plangebied, kan gesteld worden dat het aan de orde zijnde initiatief niet kan worden aangemerkt als een "stedelijk ontwikkelingsproject" als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is, of één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of;
 - er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of;
 - de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 1 grondgebonden woning, te bouwen tussen 2 bestaande woningen gelegen aan de Steenbergstraat 6 en 8. De verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening beperken zich tot de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op de nutsvoorzieningen.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening zal met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst worden gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. In de overeenkomst kan, naast de af te geven omgevingsvergunning, tevens worden opgenomen dat het planvoornemen binnen 5 jaar na vaststelling gerealiseerd dient te zijn. Als het plan binnen die periode niet is gerealiseerd, dan kan door de gemeente een intrekingsprocedure worden opgestart.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gegarandeerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor het in procedure brengen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het beheersverordening ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is beschreven in hoofdstuk 8.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente als voorbereiding op de te verlenen omgevingsvergunning, overleg plegen met het Waterschap en de instanties van de provincie die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan eenieder zo gewenst een zienswijze in te dienen. Na de zienswijzeperiode verleent het college van b&w, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, de definitieve vergunning.

Binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Omgevingsdialoog

Ter plaatse van het plangebied bestaan al geruime tijd plannen om een woning te bouwen en zijn de plannen daarover vanaf het begin met omwonenden gedeeld. Bij omwonenden is het dus goed bekend dat het betreffende perceel uiteindelijk bebouwd wordt. De aanvraag omgevingsvergunning van 19 juli 2023 en de betreffende bijlagen is opnieuw met omwonenden gedeeld. Door de omwonenden en andere geïnteresseerden is het bouwplan positief ontvangen.

8. OVERLEG EN PROCEDURES

Procedure

Voor de beschreven ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het gebruik in strijd is met de geldende beheersverordening, dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te borgen is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3^o Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe ontwikkeling en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 3.10 Wabo), te worden gevolgd.

De Wabo heeft voor de uitvoering van deze procedure een aantal aanvullingen:

-  Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank. Hoger beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo);
-  De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo);
-  Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit), wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl, het Gemeenteblad. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens via elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure zal als dat nodig is, vooroverleg worden gevoerd met uitvoeringsdiensten van het Rijk, provincie en het Waterschap.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, voor het afwijken van de beheersverordening, moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en/ of met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat het planvoornemen gaat over het toevoegen van 1 woning, is alleen vooroverleg noodzakelijk met de provincie en het waterschap.

Planstukken

Een ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een 'toelichting' en een 'kaart' van het besluitvlak en dient te worden gevoegd bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geeft een weergave van een planvoornemen, een afweging van belangen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het ruimtelijke plan ten grondslag liggen.

Besluitvlak

Het besluitvlak (Bijlage 1) is een digitaal raadpleegbare kaart via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluitvlak 'verbeeldt' de locatie waar het project betrekking op heeft.