

bestemmingsplan

Centrum

Gemeente Brunssum

Datum: 24 februari 2010

Projectnummer: 90217

NL.IMRO.0899.BPcentrum-vast

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
2.1	Ruimtelijke analyse	6
2.2	Bevolking en wonen	6
2.3	Functionele analyse	7
2.4	Landschappelijke waarden	7
2.5	Verkeer en parkeren	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Ontwikkelingen in het plangebied	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	19
4.3	Prioritaire ontwikkelingen	19
4.4	Wijzigingsgebieden	24
4.5	Verkeer en parkeren	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Milieuaspecten	29
5.2	Water	37
5.3	Ecologie	41
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	43
5.5	Energie	47
5.6	Economische uitvoerbaarheid	47
5.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.8	Plansystematiek	49
5.9	Bestemmingen	51

Bijlagen

Bijlage 1 inspraakverslag

Bijlage 2 vooroverlegreacties

Bijlage 3 nota zienswijzen
Bijlage 4 besluit ontheffing hogere grenswaarden

1 Inleiding

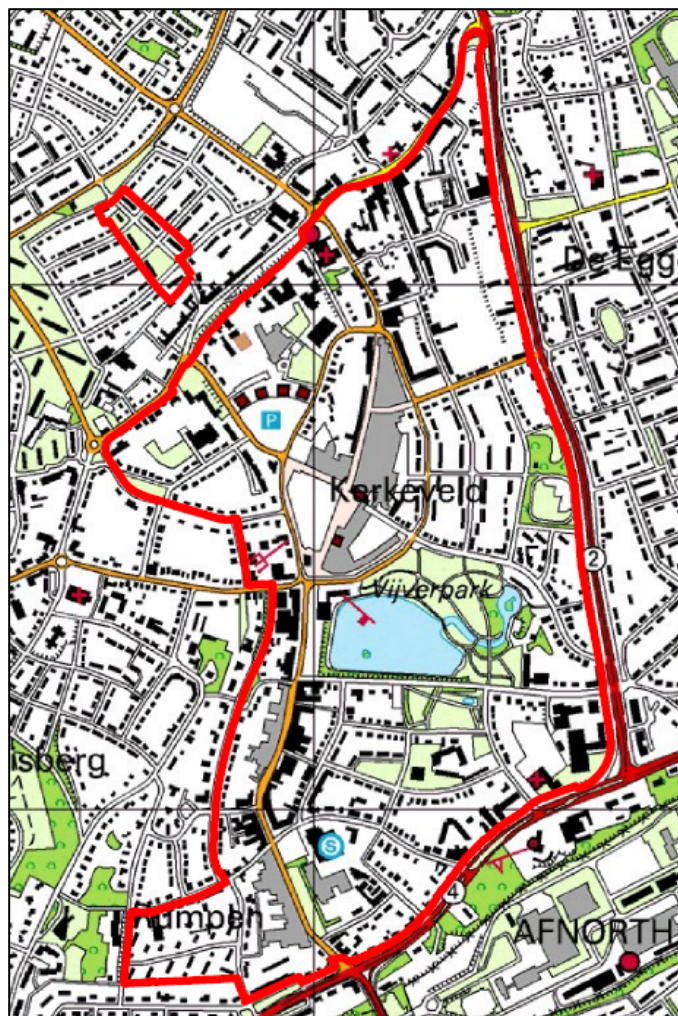
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is tweeledig. De eerste aanleiding wordt gevormd door de aanwijzing van de Mijkoloniën Brunssum als beschermd dorpsgezicht door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Deze aanwijzing dient doorvertaald te worden in de planologische regeling voor deze gebieden. Het Vijverpark en een gedeelte van de Prins Hendriklaan, onderdeel van het vigerend bestemmingsplan Centrum, maken deel uit van de Mijkoloniën en zijn derhalve aanleiding voor deze herziening. Daarnaast is de bestaande planologische regeling voor het centrum gedeeltelijk ouder dan tien jaar. Voor die delen dient als gevolg van de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wet ruimtelijke ordening, een actuele juridisch planologische regeling te worden vastgesteld. Dit gebeurt deels direct en deels middels wijzigingsbevoegdheden.

Er wordt echter niet alleen getracht om de bestaande bestemmingsregeling te actualiseren. Voor het centrum van Brunssum staat een grootschalige herstructurering op stapel. Ten behoeve hiervan is een Masterplan opgesteld waarin een ruimtelijke ontwikkelingsvisie gegeven is voor de middellange tot lange termijn. De uitgangspunten uit dit masterplan worden, met uitzondering van de in het plan gegeven wensbeelden, doorvertaald in het voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "Centrum" heeft betrekking op het centrum van Brunssum. De kern Brunssum is de hoofdplaats van de gemeente. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Prins Hendriklaan Oost, aan de zuidzijde door de Prins Hendriklaan Zuid. Het plangebied omvat onder meer winkelcentrum Het Ei (met uitzondering van een gedeelte rond het Wilhelminaplein), het Lindeplein en het Vijverpark. De noordwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Kloosterstraat en de Dorpstraat. De meest westelijke punt van het plangebied wordt gevormd door de rotonde Dorpstraat-Europalaan-Hokkelenbergstraat. Vandaar uit loopt de plangrens via de Mozartstraat en de Chopinstraat naar de Prins Hendriklaan Zuid. Daarnaast omvat het plangebied nog een klein woongebied bij de Poorterstraat. Dit gebied ligt los van de rest van het plangebied aan de westzijde. Onderstaande figuur geeft een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied geldende de volgende bestemmingsplannen

- Bestemmingsplan Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 1994;
- Bestemmingsplan Centrum, 1^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 juni 1999;
- Bestemmingsplan Woongebieden, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 oktober 2000, ged. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 juni 2001 en inwerking getreden op 9 augustus 2001;
- Bestemmingsplan Woongebieden herziening 2003, vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2003, verwachte goedkeuring 3 kwartaal 2009;
- Bestemmingsplan Woongebieden 2^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit van 9 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 30 juni 2009;
- Bestemmingsplan Rumpen, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 2006, inwerkinggetreden 13 april 2006 en onherroepelijk 14 maart 2007;
- Bestemmingsplan Hoek Kerkstraat/Dorpstraat, vastgesteld bij raadsbesluit van 1 februari 2006 en goedgekeurd op 23 mei 2006.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Centrum" bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de voorliggende toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld.

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid) In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde herontwikkelingen in het centrum. Ingegaan wordt op de aard van de ontwikkelingen en hoe deze ontwikkelingen doorvertaald zijn in dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten waaronder milieuaspecten, water, archeologie en ecologie worden gerekend. Daarnaast wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de laatste paragraaf wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro, de inspraak, conform de gemeentelijke Inspraakverordening en de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Hoofdstuk 6 tot slot geeft een toelichting op de juridische regeling (de regels en verbeelding).

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ruimtelijke analyse

Aan het einde van de 19^e eeuw was Brunssum een overwegend agrarische gemeente met twee dorpskernen: de hoofdkern Brunssum en het kleinere Rumpen. Het totale inwoneraantal schommelde rond de 1.400. Naast het boerenbedrijf bestond er wat ambachtelijke nijverheid, er was geen industrie. Met het begin van de exploitatie van de steenkolenmijn Oranje Nassau I in Heerlen, veranderde dit. Met de komst van de staatsmijnen Emma (1908) en Hendrik (1911) begon Brunssum sterk uit te breiden. In twintig jaar tijd groeide de bevolking van 1.400 tot 16.000 inwoners. De stedelijke uitbreidingen kwamen ad hoc tot stand. Staatsmijnen bouwden woningen en koloniën op eigen grond nabij de mijnen. De Woningvereniging Brunssum bouwde onder andere de mijnkoloniën Rozengaard, De Egge en Leeuwstuk. Deze koloniën werden gesticht op terreinen die beschikbaar waren. In de meeste gevallen was dat een stuk verder van de mijn af. In het geval van Rozengaard sloot dit terrein aan bij de bestaande bebouwing van Brunssum, maar De Egge lag 'vrij' in het landschap. Voor de bereikbaarheid werd een elektrische tram aangelegd om de Rozengaard en De Egge te ontsluiten. Deze weg, de Prins Hendriklaan, is tegenwoordig de noordelijke ontsluitingsweg van de kern Brunssum. Een gedeelte van deze weg, in het noorden van het plangebied, maakt onderdeel uit van het plangebied. Voor het overige vormt deze weg de zuid- en oostgrens van het plangebied.

Tegelijkertijd met de oprichting van de koloniën vonden, voornamelijk langs de verkeersassen, autonome uitbreidingen plaats waarvan de Rumpenerstraat zich ontwikkelde tot commercieel centrum. De twee oorspronkelijke kernen - Brunssum en Rumpen - lagen echter nog steeds los van elkaar. Pas na de Tweede Wereldoorlog kwam de woningbouw weer op gang en werd de open ruimte tussen Brunssum en Rumpen snel volgebouwd. In dit gebied, in het verlengde van de Rumpenerstraat, ontwikkelde zich rond het raadshuis en het Vijverpark een nieuw stadshart, met de Kerkstraat en het Lindeplein als middelpunt.

2.2 Bevolking en wonen

Op 1 januari 2008 telde de gemeente Brunssum 29.729 inwoners, bestaand uit 14.439 mannen en 15.290 vrouwen. De prognose is dat de gemeente in het prognosejaar 2035 24.208 inwoners heeft¹. De gemeente heeft dus te maken met een krimp van de bevolking.

Mede in het licht van deze krimp is besloten tot herstructurering en opwaardering van het centrum. Door alle in het gebied aanwezige functies, wonen, werken, recreëren, onderwijs, cultuur, sport en gemeenschappelijke functies zodanig te situeren dat ze elkaar versterken, wordt beoogd een gunstig vestigingsklimaat te creëren. De grote hoeveelheid aan verouderde portiekflats die het centrum van Brunssum rijk is, wordt in de komende jaren vervangen door hoogwaardigere appartementen en meer grondgebonden woningen.

¹ Bron: buurtmonitor Parkstad Limburg

2.3 Functionele analyse

Brunssum heeft een diversiteit aan functies ten aanzien van handel, recreatie, onderwijs, cultuur en gezondheidszorg. Het centrum wordt als gevolg daarvan ook gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan functies.

Het Ei-vormige centrumgebied rond de Kerkstraat vormt het hoofdcentrumgebied, waar de winkel- en horecafuncties domineren. Het Lindeplein, de Rumpenerstraat en de Kerkstraat-noord zijn te beschouwen als uitloopgebieden, waarin naast de winkel-functie ook andere stedelijke functies voorkomen. Rond het Lindeplein ligt de nadruk met name op de dienstensector. Daarnaast is het gemeenschapshuis d'r Brikke Oave hier gevestigd en vervult met name de westzijde van het plein een horecafunctie, door de aanwezigheid van enkele cafés en restaurants. Op het Koutenveld staan de voorzieningen in de publieke sector en het wonen centraal. In de overige gebieden staat de woonfunctie voorop. In de overgang tussen het centrumgebied en de woongebieden zijn verschillende maatschappelijke functies, zoals scholen en verpleegtehuizen gevestigd.

2.4 Landschappelijke waarden

Brunssum is gelegen in de Zuid-Limburgse regio Parkstad. Een gebied met een groen, heuvelachtig karakter. In en om Brunssum zijn diverse groene gebieden gelegen, ieder met een eigen karakteristiek, afmeting en gekoppelde functies.

Gezien haar ligging in het heuvellandschap kent Brunssum veel natuurlijke hoogteverschillen. Het hoogteverschil tussen de Brunsummerheide en het lager gelegen gebied aan de Groene Weg bedraagt circa 30 meter. Het hoogteverschil in het plangebied bedraagt circa 4 meter tussen het Vijverpark en het Lindeplein. Ook tussen de Prins Hendriklaan oost en het gebied ten westen daarvan bedraagt het hoogteverschil circa 7 meter. Binnen het centrumgebied, het Ei, bedraagt het hoogteverschil 3 meter. Op verschillende plekken in het plangebied is het hoogteverschil zichtbaar aanwezig.

Naast het hoogteverschil is de combinatie groen en water iets wat Brunssum haar uitstraling geeft. Het betreft met name de vijver in het Vijverpark. Op de plek van het Vijverpark bevond zich in de 19^e eeuw een bruinkoolgroeve. In 1901 is nabij deze bruinkoolgroeve een kantoor voor de directie van de groeve gesticht, dat later in gebruikgenomen werd als gemeentehuis. De plek kreeg een strategische ligging toen de mijnindustrie opkwam, het lag in de nabijheid van de oude, agrarische dorpsstructuren van Brunssum en Rumpen en de mijnen Hendrik en Emma. Toen de bruinkoolgroeve gesloten werd, floreerde de steenkoolmijnen. In deze tijd van economische voorspoed is besloten om van de bruinkoolgroeve een vijver te maken met een omliggend park. Daarnaast heeft in vroegere tijden aan de Dorpstraat een beek gelopen. Deze is sinds korte tijd deels weer zichtbaar gemaakt.

2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1 Verkeer

De verkeersafwikkeling in Brunssum volgt een aantal historische routes, die in de loop der tijd zijn uitgegroeid tot brede, doorgaande wegen. Kenmerkend voor deze verkeersstructuur is de afwikkeling van het doorgaande verkeer door de bebouwde kom, aangezien deze wegen veelal zijn gelegen in de bebouwde kom of op de rand daarvan. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats op de Prins Hendriklaan (Oost), de Prins Hendriklaan (Zuid), de Rimburgerweg, de Karel Doormanstraat en de N276. Deze wegen ontsluiten Brunssum naar de omliggende gemeenten, zoals Sittard, Onderbanken, Roermond, Landgraaf en Heerlen. Het onderhavig plangebied grenst aan de oostzijde aan de Prins Hendriklaan (Oost) en aan de zuidzijde aan de Prins Hendriklaan (Zuid). De verkeersafwikkeling vanuit het plangebied vindt ook grotendeels plaats via de Prins Hendriklaan.

2.5.2 Parkeren

Het parkeren in Brunssum vindt plaats op verschillende plaatsen, veelal gekoppeld aan winkel-, horeca-, en culturele functies, die op hun beurt ook georiënteerd zijn op deze parkeervoorzieningen.

De huidige grotere parkeervoorzieningen zijn gelegen:

- binnen het winkelgebied het Ei (de Parel, het Ei west);
- aan de rand van winkelgebied het Ei (Wilhelminastraat, Koutenveld);
- op het Lindeplein, ten behoeve van de horeca, het gemeentehuis en de Brikke Oave;
- op de Oude Markt (bij Dresscher), ten behoeve van horeca, dienstverlening en woningen;
- op het Doorvaartplein;
- op het Wilhelminaplein;
- aan de Rumpenerstraat naast het Romboutscollege.

De onderstaande figuur geeft de ligging van de bestaande grotere parkeerterreinen weer.



Figuur 2 bestaande parkeerterreinen

Kenmerkend voor de parkeervoorzieningen is het parkeren op het maaiveld. Het verdiept of ondergronds parkeren komt nagenoeg niet voor. De inrichting van de parkeervoorzieningen is voornamelijk sober en doelmatig en heeft veelal een steenachtig karakter.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Deze nota is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Het voorliggend bestemmingsplan sluit aan op deze uitgangspunten. Het betreft stedelijk gebied waarvoor het bestemmingsplan deels conserverend van aard is. Deels worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door herstructurering en intensivering.

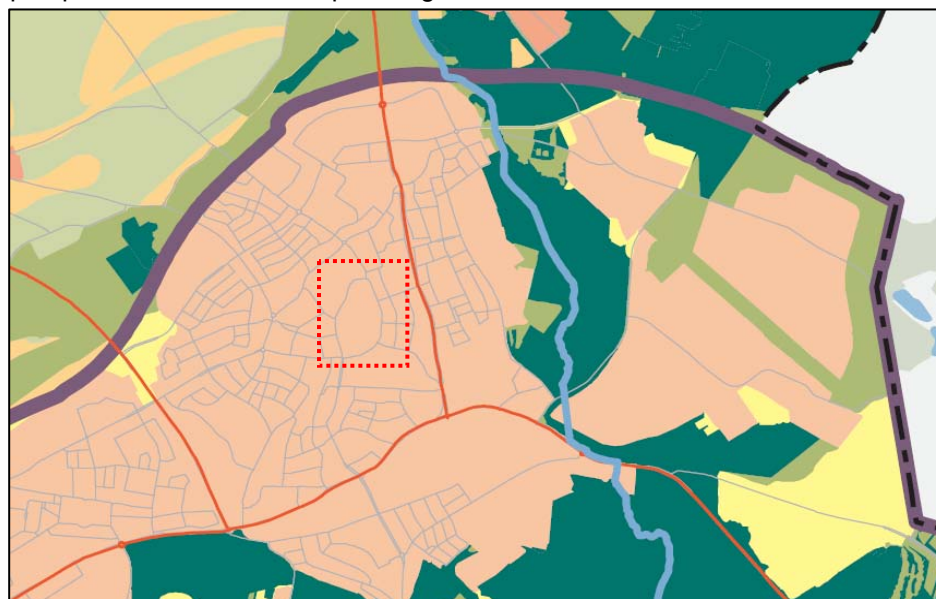
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. Per 1 juli 2008 dient het POL2006 als pro-

vinciale structuurvisie. Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid en is nu vastgesteld als zijnde provinciale structuurvisie.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor die onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk van het POL wordt ingegaan op deze ambitie. Daarna wordt Limburg in een ruimer verband bekeken, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter)nationale ligging van de provincie. Tot slot wordt ingezoomd op de wijze waarop (hoe en waar) binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Deze perspectieven zijn voor de gehele provincie overzichtelijk samengebracht op plankaart 1 Perspectieven, zie onderstaande figuur voor een uitsnede van deze plankaart. In het navolgende worden de voor het plangebied van belang zijnde perspectieven en onderwerpen toegelicht.



Figuur 3 plankaart 1 perspectieven

Het gehele plangebied valt in het perspectief stedelijke bebouwing (roze). Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in acht genomen worden. Het voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij dit perspectief. Het betreft stedelijk gebied waarvoor het bestemmingsplan deels conserverend van aard is. Deels worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door herstructurering en intensivering.

Stadsregio Parkstad Limburg

Het plangebied valt verder binnen de stadsregio Parkstad Limburg (zie paarse omlijning figuur 3). Voor deze regio gelden als belangrijke ambities:

- Het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek;
- Aanleg van een regionale ringweg ten behoeve van een betere bereikbaarheid van de oostflank van de regio;
- Ontwikkeling en stimulering van nieuwe economische kansen voor de regio;

De versterking en opwaardering van het centrum van Brunssum met behoud van de eigen identiteit, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, sluit goed aan bij deze ambities. Daarnaast wordt door de aanwijzing van de mijnkoloniën Brunssum het behoud van de kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek gewaarborgd.

Provinciale woonvisie (2005)

De provincie Limburg heeft samen met de Limburgse regio's een provinciale woonvisie opgesteld bestaande uit drie documenten, te weten een woonvisie, regionale agenda's en een antwoord van de provincie hierop. De regio's zijn vervolgens, samen met lokale partijen, aan de slag gegaan met het uitwerken van hun agenda's in beknopte regionale woonvisies. De provincie heeft de regio's daarin ondersteund en gestuurd. De provinciale woonvisie tezamen met de regionale visies vormt weer een basis voor tweezijdige afspraken: Wat doen partijen om de overeengekomen doelen daadwerkelijk te realiseren?

De provinciale woonvisie geeft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woonvraag. Geconcludeerd is dat er in Limburg sprake is van een dalende bevolkingsomvang. Limburg loopt hierin vooruit op andere provincies. Dit heeft ondermeer te maken met de vergrijzing en ontgroening van de bevolking, maar daarnaast ook met het negatieve migratiesaldo van Limburg. Dit negatieve migratiesaldo heeft ondermeer te maken met onvoldoende aanbod op de markt dat voldoet aan de vraag van de woonconsument en daarnaast de krimpende werkgelegenheid van Limburg. Verschil is duidelijk zichtbaar tussen Zuid en Midden Limburg ten opzicht van Noord Limburg. Noord Limburg volgt veel meer het landelijke patroon.

Voor de periode tot 2010 wordt gestreefd naar een toename van 2.250 tot 3.000 woningen per jaar verdeeld over de gehele provincie. De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudens verdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's, waarbij in het bijzonder in Zuid-Limburg wat zwaarder moet worden ingezet met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw om het vertrekoverschot sneller terug te dringen en schuifruimte te creëren voor de herstructurering.

Brunssum heeft in het Masterplan Brunssum Centrum een visie neergelegd om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige opwaardering van het centrumgebied. Een

groot deel van de bestaande portiekflats zal binnen enkele jaren vervangen worden door grondgebonden woningen en/of hoogwaardige appartementen. Dit sluit aan bij de strategie neergelegd in de provinciale woonvisie om te streven naar hoogwaardige nieuwbouw, aansluitend bij de vraag van de woonconsument, zodat het vertrekoverschot sneller teruggedrongen wordt.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010

In de Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld 10 mei 2005) heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode tot 2010. In navolging van de provinciale woonvisie hebben de verschillende Limburgse regio's een regionale woonvisie opgesteld, waarin het beleid uit de provinciale woonvisie is doorvertaald. Voor de regio Parkstad vormt daarnaast de krimp van de bevolking een belangrijke aanleiding voor de regionale woonvisie.

Regio Parkstad streeft drie doelen na op het gebied van wonen:

- 1 Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
- 2 Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing, om de woonconsument te verleiden, imago-versterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.
- 3 Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Met een krimpscenario is in Nederland bijna geen ervaring. Het denken, in alle segmenten van de Westerse samenleving, is gericht op groei en omgaan met krimp eist daarom een 'turn-around' in het denken. Enerzijds moet het evenwicht in de woningmarkt behouden worden. Een woningbouwprogrammering is daarvoor noodzakelijk. Anderzijds moet Parkstad aantrekkelijk gehouden worden voor (toekomstige) bewoners: er moet ruimte zijn voor creatieve en innovatieve projecten. Parkstad wil aansluitend bij de provinciale strategie niet op 'slot', maar bouwen aan kwaliteit en voor de wensen van de woonconsument.

Om de kwaliteitsslag te kunnen blijven maken en tegelijkertijd het kwantitatieve evenwicht te bewaren gaat de regio uit van een netto uitbreidingsbehoefte van ca. 2.000 woningen tot en met 2010.

De gemeente Brunssum heeft voor het centrum uitwerking gegeven aan dit beleid door het opstellen van het masterplan. Krimp wordt als kans gezien om het centrumgebied van Brunssum te versterken en te vernieuwen, en zodanig in te richten dat het centrum is afgestemd op de verschillende doelgroepen die er dagelijks gebruik van maken en aantrekkelijk voor bezoekers en potentiële nieuwe bewoners.

Het Masterplan Centrum bestaat uit een aantal deelplannen, waarvan reeds een groot aantal in de **Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010** is opgenomen. Daarnaast worden nog een tweetal projecten met zorgwoningen gerealiseerd, maar deze worden in de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 buiten beschouwing gelaten. De deelprojecten die niet zijn opgenomen in de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 betreffen een netto toevoeging groter dan 0 en zullen niet tot realisatie komen in de planperiode t/m 2010. Daar waar in dit bestemmingsplan woningaantallen genoemd worden gaat het om bruto-aantallen woon-eenheden na sloop van bestaande bouw.

Tijdens bestuurlijk overleg in maart 2008 hebben Provincie Limburg, Regio Parkstad Limburg en gemeentes afspraken gemaakt over de Limburgse Wijkenaanpak in Parkstad als uitwerking van de provinciale programmalijnen 'Investeren in steden en dorpen' en 'Investeren in mensen'. Op regionaal niveau behoort de Wijkenaanpak tot de 'Stedelijke herstructurering' en daarmee tot de top-5 van de Strategische Agenda Parkstad Limburg 2007 – 2011. Regio, gemeentes en corporaties hebben daarop vijf wijken, alle gekenmerkt door een majeure integrale opgave, geselecteerd en op 3 juni 2008 bij de Provincie Limburg ingediend. Het masterplan Centrum vormt één van de geselecteerde pilotprojecten.

Op 22 september 2008 tekenden de stedelijke gemeenten in Parkstad en de woningcorporaties, actief in die gemeenten, een intentieovereenkomst waarin werd afgesproken om voor de periode tot 2020 samen een gemeenschappelijke visie te ontwikkelen op de herstructurering van de woningmarkt. Per gemeente is vervolgens een envelop met opgaven geformuleerd, zodat duidelijk is hoeveel woningen onttrokken moeten worden en welke vervangingsopgave (kwalitatieve aanpassing en /of transformatie) er ligt.

Gezamenlijk is een zgn. **Houtskoolschets** opgesteld, waarop is aangegeven waar en hoe de woningvoorraad verbeterd wordt: de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur met de locaties waar sloop, nieuwbouw en transformatie gaan plaatsvinden. De regionale herstructureringsvisie incl. de daarbij behorende synthesekaart is in concept gereed. Het masterplan centrum is daarin integraal opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Masterplan Brunssum Centrum (vastgesteld 11 november 2008)

Het masterplan is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de middellange tot lange termijn. De doelstelling van het project Bruisend Centrum Brunssum was te komen tot een stedenbouwkundig masterplan voor het centrumgebied van Brunssum. Specifieke doelstelling voor het plangebied is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies, wonen, welzijn, zorg, commerciële voorzieningen en onderwijs de leefbaarheid en de vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie.

De ambitie is het creëren van een modern winkelhart met aantrekkelijke toegangslinten, elkaar versterkende centrumvoorzieningen, toegankelijk en bereikbaar, woon- en leefmilieu voor een brede doelgroep, aandacht voor senioren en jongeren, ruimtelijke opzet en functies elkaar versterkend en met een eigen identiteit.

In het masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. De ontwikkelingen neergelegd in het masterplan zijn (met uitzondering van de gegeven wensbeelden) doorvertaald in het voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 “ontwikkelingen in het plangebied” wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen uit het Masterplan.

Structuurvisie Centrum

In navolging op het masterplan Brunssum Centrum is een structuurvisie voor Brunssum vastgesteld (2 november 2009). In de structuurvisie wordt ondermeer ingegaan op specifiek woonbeleid voor het centrum van Brunssum, tevens wordt de relatie gelegd met het regionaal beleid. Daarnaast wordt ingegaan op een woontypering van de verschillende wijken van Brunssum.

Voor het centrumgebied is het doel te komen tot een ‘Buisend Brunssum’. Het centrumgebied dient zodanig ingericht te worden dat het gebied is afgestemd op verschillende doelgroepen (woningen en voorzieningen voor ouderen, jongeren en starters) en aantrekkelijk en goed toegankelijk voor bezoekers. In het Masterplan (zie vorige paragraaf) zijn de ambities ten aanzien van het centrum geschetst.

De beleidsuitgangspunten weergegeven in de structuurvisie zijn:

- a. accent op huisvesting senioren met bijbehorende voorzieningen, maar ook woningen voor starters/jongeren om levendigheid in centrumvoorzieningen te behouden.
- b. minder accent op gezinnen met kinderen. Deze zullen wel buiten winkelgebied (‘t Ei) een plek kunnen krijgen.
- c. mix in prijsklassen: voor aantrekken starters/jongeren vooral goedkope koopwoningen toevoegen en gemiddelde/goedkope huurwoningen.

Met de uitvoering van het masterplan wordt aangesloten bij de geformuleerde beleidsuitgangspunten. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan een juridisch planologische uitwerking geeft van dit Masterplan, sluit ook dit bestemmingsplan aan bij deze uitgangspunten.

Vrijstellingenbeleid artikel 19 lid 3 WRO (vastgesteld 8 juli 2008)

Het vrijstellingenbeleid artikel 19 lid 3 WRO is van toepassing op het gehele woongebied van de gemeente Brunssum en is als gevolg daarvan verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

Het vrijstellingenbeleid is van toepassing op alle vigerende en toekomstige bestemmingsplannen waarin woningen zijn gelegen, uiteraard indien de vergunning niet rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan verleend kan worden. Het vrijstellingenbeleid omvat alle ‘kruimelgevallen’ ex artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening (binnenplanse ontheffingen / vrijstellingen) en ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening jo artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, mits het betreft bouwwerkzaamheden rondom een woongebouw inclusief het oprichten van 1 grondgebonden woning of het ombouwen van een pand tot maximaal 3 gestapelde woningen.

Daarnaast is het vrijstellingenbeleid nog van toepassing op vrijstellingen ex artikel 15 en ex artikel 19 lid 3 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening ingeval de bouwvergunning waarvoor vrijstelling wordt overwogen is ingediend vóór 1 juli 2008.

In het voorliggend bestemmingsplan is het vrijstellingenbeleid verwerkt ten aanzien van bijgebouwen. Slechts die aspecten van het beleid waar geen stedenbouwkundige afweging voor nodig is, zijn doorvertaald.

Voorontwerp bestemmingsplan Omgevingskwetsbare functies

In het voorontwerpbestemmingsplan Omgevingskwetsbare functies (13 september 2005) is aangegeven hoe in het centrum van Brunssum omgegaan wordt met o.a. sex- en growshops. Dit voorontwerpbestemmingsplan betreft geen vastgesteld beleid maar de uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Toelichting op aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Mijkoloniën Brunssum

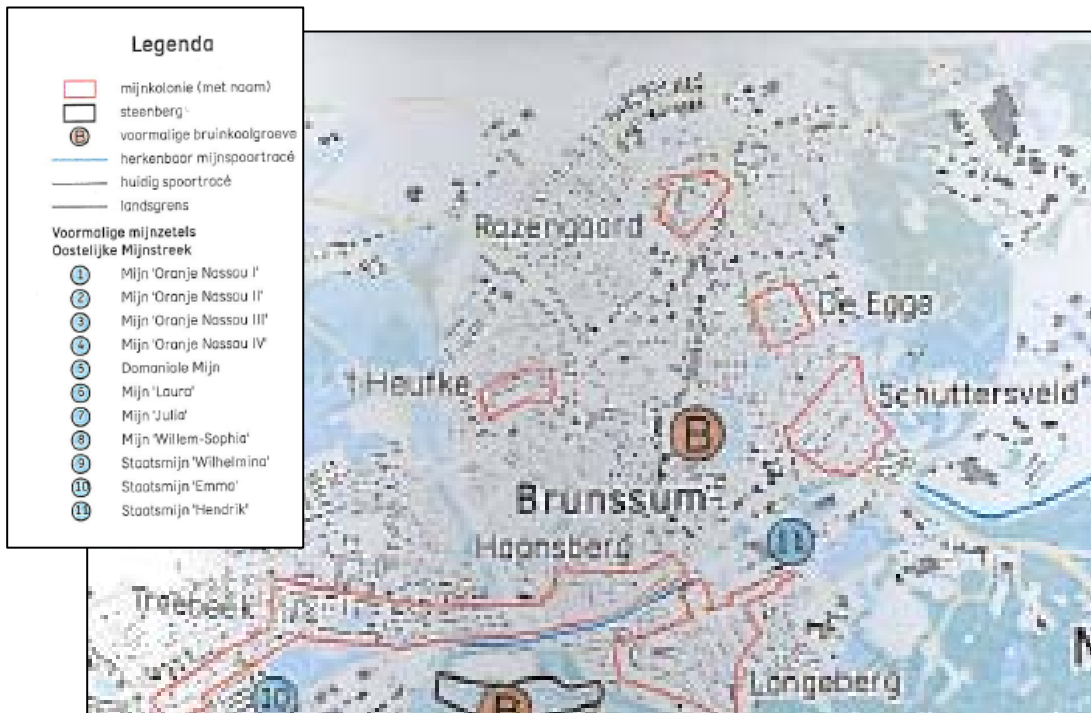
Bij besluit van 21 januari 2009 hebben de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer beschermde stads- en dorpsgezichten binnen deze gemeente aangewezen. Het beschermde gezicht bestaat uit een aaneengesloten, langgerekt ensemble van verschillende gebieden langs de as Emma-Hendrik en verspreid liggende gebieden langs het tracé van de voormalige elektrische tramlijn richting het noorden en omvat:

- de contouren van het terrein van de voormalige Staatsmijn Hendrik;
- een deel van het tracé van de oude mijnspoorweg;
- de kolonie Treebeek-Haansberg (1913-1918);
- de kolonie Houserveld-Rozengaard (1915-1919);
- de kolonie Schuttersveld en het Schutterspark (1920);
- de kolonie De Egge (1920);
- de kolonie Langeberg (1926-1927);
- enkele losse woninggroepen rond de mijn Hendrik (1911-1948);
- de voormalige bruinkoolgroeve Brunahilde II (1918), nu stadsvijver met park.

Het betreft in casu het grootst aaneengesloten beschermd stads- en dorpsgezicht van Nederland. Ter bescherming van deze gebieden moeten een of meerdere nieuwe bestemmingsplannen worden vastgesteld. Het gebied is dermate groot en divers dat ervoor is gekozen om de beschermde gezichten in meerdere bestemmingsplannen op te nemen. Voor de woonwijken (de mijkoloniën) en een gedeelte van het oude mijnspoortracé en de contouren van de voormalige Staatsmijn Hendrik zal een nieuw eigen bestemmingsplan worden ontwikkeld. Voor een gedeelte van de wijk Treebeek dat wordt herontwikkeld wordt ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld, met daarbij een beeldkwaliteitsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan "Centrum" worden de stadsvijver alsmede enkele losse woninggroepen rondom de mijn Hendrik en een ander gedeelte van het oude mijnspoortracé opgenomen. Voor het Schutterspark tenslotte wordt ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Een groot gedeelte van dit beschermde gezicht (behoudens het Schutterspark en het vijverpark), is overigens reeds voorbeschermd in de bestemmingsplannen "Woongebieden" en "Woongebieden 2e herziening".



Figuur 4: uitsnede uit overzichtskaart behorend bij aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum

Binnen het plangebied liggen 3 gebieden die onderdeel uit maken van het bij besluit van 21 januari 2009 aangewezen beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum. Het betreft het Vijverpark tot aan de Prins Hendriklaan (Oost), een gedeelte van de Prins Hendriklaan (Oost) in het uiterste noorden van het plangebied en een gedeelte van het gebied boven de Prins Hendriklaan (Zuid) en bij het Bodemplein. In deze gebieden wordt gestreefd naar het behoud en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden uit het verleden. Het verleden van de mijnstreek wordt hierdoor onderstreept.

In dit bestemmingsplan wordt de aanwijzing van deze gebieden als beschermd dorpsgezicht planologisch-juridisch doorvertaald. De aanwijzing wordt daarmee geratificeerd.

4 Ontwikkelingen in het plangebied

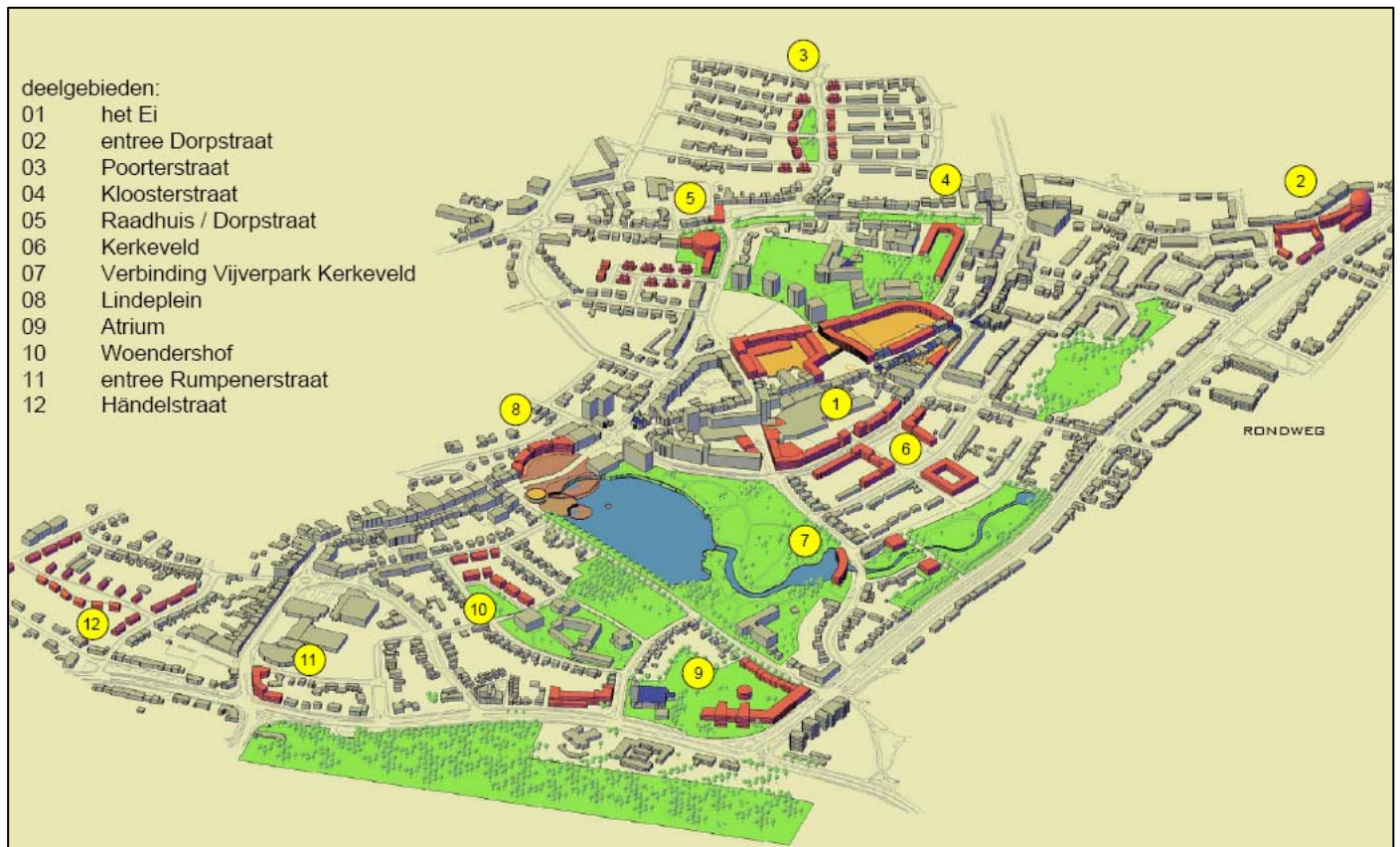
4.1 Inleiding

In het masterplan Brunssum Centrum is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie neergelegd voor het centrum van Brunssum. Doel is door middel van herstructurering en herontwikkeling van het centrum te komen tot een opwaardering van het centrum, een zogenaamd 'Bruisend Brunssum', waarbij de functies wonen, winkelen, onderwijs en zorg hand in hand gaan.

In het masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Het betreft de volgende gebieden:

- 1 Het Ei;
- 2 Entree Dorpstraat;
- 3 Poorterstraat;
- 4 Kloosterstraat;
- 5 Raadhuisstraat/Dorpstraat;
- 6 Kerkeveld;
- 7 Verbinding Vijverpark-Kerkeveld;
- 8 Lindeplein;
- 9 Entree Prins Hendriklaan;
- 10 Woendershof;
- 11 Entree Rumpenerstraat;
- 12 Händelstraat.

De onderstaande figuur geeft de ligging van de verschillende deelgebieden weer.



Figuur 5 masterplan Brunssum Centrum

Van de verschillende ontwikkelingen uit het Masterplan Bruisend Brunssum worden vier prioritaire ontwikkelingen (1, 6, 8 en 9) rechtstreeks in dit bestemmingsplan bestemd. Voor zeven ontwikkelingen is een wijzigingsgebied, met bijbehorende wijzigingsregels, in dit bestemmingsplan aangegeven. Er is voor gekozen om de wensbeelden, die voor de ontwikkelingen op de lange termijn in het masterplan zijn opgenomen, niet op te nemen in dit bestemmingsplan, aangezien het niet aannemelijk is dat deze ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar plaats zullen vinden. Als gevolg daarvan is de ontwikkeling van deelgebied 11 niet in dit bestemmingsplan terug te vinden.

4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

In het kader van het masterplan is op 9 december 2008 een aanwijzingsbesluit ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten genomen voor de volgende locaties:

- a omgeving Het Ei, het winkelhart, te weten Kerkstraat 61B t/m 85, Koutenveld 6 en 16 en Schiffelerstraat 8;
- b omgeving Lindeplein, te weten Lindeplein 7,8 en 11, Mozartstraat 1.

Het doel van het gevestigde voorkeursrecht is het mogelijk maken van de herontwikkeling / herstructurering van het centrumgebied, zodanig dat de functies wonen, welzijn, zorg, commerciële voorzieningen en onderwijs de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum versterken.

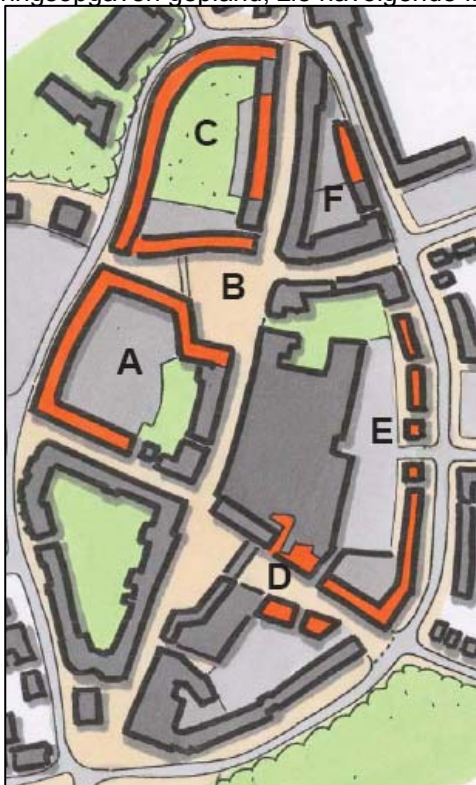
4.3 Prioritaire ontwikkelingen

Het Masterplan omvat een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de middellange en lange termijn. Aan de ontwikkeling van een viertal deelgebieden wordt prioriteit gegeven en de ontwikkeling van deze gebieden zal als eerste aanvangen. De prioritaire projecten zijn de ontwikkeling van het winkelcentrum het Ei, de ontwikkeling van het Lindeplein en de ontwikkeling van een zorgplein op de locatie van het voormalig Deltacollege. In de navolgende paragrafen wordt kort beschreven wat deze ontwikkelingen inhouden. Tevens zijn afbeeldingen gegeven van de toekomstige situatie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een gedeelte van de prioritaire ontwikkelingen uit het bestemmingsplan gehaald. Het betreft fase A en B van de ontwikkeling van winkelcentrum het Ei en de ontwikkeling van de Brede school aan het Kerkeveld. Naar aanleiding van zienswijzen en overleggen wordt nogmaals kritisch gekeken naar de ontwerpen voor het winkelcentrum het Ei ter plaatse van het Wilhelminaplein met de doorsteek naar het Koutenveld en de Albert Heijn locatie. Deze planontwikkeling is niet voldoende afgerond om in dit bestemmingsplan opgenomen te worden en resulteert derhalve in een 'gat' in het plangebied. In geval van de ontwikkeling van de Brede school aan het Kerkeveld is de directe bestemming gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid, ook omdat de definitieve uitwerking nog niet voldoende concreet is. Op het moment dat dit wel het geval is wordt voor deze delen een separate procedure gevoerd.

Voor de prioritaire ontwikkelingen zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Voor de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

4.3.1 Deelgebied 1: Het Ei

Na de sloop van de aanwezige bebouwing wordt op verschillende locaties binnen 'Het Ei' nieuwbouw gerealiseerd. In totaal zijn voor zes gebieden binnen winkelcentrum 'Het Ei' herstructureringsopgaven gepland, zie navolgende figuur.



Figuur 6 Het Ei

In dit bestemmingsplan worden enkele van deze ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het gaat om de ontwikkeling van het oostelijk en zuidelijk gedeelte van locatie C en locatie E. De planontwikkeling van de locaties A en B is, zoals hierboven aangegeven, nog niet voldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt te worden. De overige delen betreffen wensbeelden. In paragraaf 4.1. is aangegeven waarom deze wensbeelden niet zijn meegenomen. Hieronder zijn de ontwikkelingen weergegeven die op basis van dit bestemmingsplan plaats vinden.

C. Bouwlok Kerkstraat Noord / Koutenveld

Dit gedeelte heeft betrekking op een invulling van winkels en appartementen aan de Kerkstraat en op de hoek Kerkstraat - Koutenveld en op de noordelijke pleinwand van het Wilhelminaplein. In de uiteindelijke situatie ontstaat een gesloten bouwblok met winkels in de plint aan de Kerkstraat en de verlengde Wilhelminastraat en een woongebouw aan het Koutenveld. Markering van de entree's van het Ei ter plaatse van de Kerkstraat en verlengde Wilhelminastraat wordt gecreëerd door een extra bouwlaag op de hoeken van het blok. In eerste instantie wordt de noordelijke pleinwand van het Wilhelminaplein mogelijk gemaakt. Gefaseerd wordt daarna de rest van het gebied ontwikkeld.

E. De Pastoor Savelbergstraat/ de Parel:

Hier wordt een appartementencomplex in 4 à 5 lagen, inclusief halfverdiept parkeren, gerealiseerd. De onderstaande figuur geeft de huidige situatie weer.



Figuur 7: overzicht van de huidige situatie aan de Pastoor Savelbergstraat/ de Parel.



Figuur 8: uitzicht vanaf het Lindeplein (Foto: SAB2009)

4.3.2 Deelgebied: 8 Lindeplein

Het Lindeplein ligt westelijk van het vijverpark. Het plein gaat in zijn geheel op de schop en moet de cultuur- en horecafunctie en de daaraan gelieerde activiteiten gaan versterken. Er moet een aangename plek om te verpozen worden gecreëerd; 'de woonkamer van Brunssum'. Er mogen dan geen auto's meer op het plein worden geparkeerd, met uitzondering van kort parkeren (op beperkte plaatsen aan de rand van het plein). De compensatie voor het verlies aan parkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers wordt gevonden in een ondergrondse parkeervoorziening. Er moet ruimte komen voor terrassen en openbare verblijfsruimte in de vorm van pleinen met oriëntatie op de vijver. Het culturele centrum, d'r Brikke Oave, verhuist en komt direct aan de vijver te liggen. Het dak komt gelijk te liggen met het niveau van het plein. De westelijke pleinvand inclusief de huidige d'r Brikke Oave verdwijnt deels. Er wordt een nieuwe pleinvand gecreëerd. In die wand wordt op de begane grond onder andere in horeca voorzien en daarboven appartementen. Onder de appartementen en onder de commerciële ruimten wordt de ondergrondse parkeervoorziening gecreëerd. In het zuidelijk deel van het plein, net ten noorden van de te handhaven aansluiting van de

Vijverlaan, wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Gedacht wordt aan een cirkelvormig grand café waarbij aan de parkzijde twee cirkelvormige terrassen worden gemaakt die ten opzichte van het grote plein trapsgewijs aflopen naar de vijver. De onderstaande figuur geeft het uitzicht vanaf het Lindeplein en een sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 9: Lindeplein

4.3.3 Deelgebied 9: Locatie voormalig Deltacollege - realisatie zorgplein

Na de sloop van het voormalig Deltacollege op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Vijverlaan wordt op die locatie een poliklinisch/diagnostisch centrum voor het Atrium opgericht. Tevens wordt in ruimte voorzien voor aanverwante zorggerelateerde functies.

In aanvulling op het masterplan is er door Visser Roelands Architecten een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op een gekozen variant waarvoor ondermeer gekozen is vanwege de gunstige verkeersafwikkeling van dit plan.

Het beeldkwaliteitplan voorziet in de realisatie van een complex van circa 9.000 m² zorggerelateerde functies en circa 2.000 m² zorgwoningen. In totaal is het complex, Vitali plaza genaamd, circa 11.000 m² groot. Het complex wordt een gebied met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. In het stedenbouwkundig plan is de toekomstige structuur van het complex vastgelegd. Op de volgende pagina is een impressie van de bestaande en toekomstige situatie gegeven.



Figuur 10: Impressie van het voormalige Deltacollege (Foto's: SAB 2009).



Figuur 11: Impressie Vitali plaza

Het gebied “het Vitali plaza” is een gebied met verschillende sferen en is daarmee op te delen in enkele deelgebieden. De verschillende bouwdelen ademen ieder een eigen sfeer uit door variatie in bebouwing (o.a. typologie, kleur, materiaalgebruik, e.d.) en openbare ruimte (o.a. kleur, materiaalgebruik e.d.). Waarbij de onderlinge afstemming van groot belang is, zodat één herkenbaar complex wordt gerealiseerd, waarbij de verschillende elementen tot uiting komen.

- 1 De toren; Dit gebouw geeft een markante uitstraling en werkt als een duidelijk accent van het complex en begeleidt tevens het snelverkeer naar het semi-ondergrondse parkeerdek.
- 2 De rug; De rug wordt gevormd door de bebouwing die grenst aan de Prins Hendriklaan en vormt de afbakening voor het activiteitenplein aan de binnenzijde. De rug heeft een variërende hoogte en / of verspringingen op regelmatige afstanden, maar loopt in één beweging door.
- 3 De woningen; De gestapelde woningen zijn vervat in een tweetal stroken, die eventueel boven maaiveld zijn gekoppeld. Deze strokenbebouwing gaat uit van een kleinschalige korrel en percelering. De bebouwing is op (regelmatige) afstanden versprongen, zodat het kleinschalige karakter van de aangrenzende woonbebouwing wordt overgenomen.
- 4 Het vrije element; Dit kleinschalige gebouw is gelegen op het activiteitenplein. Dit gebouw herbergt het verticale transport tussen het activiteitenplein en het parkeerdek. Het gebouw krijgt een lichte, transparante uitstraling.
- 5 De hoeksteen; De hoeksteen wordt gevormd door het gebouw op de hoek van de Vijverlaan en de Prins Hendriklaan.

In verband met een mogelijke fasering, worden de onderdelen de toren, de rug en de hoeksteen met elkaar verbonden door een transparant tussenlid. Dit transparante tussenlid doet dienst als ingang vanaf de straat en het activiteitenplein. Deze transparante tussenleden worden in zijn geheel (gevel en dak) in glas uitgevoerd.

Het beeldkwaliteitplan is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Bouwplannen zullen worden getoetst aan de in dit plan vast te leggen ontwerprichtlijnen.

4.4 Wijzigingsgebieden

Voor de deelgebieden 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 en 12 zijn wijzigingsgebieden opgenomen. De ontwikkeling van deze gebieden heeft minder prioriteit dan de ontwikkeling van de 4 prioritaire projecten, maar zijn wel voorzien op de middellange termijn. In de regels van dit bestemmingsplan wordt aangegeven ten behoeve waarvan de vigerende bestemmingen gewijzigd mogen worden. De deelgebieden hebben bijna allemaal betrekking op woningbouw. Er is één deelgebied waar parkeren en een brede school gerealiseerd kan worden. Dit is deelgebied 6. Al naar gelang er behoefte is aan nieuwe hoogwaardige woningen, kan een deelgebied ontwikkeld worden. Wanneer een bepaald deelgebied ontwikkeld wordt, zal de haalbaarheid aangetoond dienen te worden, middels een wijzigingsplan. Wel zijn deze locaties onderzocht in het kader van akoestiek en luchtkwaliteit.

De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op de volgende gebieden:



Figuur 12 wijzigingsgebieden

4.4.1 Deelgebied 2: Entree Dorpstraat

Na sloop van de aanwezige bebouwing wordt een markant appartementencomplex gerealiseerd met grondgebonden aaneengesloten stadswoningen en twee-onder-een-kap of geschakelde woningen. Er komen maximaal 35 appartementen en 16 grondgebonden woningen.

4.4.2 Deelgebied 3: Poorterstraat

De ter plaatse gelegen portiek-etageflats worden gesloopt en vervangen door 26 grondgebonden woningen.

4.4.3 Deelgebied 4: Kloosterstraat

Na sloop van de basisschool aan de Kloosterstraat worden maximaal 27 grondgebonden woningen met een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. Doordat de Brede school al eerder gerealiseerd is, zijn de functies van de basisschool al overgeheveld naar de nieuwe Brede school aan het Kerkeveld.

4.4.4 Deelgebied 5: Raadhuisstraat/Dorpstraat

Na sloop van de bestaande basisschool en sporthal wordt een appartementencomplex met maximaal 49 wooneenheden en een ondergrondse parkeervoorziening aan de Raadhuisstraat gerealiseerd. Op het binnenterrein worden daarnaast nog maximaal 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. Doordat de Brede school al eerder gerealiseerd is, zijn de functies van de basisschool al overgeheveld naar de nieuwe Brede school aan het Kerkeveld.

4.4.5 Deelgebied 6: Kerkeveld

Deze ontwikkeling heeft betrekking op de vervanging van de ter plaatse gelegen portiek-etageflats door een Brede school en een parkeerterrein aan de zijde van de Pastoor Savelbergstraat. De volgende figuur geeft de bestaande situatie en een sfeerimpressie van het plan.



Figuur 13: Sfeerimpressie Brede school Kerkeveld en compositiefoto van de huidige situatie ter plaatse van de portiekflats die gesloopt gaan worden ten behoeve van de ontwikkeling van een brede school (Foto's: SAB 2009)

4.4.6 Deelgebied 7: Verbinding Vijverpark/Kerkeveld

De ter plaatse gelegen portiek-etageflats worden vervangen door twee nieuwe appartementencomplexen. Er komen maximaal 53 appartementen. Parkeren zal mogelijk ondergronds plaats gaan vinden.

4.4.7 Deelgebied 10: Woendershof

Aan de Woendershof worden de ter plaatse gelegen portiek-etageflats vervangen door 14 grondgebonden woningen.

4.4.8 Deelgebied 12: Händelstraat

De aan de Händelstraat gelegen portiek-etageflats worden vervangen door maximaal 31 grondgebonden woningen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De bestaande wegenstructuur in Brunssum blijft in hoofdzaak hetzelfde. Alleen in winkelgebied 'Het Ei' wordt een nieuw plein en een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Verder wijzigt de situatie rond het Lindeplein enigszins door de realisatie van een autoluw plein.

De Prins Hendriklaan heeft voldoende capaciteit om ook de extra verkeersbewegingen die als gevolg van de herontwikkeling van het centrum gegenereerd worden, op te vangen.

4.5.2 Parkeren

In totaal worden als gevolg van de herontwikkeling van het centrum circa 1200 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Circa 300 bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen. Netto worden dus circa 900 extra parkeerplaatsen aan de capaciteit toegevoegd. Deze capaciteit wordt met name gecreëerd door de aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen. Er wordt naar gestreefd dat het parkeren bij de te realiseren nieuwe woningen zoveel mogelijk op eigen terrein afgewikkeld wordt. In de regels van dit bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen. Met de normen is aansluiting gezocht bij de CROW normen uit de ASVV 2004 en parkeernormen in de huidige bestemmingsplannen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Door SAB Arnhem B.V is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de in dit bestemmingsplan meegenomen ontwikkelingen. In alle deelgebieden worden woningen, gevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder, gerealiseerd. In het deelgebied 6, Kerkeveld, wordt een Brede School gerealiseerd. Bij scholen worden theorielokalen als akoestisch gevoelig beschouwd. Het volledige akoestische onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

In de onderstaande tabel is weergegeven voor welke locaties de bepaling van geluidsbelastingen noodzakelijk is en welke wegen in dat kader relevant zijn..

Straat	Ontwikkelingen waarvoor aanvullend akoestisch onderzoek nodig is											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	
Dorpstraat		X			X							
Ir. op den Kampstraat	X							X				
Karel Doormanstraat												
Kennedylaan			X									
Kerkstraat	X											
Koutenveld	X											
Lindeplein	X							X				
Lindestraat												
Pastoor Savelbergstraat	X											
Poorterstraat												
Prins Hendrikstraat		X					X		X			
Raadhuisstraat	X				X							
Rimburgerstraat									X			
Rumpenerstraat												
Tolenhof												
Vijverlaan								X	X			
Wilhelminalaan	X											

Figuur 14: Overzicht voor welke locaties de bepaling van geluidsbelastingen noodzakelijk is.

De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de onderzochte wegen zijn bepaald met behulp van de standaardrekenmethode II-berekening.

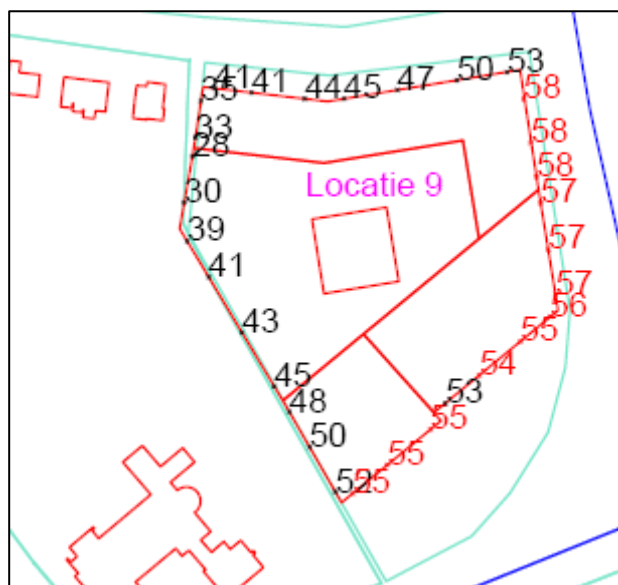
Wegen met 50 km-regime

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij diverse locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op drie ontwikkelingslocaties (2, 5 en 9) wordt ook de hoogst toelaatbare gevelbelasting overschreden. Bij ontwikkelingslocatie 2 en 5 wordt de hoogst toelaatbare gevelbelasting van 63 dB voor woningen (artikel 83 lid 2 van de Wgh) overschreden. Dit gebeurt ten gevolge van het wegverkeer op de Prins

Hendriklaan en de Raadhuisstraat-Dorpstraat. De gevels waarbij de gevelbelasting hoger is dan 63 dB moeten worden uitgevoerd als dove gevel².

Op ontwikkelingslocatie 9 wordt een poliklinisch/diagnostisch centrum en zorgcentrum (inclusief woningen) gerealiseerd. Voor deze locatie bedraagt de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB (artikel 3.2 lid 1 sub c uit het BGH). Ten gevolge van het wegverkeer op de Prins Hendriklaan en de Vijverlaan bedragen de geluidsbelastingen op vrijwel de gehele noord-, oost- en zuidgevel meer dan 53 dB. Om op deze plek deze ontwikkeling mogelijk te maken moeten deze drie gevels worden uitgevoerd als dove gevels.

In onderstaande figuur zijn alle waarneempunten weergegeven die een hogere geluidsbelasting hebben dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Deze geveldelen zullen moeten worden uitgevoerd als dove gevel.



Figuur 15: waarneempunten gevelbelasting Vitali plaza, deellocatie 9.

Bij diverse andere locaties wordt wel de voorkeursgrenswaarde overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen. Maar daarbij wordt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet overschreden.

Op dit moment staan op de diverse locaties gebouwen. Deze gebouwen zullen worden gesloopt. Op deze open plek wordt na de sloop de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd.

De gemeente Brunssum volgt de oude ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen bij de vast stelling van hogere waarden. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

² Een dove gevel is een gevel zonder te openen ramen en deuren. Conform artikel 1b lid 5 van de Wgh wordt dit niet gezien als gevel. Doordat het geen gevel is in de zin van de Wgh hoeft voor een dove gevel geen gevelbelasting te worden bepaald en is het niet mogelijk om hiervoor een hogere waarde aan te vragen.

De situatie is in lijn met het oude Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, welke geldig was tot 2007. De gemeente Brunssum volgt dit besluit, bij het vaststellen bij hogere waarden. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit tot ontheffing hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan is het besluit tot hogere grenswaarden genomen. De vergunde waarden zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het besluit is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

locatie	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	Aan te vragen hogere waarden in dB						
		Rumpenerstraat tot Kerkestraat	Prins Hendrikklaan	Raadhuisstraat en Dorpstraat	Kennedylaan	Wilhelminalaan	Vijverlaan	Rimburgerweg
1A	63	60				51		
1B	63	60						
1C	63	60						
1D	63	62		55				
1E	63	62						
2	63		61					
3	63				52			
5 op niet dove gevel	63			62				
7	63		54					
8 (43 woningen)	63	63					49	
9 op niet dove gevel	53		53				51	50

Figuur 16. Hogere grenswaarden.

Wegen met 30 km-regime

Nabij de locaties 3 en 5 liggen nog enkele 30 km-wegen, deze wegen zijn niet onderzoeksplchtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van 30 km-wegen een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit onderzoek blijkt dat deze wegen zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de locaties 3 en 5. De hoogste gevelbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt 55 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt voor de omliggende 50 km/uur wegen. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ten gevolge van de 30 km-wegen.

Conclusie

Met in achtneming van het feit dat het poliklinisch/diagnostisch centrum en zorgcomplex voorzien dient te worden van dove gevels en er vanuit gaande dat, voor de locaties waar de geluidsbelasting boven de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarde ligt, hogere grenswaarden verleend worden, vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de doorgang van de ontwikkelingen zoals opgenomen in voorliggend plan.

5.1.2 **Luchtkwaliteit**

Door SAB Arnhem B.V. is in juli 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het en rond het plangebied. In het onderzoek zijn alle ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt (kunnen) worden meegenomen. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt mogelijk 'in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, echter;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in de onderzoeksjaren 2010, 2010 en 2020 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.1.3 **Bodem**

Voor verschillende ontwikkelingen is nagegaan wat de actuele bodemkwaliteit ter plaatse is.

In mei 2009 is door Geonius ten behoeve van de ontwikkelingen aan de Prins Hendriklaan, het Lindeplein en Kerkeveld een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het Ei is enkel een historisch onderzoek uitgevoerd.

- Voor de Prins Hendriklaan³ wordt geconcludeerd dat er plaatselijk geen tot licht verhoogde concentraties worden aangetroffen. De overschrijdingen betreffen de zware metalen molybdeen, kobalt en nikkel alsmede de parameter PAK. In nagenoeg alle gevallen betreft het, ten opzichte van de achtergrondwaarde, marginaal verhoogde gehalten waarbij de concentratie PAK voldoet aan de lokale maximale waarden en de concentraties molybdeen en kobalt voldoen aan de bodemfunctieklasse wonen. De concentratie nikkel overschrijdt deze bodemfunctieklasse alsmede de lokale maximale waarden. Daar het hier echter een incidenteel verhoogde concentratie betreft welke de achtergrondwaarden marginaal overschrijdt wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen licht verhoogde concentraties vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van een Zorgplein aan de Prins Hendriklaan.

³ Geonius, Verkennend bodemonderzoek t.b.v. de ontwikkeling van het Zorgplein aan de Prins Hendriklaan 374 en 376 in de gemeente Brunssum, opdrachtnummer MA-90134, 15 mei 2009

- Voor het Lindeplein⁴ is geconcludeerd dat het funderingsmateriaal (grind) onder de asfaltverharding sterk verontreinigd is met PAK. De concentratie PAK overschrijdt indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit, de maximale waarde voor een bouwstof. Het funderingsmateriaal is derhalve niet herbruikbaar en zal bij de herontwikkeling afgevoerd moeten worden. De aangetroffen slappe (slib)laag onder de openbare weg bevat op 1 plaats een tussenwaarde overschrijdende PAK verontreiniging. Gezien het feit dat ter plaatse van de openbare weg teevrij asfalt is toegepast hangt deze verontreiniging niet samen met de aangebrachte asfaltconstructie. Deze concentratie geeft aanleiding voor eventueel aanvullend onderzoek. Dit vervolgonderzoek zal echter niet worden uitgevoerd omdat het maar op 1 plek is en dit een plek is waar niet gebouwd gaat worden. Verder bodemonderzoek zal plaatsvinden bij reconstructie van het plein.

- Voor het Kerkeveld⁵ wordt geconcludeerd dat de zwak planten- en sporen grindhoudend lemige bovengrond met uitzondering van een licht verhoogd cadmiumgehalte, geen verhoogde concentraties bevat. Het aangetroffen cadmiumgehalte overschrijdt de lokale maximale waarde marginaal en kan als gebiedseigen worden beschouwd met een niet-gebiedseigen kwaliteit. De aangetroffen concentraties vormen derhalve geen belemmering op de onderzoekslocatie. Wel wordt geadviseerd om, na de sloop van de huidige appartementencomplexen, de bodem ter plaatse van deze complexen aanvullend te onderzoeken om uit te sluiten dat door de sloopwerkzaamheden de kwaliteit van de bodem negatief wordt beïnvloed.

- Uit het historisch bodemonderzoek voor het Ei⁶ kan worden geconcludeerd dat op de huidige onderzoekslocatie verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK en minerale olie kunnen worden verwacht. Deze licht verhoogde concentraties kunnen echter als gebiedseigen worden beschouwd. Deze licht verhoogde concentraties geven derhalve geen aanleiding tot een verhoogde onderzoeksinspanning. De aangetroffen sterke verontreinigingen met minerale olie en aromaten ter plaatse van de Kerkstraat zijn relateerbaar aan de aanwezigheid van een voormalig tankstation. Deze verontreinigingen bevinden zich enerzijds niet ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie en anderzijds is de grondwaterstromingsrichting van de onderzoekslocatie af. De aanwezigheid van voornoemde verontreiniging geeft vooralsnog geen aanleiding tot een verhoogde onderzoeksinspanning op de huidige onderzoekslocatie.
Gezien het huidige gebruik van de onderzoekslocatie wordt, voorafgaand aan de definitieve plannen, op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naast het verkennend bodemonderzoek wordt aandacht besteedt aan de chemische kwaliteit van het asfalt (teerhoudendheid) alsmede de chemische en civieltechnische kwaliteit van het gebruikte funderingsmateriaal.

⁴ Geonius, Verkennend bodemonderzoek en heranalyses bodemonsters Lindeplein Brunssum, opdrachtnummer MA-90133, 12 mei 2009/4 juni 2009

⁵ Geonius, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Johan Frisostraat te Brunssum, opdrachtnummer MB-90154, 14 mei 2009

⁶ Geonius, Historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumplan Brunssum, opdrachtnummer MA-90154, 12 mei 2009

5.1.4 **Bedrijven milieuzonering**

Het plangebied betreft het centrum van Brunssum. Dit impliceert dat het gebied gekarakteriseerd wordt door een veelheid aan functies. In het plangebied bevindt zich detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maar ook met name maatschappelijke functies zoals scholen, een cultureel centrum en een zorgcentrum. Daarnaast is de woonfunctie in alle delen van het plangebied aanwezig. In sommige gedeelten komt hoofdzakelijk wonen voor, in andere delen is wonen gecombineerd met de diverse centrumfuncties.

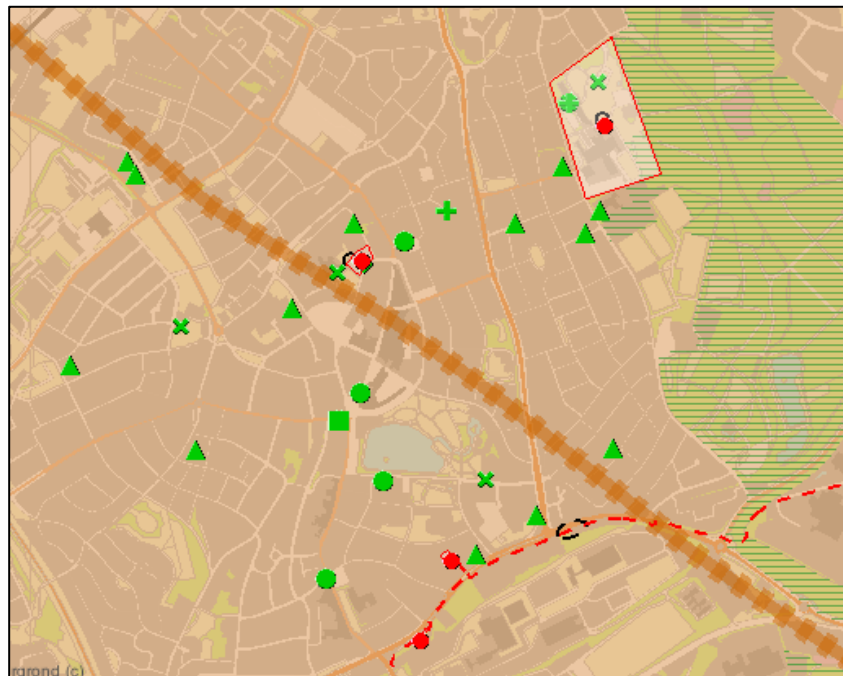
In het plangebied komen geen milieuvergunningsplichtige bedrijven voor. Wel komen er meerdere bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit voor in het plangebied. Het betreft dan supermarkten, warenhuizen, drogisterijen, cafés, restaurants, scouting, cafetaria's, hotels, etc.. Kortom, functies die ook bij de aard van het plangebied passen.

In bijlage 1 is een lijst met bestaande bedrijvigheid in het plangebied opgenomen.

5.1.5 **Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De navolgende figuur geeft een uitsnede uit de provinciale risicokaart weer.



Figuur 18 provinciale risicokaart Limburg

Op deze figuur is te zien dat zich in het centrum van Brunssum enkele risicovolle inrichtingen en een gasleiding bevinden (rood). Daarnaast loopt dwars door Brunssum een breuklijn. Deze lijn geeft aan dat er risico bestaat op het voorkomen van een aardbeving. Kwetsbare inrichtingen, zoals scholen en verzorgingscentra, zijn in groen

aangegeven. In de navolgende paragraaf worden de verschillende onderdelen van het aspect externe veiligheid in relatie tot het plangebied beschreven.

5.1.5.1 Externe veiligheid en inrichtingen

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag in zake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft onder meer tot doel om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent onder andere dat bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen gewaarborgd moet zijn (voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie). Risiconormen zijn in het Bevi vertaald naar zogenaamde grens- en richtwaarden. Een grenswaarde geeft het risico aan dat op het gegeven tijdstip moet zijn bereikt en een richtwaarde geeft het risico aan dat zoveel mogelijk moet zijn bereikt.

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1, van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor specifieke situaties standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting).

Een belangrijk te beschouwen aspect hierbij is de verantwoording van het groepsrisico. Op welke wijze een dergelijke verantwoording moet plaatsvinden is uitgebreid beschreven in het concept "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, november 2007)".

Situatie ter plaatse

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Bevi van toepassing is. Ook buiten het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen gelegen die zich met hindercontouren uitstrekken over het plangebied. Wel is het zwembad aan het Koutenveld zichtbaar op de provinciale risicokaart, in verband met de opslag van chloor. Voor opslag van chloorbleekloog en zwavelzuur in bovengrondse tanks wordt in de Leidraad Risico Inventarisatie (VROM) een toetsingafstand van 65 meter aangehouden. De 1% letaliteitgrens ligt rond de 150 meter. Buiten deze grens zullen bij een ongeval met een gevaarlijke stof in het algemeen geen dodelijke slachtoffers meer vallen. De schadeafstand ligt op circa 1500 meter. Binnen deze grens kan een mogelijke ontploffing schade aanrichten. Een dergelijke inrichting betreft echter geen Bevi-inrichting. Daarnaast is door de Gasunie aangegeven dat zich een gasontvangststation in het plangebied bevindt. Ten behoeve van dit ontvangststation is een veiligheidszone - gas opgenomen waarbinnen geen kwetsbare objecten opgericht mogen worden.

5.1.5.2 Externe veiligheid en transport

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire uit 1984.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m² bvo) is dit een richtwaarde.

De circulaire hanteert voor de begrippen kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object dezelfde definiëring als het Bevi. Dat wil zeggen dat ook op grond van de circulaire er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object en dat feitelijk toetsing met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet hoeft plaats te vinden.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Situatie ter plaatse

Nabij het plangebied is geen waterweg of spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De nabij gelegen Prins Hendriklaan wordt niet gebruikt als structurele route voor gevaarlijke stoffen. Wel zal incidenteel transport van gevaarlijke stoffen geschieden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan kan dit echter buiten beschouwing gelaten worden gezien de geringe frequentie van het transport.

5.1.5.3 Externe veiligheid en buisleidingen

Toetsingskader

VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden (dit kan veranderen als nieuwe regelgeving gereed komt).

Situatie ter plaatse

Binnen het plangebied is een nutsvoorziening van de Gasunie aanwezig. Voor de nutsvoorziening (Prins Hendriklaan 388) geldt een plaatsgebonden risicocontour van 15 m. Binnen deze zone mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen opgericht worden. Zuidelijk van het plangebied langs de Prins Hendriklaan/Karel Doormanstraat

is een gastransportleiding gelegen. Daarnaast zijn nog enkele gasleidingen van kleinere omvang in het plangebied gelegen. Deze zijn met de bijbehorende beschermingszone weergegeven.

5.1.6 Overige milieuzoneringen

Binnen het plangebied zijn diverse straalpaden van defensie aanwezig.

De ligging van de straalpaden wordt opgevraagd bij het commando dienstencentrum en zullen met de bijbehorende beschermingszone opgenomen worden in dit bestemmingsplan.

Net buiten het plangebied is een invliegfunnel van de AWACS-basis Geilenkirchen gelegen. Deze invliegfunnel is als signaalfunctie aangegeven op de verbeelding. Het gebied van de invliegfunnel levert beperkingen op voor bouwwerken met een hoogte van meer dan 180 meter. Aangezien met dit bestemmingsplan geen bouwwerken van een dusdanige hoogte mogelijk gemaakt worden, zijn er geen belemmeringen als gevolg van de invliegfunnel. Er zijn geen radarverstoringengebieden gelegen in het plangebied.

5.2 Water

5.2.1 Beleid waterschap

Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 (2003)

Het Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 is een beleidsstuk van het waterschap Roer en Overmaas. Het plan is op 15 maart 2004 vastgesteld. In het waterbeheersplan legt het waterschap de beleidsvoornemens vast inzake het uit te voeren beleid, beheer en de gewenste maatregelen op het gebied van de waterhuishouding in het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft twee hoofdtaken: beheerder van het watersysteem en de waterkeringszorg. De zorg voor het watersysteem geldt voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Daarnaast is het waterschap tevens verantwoordelijk voor het transporteren en zuiveren van afvalwater vanuit het gemeentelijk rioolstelsel naar en in rioolwaterzuiveringsinstallaties (afvalwaterketen).

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- 1 Het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast.
- 2 De watersysteembenadering, de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren.
- 3 De waterketenbenadering, de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water.
- 4 Voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren.
- 5 Voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.
- 6 Ruimte voor water waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht.
- 7 Water wordt als mede-ordenend principe in ruimtelijke plannen meegenomen (incl. de Watertoets).
- 8 Duurzaam stedelijk waterbeheer.

- 9 Niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd; zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Als uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn water, WB21 en het POL zijn door het waterschap Roer en Overmaas en de provincie stroomgebiedsvisies opgesteld. In de stroomgebiedsvisies is een beschrijving gegeven van de gewenste waterhuishoudkundige ontwikkelingen (na te streven grondwaterstanden, beekinrichting, waterkwaliteit en retentie). In het waterbeheersplan worden de voorstellen van de stroomgebiedsvisies verder uitgewerkt en krijgen ze bestuurlijk draagvlak.

5.2.2 Vooroverleg waterschap in het kader van het Masterplan

Op 1 juli 2008 is door de gemeente Brunssum overleg gevoerd met Waterschap Roer en Overmaas. Overeengekomen is dat bij de uitvoering van de ontwikkelingen van het masterplan zowel de kwaliteitstrits als de kwantiteitstrits gehanteerd wordt. Daarnaast heeft het waterschap een voorkeur voor bovengrondse regenwaterberging boven ondergrondse. Tevens wordt geadviseerd om de mogelijkheid van berging op platte daken te onderzoeken voor dicht bebouwde gebieden.

Regenwaterbergingen dienen gedimensioneerd te worden op een regenbui met een gemiddeld voorkomen van 1x per 25 jaar (T = 25 met een neerslaghoeveelheid van 31 mm in 45 min.). Er zal een doorkijk gemaakt dienen te worden naar 1x per 100 jaar (T = 100 met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 min.).

De bergingsvoorzieningen dienen binnen 24 uur weer leeg te zijn. Verhardingen dienen zodanig aangelegd te worden dat ze niet afwateren richting bebouwing en de bouwpeilen zodanig bepaald dat bij hevige regenval (water op straat situaties) het water niet de bouwwerken in kan stromen. Regenwater dat geïnfiltreerd wordt in de bodem of via een bergingsvoorziening naar oppervlaktewater wordt gebracht dient niet in contact te komen met uitloogbare bouwmaterialen. In dergelijke gebieden dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-milieubelastende gladheidsbestrijding en niet-chemische onkruidbestrijding. De regenwatervoorzieningen komen in eigendom van de gemeente evenals het beheer en onderhoud, tenzij anders wordt vermeld in de nadere omschrijving.

Per deelgebied is door de aanwezigen bekeken hoe op een doelmatige manier het afval- en hemelwater verwerkt kunnen worden. Voor de vier prioritaire ontwikkelingen, die direct bestemd worden in dit bestemmingsplan, is onderstaand weergegeven welke oplossingsrichtingen met het waterschap overeengekomen zijn. Op het moment dat uitwerking gegeven wordt aan de ontwikkelingen waarvoor wijzigingsregels opgenomen zijn, worden de overige ontwikkelingen ter toetsing aan het waterschap voorgelegd. In reactie op de vooroverlegreactie van het waterschap kan wel opgemerkt worden dat voor deelgebied 2, 5, 11 en 12 het hemelwater via een rwa-riool kan worden afgevoerd naar een berging/infiltratievoorziening met een noodoverlaat op het gemengde stelsel. Voorzuivering van het hemelwater is niet nodig, aangezien de verhardoppervlaktes waar het hier om gaat bestaan uit dakoppervlak en eventueel de reconstructie van rustige woonstraten die hoofdzakelijk bereden worden door bestemmingsverkeer. Het water wordt ingezameld d.m.v. kolken die voorzien zijn van zandvangers.

Deelgebied 1, het Ei

Deelgebied 1 bestaat uit zes verschillende fasen, A, B, C, D, E en F. Op basis van dit bestemmingsplan wordt de fase E en een gedeelte van fase C gerealiseerd. In het overleg met het waterschap zijn echter de verschillende fasen in samenhang met elkaar besproken.

De te bouwen appartementen en de commerciële ruimten van fase C worden gescheiden gerioleerd. Het afvalwater wordt via dwa-riolering afgevoerd en aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemengde stelsel, waarna het onder natuurlijk verval via het bergbezinkbassin Molenvaart stroomt en getransporteerd wordt naar de zuivering in Susteren. Het hemelwater kan ter plaatse gebufferd worden waarna het geknepen kan worden afgevoerd en op het ter plaatse aanwezige rwa-riool kan worden aangesloten.

Het regenwater kan met uitzondering van fase C en fase E niet gescheiden afgevoerd worden. Concreet is dit van toepassing voor de fase A en B, dit i.v.m. de intensieve bebouwing en daardoor de geringe ruimten. In de nabijheid is geen enkele voorziening aanwezig waar het regenwater naartoe gebracht kan worden. Ter compensatie wordt in deelgebied 6 het bestaande rwa-riool aangesloten op de overloop van de vijver en aan de andere kant via een gemaal op de zakgreppel respectievelijk de Merkelbeekerbeek.

Het afvalwater van fase E kan op het ter plaatse aanwezige gemengde stelsel worden aangesloten. Het hemelwater kan op het rwa-riool van deelgebied 6 aangesloten worden.

Deelgebied 6, Kerkeveld

Voor de Brede school wordt een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij rekening wordt gehouden met de belendende locaties waarvoor de streefbeelden zijn opgezet. Het afvalwater van de Brede school en de eventueel in de toekomst te bouwen belendende bebouwing kan ter plaatse aangesloten worden op het bestaande gemengde stelsel en stroomt onder vrij verval via het bergbezinkbassin Molenvaart naar de zuivering in Susteren.

Dit is tevens het deelplan van het "Masterplan Brunssum Centrum" waarin de overloop van de vijver verbonden wordt met het rwa-riool dat op dit moment ligt vanaf hoek Prins Hendriklaan / Pastoor Hagenstraat in de Dorpstraat en de Julianastraat tot de Wilhelminastraat. De verbinding moet dan tot stand komen via de Prins Bernardstraat (deze straat loopt dwars door dit deelplan) en een gedeelte van het vijverpark. Aan de benedenstroomse zijde van het rwa-riool (hoek Prins Hendriklaan / Pastoor Hagenstraat) dient een pompput geplaatst te worden die het regenwater via een persleiding pompt tot de hoek Schinvelderstraat / Hoogenboschweg. Hier wordt het water via een aan te leggen bodempassage geloosd in de bestaande zakgreppel die gelegen is naast de Schinvelderstraat alwaar het in de bodem kan infiltreren of afstromen naar de Merkelbeekerbeek.

Het hemelwater van de Brede school en de eventueel in de toekomst te bouwen belendende bebouwing kan via een bergingsvoorziening geknepen afgevoerd worden naar voornoemde rwa-riolering. Infiltratie is in dit plan niet mogelijk i.v.m. een slecht doorlatende ondergrond. De aansluiting van het rwa-riool tot aan de overloop van de vijver en aan de andere kant het plaatsen van het regenwatergemaal en het verpom-

pen van het regenwater tot het kan infiltreren en/of onder vrij verval kan afstromen naar de Merkelbeekerbeek wordt tevens als compensatiemaatregel gezien voor delen van het "Masterplan Brunssum Centrum" waar i.v.m. ruimtegebrek en slecht doorlaatbare ondergronden het hemelwater niet apart kan worden afgevoerd.

Deelgebied 8, Lindeplein

Het complete deelplan wordt gescheiden gerioleerd. Het afvalwater wordt via een dwa-riool afgevoerd en op het gemengd riool aangesloten en stroomt onder vrij verval via het bergbezinkbassin Molenvaart naar de zuivering in Susteren.

Het hemelwater wordt via een rwa-riool naar de vijver in het park gebracht. Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt onderzocht wat de consequentie hiervan is op de kwaliteit van het vijverwater zodat er eventuele passende maatregelen getroffen kunnen worden voor wat betreft de voorzuivering van het te lozen regenwater. Onderzocht wordt of in de grote vijver (oppervlakte ca. 28500m²) wordt een berging gerealiseerd van +/- 15cm. In deelplan 6 Kerkeveld, van het "Masterplan Brunssum Centrum" wordt het bestaande rwa-riool aangesloten op de overloop van de vijver en aan de andere kant wordt een gemaal geplaatst waarmee het hemelwater naar een zakgreppel respectievelijk de Merkelbeekerbeek gepompt wordt.

Deelgebied 9 voormalig Deltacollege

Het te realiseren zorgplein wordt in zijn geheel gescheiden gerioleerd waarbij het afvalwater via een dwa-riool wordt aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemengde stelsel en vervolgens onder vrijval wordt getransporteerd via het bergbezinkbassin Molenvaart naar de zuivering in Susteren. Het hemelwater wordt in een te creëren bergingsvoorziening in een aan te leggen groengebied gebufferd en via een rwa-riool geknepen afgevoerd naar de naast gelegen woonwijk Rumpenerbeemden en hier aangesloten op het bestaande rwa-riool, waarna het via een bodempassage wordt geloosd op de parkvijver.

5.2.3 Overleg waterschap in het kader van dit bestemmingsplan

Op de hierboven beschreven situaties heeft het waterschap destijds een positief pré-advies gegeven.

In het kader van het onderhavig bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan op 14 juli 2009 ten behoeve van een formeel wateradvies aan het waterschap overlegd. Het waterschap heeft in haar advies de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het waterschap heeft naast de genoemde tritsen een voorkeur voor bovengrondse regenwaterberging boven ondergrondse. Ook kan waterberging op platte daken worden geadviseerd als te onderzoeken mogelijkheid voor dicht bebouwde gebieden.
- In de beschrijving van deelgebied 1 dient geconstateerd te worden dat ondanks compensatie in deelgebied 6 de geringe ruimte in strijd is met het beleidsuitgangspunt dat de bouwplannen circa 10% ruimte voor water moet worden gereserveerd.
- Ten aanzien van deelgebied 6 is onduidelijk waar in dit deelgebied de zuivering van regenwater plaatsvindt.
- Bij deelgebied 8 is het onduidelijke of er voorzuivering van regenwater plaatsvindt voorafgaand aan de lozing in de vijver. Indien voorzuivering net mogelijk is dient bekeken te worden wat dit betekent voor de waterkwaliteit voor de vijver.

- Voor de deelgebieden 2, 5, 11 en 12, die slechts als wijzigingsgebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan is het onduidelijk of hier is voorzien in een zuiverende voorziening (bijvoorbeeld een bodempassage) en of deze is gelegen voor de inloop in het rwa-riool of aan het einde van het riool.
- Geadviseerd wordt om bij de nadere uitwerking van de verschillende locaties expliciet aandacht te besteden aan een doorkijk naar een T-100 jaar situatie, een toets of de regenwatervoorziening binnen 24 uur leeg zijn, een analyse van de kans op wateroverlast en welke partij verantwoordelijk is voor het onderhoud en functioneren van de regenwatervoorzieningen.
- Totslot wordt geadviseerd om in de planvoorschriften voor de bestemming Wonen water en voorzieningen voor de waterhuishouding mee te nemen, om regenwaterberging- en infiltratie op particulier terrein expliciet mogelijk te maken.

De gemaakte opmerkingen zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg beantwoord en in het ontwerpbestemmingsplan zijn de betreffende onderdelen aangepast. Voor de volledige reactie van het waterschap wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Ecologie

Door SAB Arnhem B.V. is in juli 2009 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De quick scan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Onderstaand zijn de conclusies uit de quick scan ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Brunssum ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van bijna 1500 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van ruim 650 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de sloop, groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Bij de sloop van de bebouwing en/of de kap van bomen zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

De quick scan flora en fauna, op basis van een eenmalig veldbezoek, heeft aangetoond dat het merendeel van de bebouwing mogelijk geschikt is als vaste rust- of verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten vleermuizen. Daarnaast zijn op meerdere plaatsen bomen aangetroffen die van voldoende omvang zijn om vaste rust- of verblijfplaatsen van boombewonende soorten vleermuizen te herbergen. Hierdoor dient een nader onderzoek te worden opgestart naar vleermuizen alle soorten (tabel 3; bijlage IV van de Habitatrichtlijn; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: 15 mei tot 15 september.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bossen en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Conclusie

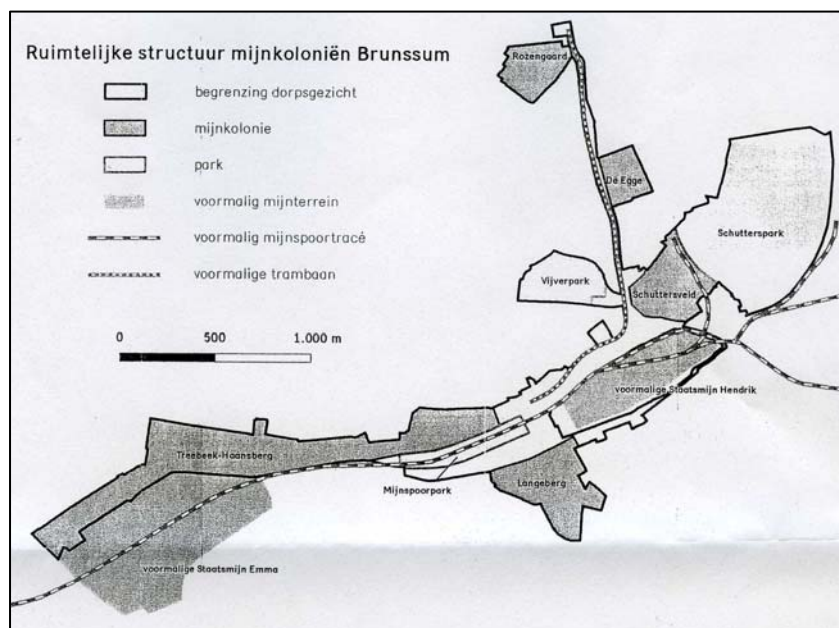
Met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied, zijn geen belemmeringen als gevolg van het aspect flora en fauna naar voren gekomen. Ten aanzien van vleermuizen wordt nader onderzoek verricht naar het eventueel voorkomen van kraamkolonies en paarplaatsen in het plangebied. Indien nodig zal een ontheffing aangevraagd worden.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen 3 gebieden die onderdeel uitmaken van het bij besluit van 21 januari 2009 aangewezen beschermde dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum. Het betreft het Vijverpark tot aan de Prins Hendriklaan, een gedeelte van de Prins Hendriklaan in het uiterste noorden van het plangebied en een gedeelte boven de Prins Hendriklaan (Zuid) en een gedeelte nabij het Bodemplein.

Het beschermd dorpsgezicht omvat het grootste deel van de uitbreidingen, die met name in de jaren 1910-1935 onder invloed van de mijnbouw tot stand zijn gekomen. Het gaat om een vijftal als tuindorp uitgevoerde mijnwerkerskoloniën en enkele losse stroken woningen. Onderdeel van het gezicht zijn tevens gebieden en gebouwen die voorkomen uit de door de Staatsmijnen gestimuleerde sociale infrastructuur uit de periode 1915-1955: drie parken en religieuze en sociaal-maatschappelijke voorzieningen die in ruimtelijk en functioneel opzicht een historische relatie hebben met de woonwijken. Het bestaat uit een aaneengesloten, langgerekt ensemble van verschillende gebieden langs de as Emma-Hendrik en verspreid liggende gebieden langs het tracé van de voormalige elektrische tramlijn (de Prins Hendriklaan) richting het noorden. De navolgende figuur geeft het gehele beschermd dorpsgezicht weer.



Figuur 17: beschermd dorpsgezicht

Het dorpsgezicht Mijkoloniën Brunssum is van bijzondere historische en stedenbouwkundige waarde als relatief goed bewaard voorbeeld van een stedenbouwkundig ensemble uit het tijdperk van de steenkolenmijnen. Het is een van de weinig gebieden waar de samenhang tussen het voormalige mijnbedrijf en de omringende woonbebouwing en groenvoorzieningen nog goed herkenbaar zijn, en waar opeenvolgende fasen van de ontwikkeling van het Nederlandse tuindorp kunnen worden bestudeerd.

Ter effectivering van de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht is conform artikel 36 van de Monumentenwet 1988 het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

5.4.2 Monumenten

In de gemeente Brunssum zijn naast het beschermde dorpsgezicht enkele rijksmonumenten, monumenten van jongere bouwkunst en een (nog niet officieel) historisch geografisch monument gelegen. Hieronder zijn de verschillende in het plangebied gelegen monumenten weergegeven. Het historisch geografisch monument betreft "De Landgraaf" gelegen op/in Langeberg/Schutterspark, en is gelegen buiten het onderhavig plangebied.

Rijksmonumenten

Hoeve	Dorpstraat 10
Hoeve	Dorpstraat 12
't Gasthuis	Grachtstraat 9
Doopvont	Kerkstraat 129
Orgel	Kerkstraat 129
Grenspalen	Lindeplein 1

Monumenten van jongere bouwkunst (zowel rijks- als provinciale monumenten)

R.K. Kerk en pastorie	Prins Hendriklaan 378-380
Groene Kruisgebouw	Kloosterstraat 17
Woonhuis	Kruisberglaan 29

Raadhuis
Villa

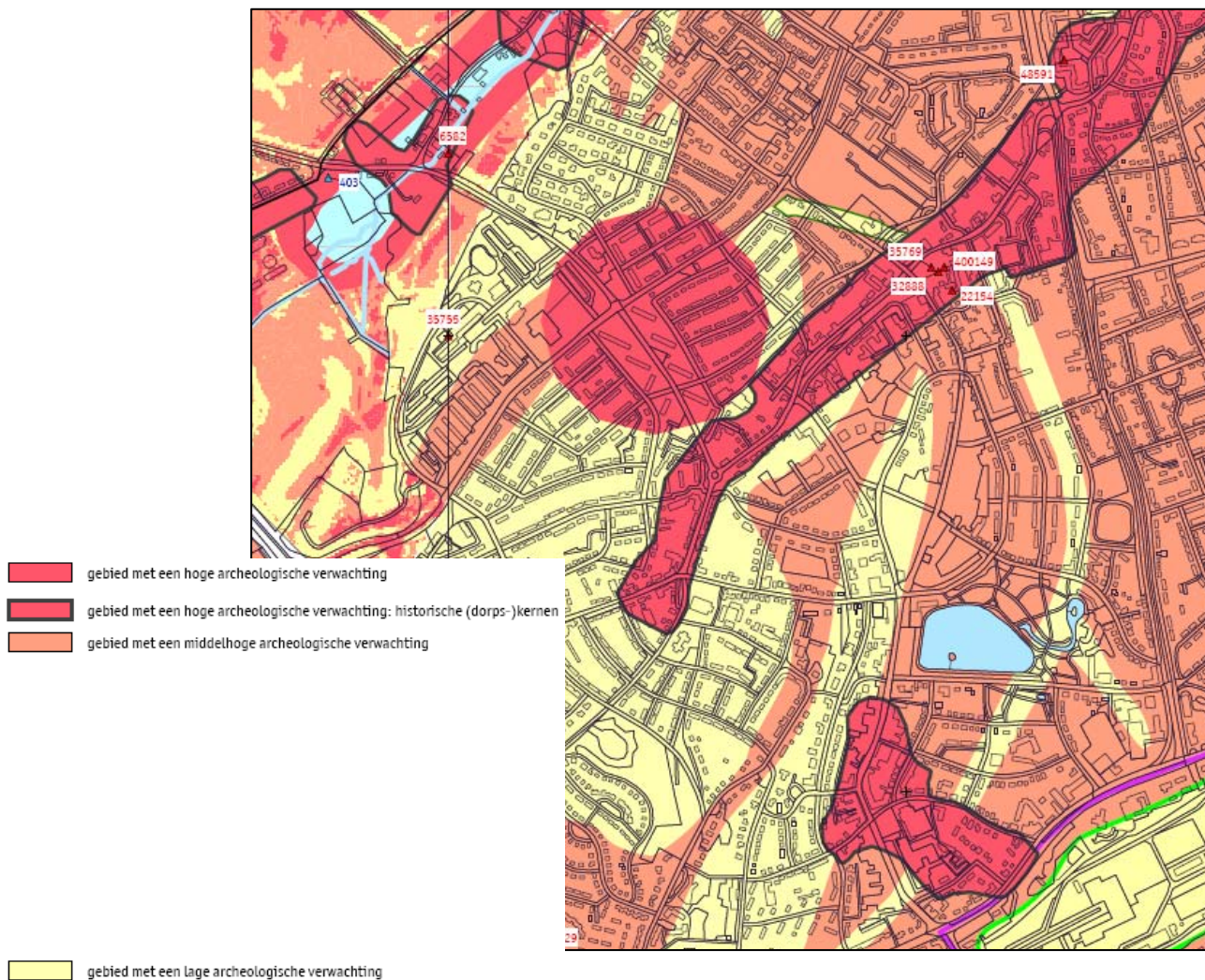
Lindeplein 2b
Lindestraat 136

De rijksmonumenten zijn beschermd op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg 1988. De provinciale monumenten zijn beschermd op basis van de provinciale monumenten verordening. De gemeente Brunssum kent geen eigen gemeentelijke monumenten. Wel is het pand Kerkstraat 360 (notariskantoor) in dit bestemmingsplan aangeduid omdat het een beeldbepalend pand betreft wat behouden dient te blijven.

5.4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden opgegraven, uit de bodem gehaald en ergens anders bewaard worden. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren.

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Limburg naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. Voor ruimtelijke plannen zijn kaarten beschikbaar waarop de indicatieve archeologische waarden staan aangegeven. Indien er een indicatie is dat het gebied een archeologisch waarde heeft, dient er bij grondverstorende ontwikkelingen altijd een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 18: archeologische verwachtingswaarden

Gezien het feit dat binnen het plangebied verschillende verwachtingswaarden voorkomen, variërend van laag tot zeer hoog, is ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied een actueel archeologisch vooronderzoek in de vorm van indicatieve boringen en een bureauonderzoek uitgevoerd door ADC Archeoprojecten.

In het plangebied zijn in twee boringen aanwijzingen aangetroffen van de aanwezigheid van een Bt-horizont. In beide boringen is echter de aangetroffen laag te dun en is een hoeveelheid grond boven de betreffende laag verwijderd. Hoeveel van de bovengrond is verwijderd, is op basis van dit onderzoek niet te bepalen, maar vermoed wordt, dat het gaat om meer dan 0,5 meter. In de overige boringen zijn vaaggronden aangetroffen, zoals op basis van het bureauonderzoek naar aanleiding van de ligging op een helling of in een droog dal werd verwacht. Hierin zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

Geconcludeerd kan dus worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de doorgang van het project. Het terrein wordt, nadat het selectiebesluit genomen is, in archeologische zin vrijgegeven voor grondwerkzaamheden. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Indien tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten

aangetroffen worden, dan zal dit overeenkomstig artikel 53 van de Monumentenwet 1988 gemeld worden bij het bevoegd gezag.

5.5 Energie

Om een goed beeld te krijgen van welke mogelijkheden er bestaan om het centrum van Brunssum vanuit energetisch oogpunt duurzaam te ontwikkelen, is door Ecofys een Energievisie opgesteld. Hierbij is in nauw overleg met de gemeente Brunssum en Weller gekeken naar de kansen voor duurzame energie en energiebesparing. Daarbij is gekeken naar energieprestatie (EPC en CO₂ emissie), maar ook naar (meer)investeringskosten, exploitatievoordeel en de consequenties voor betrokken partijen en eindgebruikers.

Uit deze energievisie kwam naar voren dat de toepassing van goede gebouwgebonden maatregelen (isolatie en ventilatie) een direct gunstig effect heeft op de energiebehoefte en het comfort van het vastgoed en daarmee op de energiekosten van de gebruikers/bewoners. Bovendien kennen gebouwgebonden maatregelen geen (of slechts beperkte) herinvesteringen, waardoor de aanvangsinvestering gedurende de gehele levensduur van het vastgoed rendement oplevert.

Vervolgens is duidelijk geworden dat er goede kansen zijn voor een collectieve houtketel. De terugverdientijden bij het systeem zijn het gunstigste en de investeringskosten duidelijk lager dan bij een warmte-/koudeopslag systeem (WKO). De technische, organisatorische en financiële mogelijkheden van het gebruik van lokale brandstoffen moet in overleg met de gemeente nog verder besproken worden. Een warmte-/koudeopslag systeem (WKO) in combinatie met warmtepompen heeft echter wel een groot voordeel dat de andere concepten niet hebben: met dit energiesysteem kan naast duurzame warmte (ruimteverwarming en warm tapwater) als ook duurzame koeling worden geleverd. Met name de levering van koude levert een extra comfort aan woningen.

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen zoals neergelegd in het Masterplan. Bij de ontwikkeling van de diverse deelgebieden, zal een implementatie gegeven worden aan de opgestelde energievisie.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

Het Masterplan Centrum geldt als grondslag of uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de financiële paragraaf. Bij de ontwikkeling van het Masterplan is tevens een exploitatieopzet vastgesteld.

Tijdens bestuurlijk overleg in maart 2008 hebben Provincie Limburg, Regio Parkstad Limburg en gemeentes afspraken gemaakt over de Limburgse Wijkenaanpak in Parkstad als uitwerking van de provinciale programmalijnen 'Investeren in steden en dorpen' en 'Investeren in mensen'. Op regionaal niveau behoort de Wijkenaanpak tot de 'Stedelijke herstructurering' en daarmee tot de top-5 van de Strategische Agenda Parkstad Limburg 2007 - 2011. Regio, gemeentes en corporaties hebben daarop vijf

wijken, alle gekenmerkt door een majeure integrale opgave, geselecteerd en op 3 juni 2008 bij de Provincie Limburg ingediend. Het masterplan Centrum vormt één van de geselecteerde pilotprojecten.

Op grond van bovenstaande wordt verwacht dat ten behoeve van de uitvoering van het Masterplan subsidies zullen worden verkregen. Een gewijzigde fasering of prioritering van het plan behoort eventueel ook tot de mogelijkheden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum is geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is van mening dat dit niet noodzakelijk is, aangezien volgens artikel 6.12, tweede lid Wro geen exploitatieplan dient te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente of van de woningvereniging/projectontwikkelaar, met wie ook een raamovereenkomst over de grondexploitatie is afgesloten. Ten aanzien van de gronden die nog niet in eigendom zijn verworven, is de Wvg gevestigd. De gemeente zal in eerste instantie trachten om deze via minnelijke verwerving in eigendom te verkrijgen. Indien dit niet lukt, dan is de gemeente nog altijd in staat om deze gronden binnen afzienbare termijn te verwerven door middel van de onteigeningsprocedure.

5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.7.1 Masterplan Brunssum Centrum

Tijdens het opstellen van het Masterplan Brunssum Centrum zijn op diverse momenten burgers en vertegenwoordigers van diverse belangengroepen, maatschappelijke instellingen en bedrijven geïnformeerd over en betrokken geweest bij de ontwikkeling van de plannen.

5.7.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Vooruitlopend op het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is een publicatie geplaatst in het Parelnieuws van 27 mei 2009. Deze publicatie is gebaseerd op artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. In de publicatie is mededeling gedaan van het voorstellen een bestemmingsplan te maken waarin ontwikkellocaties zijn opgenomen.

Vanaf 16 juli 2009 tot en met 26 augustus 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingebracht, welke in de bijlage inspraakverslag samengevat en beantwoord zijn. De ingebrachte inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, toegezonden aan het waterschap, provincie Limburg en de VROM-Inspectie. De reactie van het waterschap is behandeld in de waterparagraaf. Door de VROM Inspectie en de provincie zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

VROM-Inspectie

1. Het plangebied is, in tegenstelling tot wat in het voorontwerpbestemmingsplan staat, wel gelegen in de invliegfunnel van de AWACS-basis Geilenkichen. Verzocht wordt om de invliegfunnel op te nemen in de regels en op de verbeelding. In het gebied van de funnel mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.
2. Ten aanzien van het straalpad zijn geen hoogtematen op de verbeelding en in de regels vermeld. Verzocht wordt op te nemen dat het niet is toegestaan om binnen een zone van 100 meter aan weerszijden van het straalpad, bouwwerken hoger dan 20 meter op te richten.

Provincie Limburg

Door de provincie wordt gevraagd explicieter aan te geven hoe het plan zich conformeert aan de regionale woningbouwprogrammering.

Naar aanleiding van de reacties zijn aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.

5.7.3 *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure vanaf 1 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingebracht, welke in de bijlage nota zienswijzen samengevat en beantwoord zijn. Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 1 van de nota bevat de samenvatting van de ingebrachte zienswijzen. In hoofdstuk 2 is het gemeentelijk standpunt gegeven. Tevens is in dit hoofdstuk aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

5.8 Plansystematiek

5.8.1 *Algemeen*

Voorliggend bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Deels worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door herstructurering en intensivering. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008).

5.8.2 *Verbeelding (plankaart)*

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.8.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk in ieder geval bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. In sommige gevallen zijn tevens ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om gebruiksregels en ontheffingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegesteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk algemene aanduidingsregels en een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen;
- Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.
 - 1 Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;
 - 2 Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.

5.8.4 Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen in beginsel eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- 1 Lid 1 bestemmingsomschrijving;
- 2 Lid 2 bouwregels;
- 3 Lid 3 nadere eisen;
- 4 Lid 3 ontheffing van de bouwregels;
- 5 Lid 4 specifieke gebruiksregels;
- 6 Lid 5 ontheffing van de gebruiksregels.

Daar waar een bestemming bijvoorbeeld geen specifieke gebruiksregels of ontheffingen kent, zijn deze leden niet opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In genoemde gevallen kan onder voorwaarden ontheffing van de bouw- c.q. gebruiksregels aangevraagd worden.

5.8.5 Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.9 Bestemmingen

Hieronder is per bestemming kort aangegeven wat hiervoor geregeld is.

Bedrijf

In het plangebied komen 4 bedrijven voor. Per bedrijf is de soort bedrijvigheid aangeduid welke ter plaatse is toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan daar waar reeds aanwezig. Ook de bedrijfswoning is aangeduid.

Voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zijn bouwregels opgenomen, waarbij het aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage is aangeduid op de verbeelding. Naast bouwregels voor gebouwen zijn ook regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Verder kent de bestemming nadere eisen. Dit betreft aanvullende eisen ten opzichte van de bouwregels. Tot slot zijn bepaalde gebruiksdoeleinden uitgesloten en is een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen.

Centrum

Deze bestemming is opgenomen voor het centrumgebied van Brunssum. Dit betreft met name een winkelgebied. Naast detailhandel zijn binnen deze bestemming tevens consumentverzorgende activiteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en bestaand wonen toegestaan. Naast deze specifieke doeleinden zijn tevens ondersteunende voorzieningen als verkeer, parkeren en groen toegestaan. Specifiek is het voetgangersgebied aangeduid, net als onderdoorgangen.

De bestemming kent bouwregels voor gebouwen welke in de regels en wat betreft aantal bouwlagen en bebouwingspercentage op de verbeelding zijn opgenomen. Tevens is een regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ontheffing van de bouwregels is mogelijk voor het realiseren van maximaal 1 extra bouwlaag. Verder kent de bestemming nadere eisen, specifieke gebruiksregels waarin verboden gebruik is geregeld en een ontheffing van de gebruiksregels.

Dienstverlening

Deze bestemming is opgenomen voor het kantoor van de woningcorporatie, een notaris-kantoor en een advocatenkantoor. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Aanvullend hierop zijn nadere eisen benoemd.

Gemengd-1

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Het gebied is momenteel met name ingevuld met horeca en detailhandel. Dit is echter niet de meest gewenste functie ter plaatse. Om die reden is een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor horeca en detailhandel wanneer een perceel voor een aaneengesloten periode van 2 jaar niet meer in gebruik is geweest voor horeca. Een andere functie passend binnen deze bestemming is in dat geval wel toegestaan.

De bestemming kent bouwregels voor gebouwen welke in de regels en wat betreft aantal bouwlagen en bebouwingspercentage op de verbeelding zijn opgenomen. Tevens is een regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ontheffing van de bouwregels is mogelijk voor een aantal specifieke onderdelen. Verder kent de bestemming nadere eisen. In de specifieke gebruiksregels wordt verboden gebruik geregeld. Hierin is opgenomen dat nieuwe detailhandel verboden is op een locatie waar detailhandel aanwezig was en voor een aaneengesloten periode van 2 jaar niet meer als zodanig in gebruik is geweest. Hiermee wordt concentratie van detailhandel binnen de bestemming Centrum bevorderd.

Gemengd - 2 en Gemengd -3

Binnen de bestemming gemengd-2 en gemengd-3 is de ontwikkeling van een cultureel centrum aan het Lindeplein, zoals eerder in deze toelichting genoemd, mogelijk gemaakt. Specifiek voor deze ontwikkeling zijn regels opgenomen voor het realiseren van een deels ondergronds cultureel centrum met horecavoorziening. Tevens kan woningbouw gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden. De woningbouw is geprojecteerd in gemengd-2. Voor de woningbouw is opgenomen een aanduiding wonen op basis waarvan ter plaatse van de aanduiding slechts woningbouw mogelijk is. Ook zijn pleinen en terrassen toegestaan en houden van evenementen. Voor het overige sluit deze bestemming aan bij Gemengd-1. Specifiek is, als gevolg van de grote hoogteverschillen in deze 2 bestemmingen, gekozen voor het nader definiëren van het begrip peil. In afwijking van het algemene begrip peil, geldt voor de gronden en gebouwen aangrenzend aan het Lindeplein het Lindeplein als peil.

Groen

Deze bestemming is alleen opgenomen voor structureel groen. De overige openbare groengebieden liggen binnen andere bestemmingen zoals bijvoorbeeld verkeer. Binnen deze bestemmingen is groen ook toegestaan. Naast groenvoorzieningen is de bestemming tevens ten behoeve van parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Ter plaatse van de aanduiding sportveld is tevens een sportveld toegestaan. Daar waar het Vijverpark met groen is bestemd, is ook het houden van evenementen toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 5 m.

Maatschappelijk - 1

De bestemming maatschappelijk - 1 is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de begrippen in artikel 1 van de regels. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van een begraafplaats en een parkeerterrein. Voorts is, daar waar aangeduid, een sporthal toegestaan.

Er zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Bouwlagen, bouwhoogtes en bebouwingspercentages zijn daar waar nodig aangeduid op de verbeelding. Aanvullend op de bouwregels zijn nadere eisen

opgenomen. Tevens is het onder voorwaarden mogelijk extra bouwlagen op te richten.

Maatschappelijk -2

Binnen de bestemming maatschappelijk 2 is, naast maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de begrippen in artikel 1 van de regels, de ontwikkeling van een zorgplein, zoals eerder in deze toelichting genoemd, mogelijk gemaakt. Specifiek voor deze ontwikkeling zijn regels opgenomen voor het realiseren van een zorghotel, zorgwoningen en zorggerelateerde dienstverlening.

Er zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages zijn daar waar nodig aangeduid op de verbeelding. Aanvullend op de bouwregels zijn nadere eisen opgenomen.

Specifiek is, als gevolg van hoogteverschillen, gekozen voor het nader definiëren van het begrip peil. In afwijking van het algemene begrip peil, geldt voor het zorgplein een peil van 86,55 NAP.

Tuin

De bestemming Tuin is nieuw ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. De bestemming geeft duidelijk aan waar de bouw mogelijkheden beperkt blijven tot de bouw van een erker, luifel of balkon. Een bouwwerk geen gebouw zijnde mag hier maximaal 1 m zijn.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor de vijver in het Vijverpark en een waterloop naar deze vijver. Gebouwen mogen niet worden opgericht en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande woningbouw waarbij het woningtype is aangeduid. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikt aan huis gebonden beroepen toegestaan en voorzieningen als parkeren, groen en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - garageboxen zijn garageboxen toegestaan.

Ten behoeve van deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn nadere eisen opgenomen en ontheffingen van de bouwregels voor ondermeer overschrijding van de bouw grenzen, bouwen tot op de voorgevelrooilijn en ophoging van het maximum bebouwingspercentage. Tot slot kent het specifieke gebruiksregels met daarin verboden gebruik voor niet woonfuncties wanneer deze voor een aansluitende periode van 2 jaar niet meer voor die functie in gebruik zijn geweest en is specifiek voor de hoekpunten van de Parel een ontheffing voor de uitoefening van detailhandel en/ of dienstverlening op de begane grondverdieping. Tot slot is een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke op de verbeelding is aangeduid met wijzigingsgebied 8 ten behoeve van het realiseren van een kunsthoeve annex galerie.

Leiding - Gas

Het betreft een dubbelbestemming ten behoeve van de aanwezige hoofdgastransportleiding en de daarbij behorende beschermingszone. Deze bescherming is ten behoeve van de leiding en het woon- en leefklimaat ter plaatse. De bestemming kent een bouwverbod met een ontheffing en tevens een aanlegvergunning.

Waarde archeologie

Deze dubbelbestemming heeft als doel om gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde te beschermen. Hiertoe zijn afwijkende bouwregels opgenomen met een ontheffing en tevens een aanlegvergunningstelsel.

Waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht

Deze bestemming is bedoeld voor het behoud en herstel van de hoogwaardige ruimtelijke, esthetische en functionele kwaliteiten van de bebouwing en de openbare ruimte, alsmede voor het behoud van de historisch - geografische en historisch - ruimtelijke structuur van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Om dit te borgen zijn bouwregels, een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunning opgenomen.