

Documentnr. 11/04716/V/M/SV
Dossiernr. M19517.01
IDN-nr. NL.IMRO.0899.BPloogstraat23-vast

**Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling
en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

BESTEMMINGSPLAN

- Loogstraat 23 te Brunssum -

Ex artikel 3.1 Wro

Status : **vastgesteld**

Datum : 7 juni 2013
Naam opdrachtgever : mevrouw J.H. Zillen-Kleuters

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2 / Kerkstraat 4
6095 BE Baexem /
6367 JE Voerendaal

De opdracht is uitgevoerd door : mr. P.H.J. Soogele



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

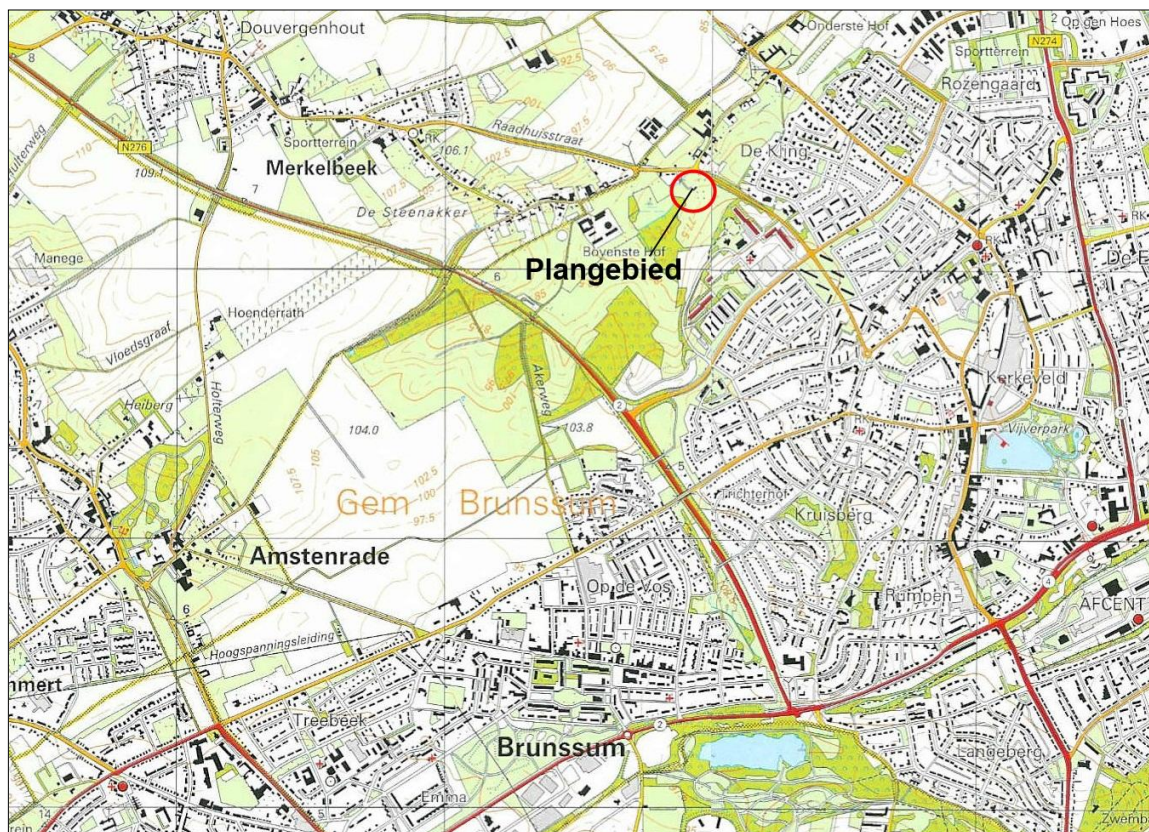
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Beoogde planontwikkeling	6
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	16
4.1 Bodem.....	16
4.2 Geluid.....	16
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.4.1 Algemeen.....	17
4.4.2 Het besluit NIBM	18
4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen	18
4.4.4 Conclusie	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.5.1 Beleid	19
4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten.....	19
4.5.3 Conclusie externe veiligheid	21
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	22
5.1 Archeologie	22
5.1.1 Archeologische monumentenzorg	22
5.2 Kabels en leidingen	24
5.3 Verkeer en parkeren.....	24
5.4 Waterhuishouding	24
5.5 Natuur en landschap	28
5.6 Flora en fauna	28
5.7 Duurzaamheid	30
6. UITVOERBAARHEID.....	31
6.1 Grondexploitatie	31
6.1.1 Algemeen.....	31
6.1.2 Exploitatieplan	31

7. PLANSTUKKEN.....	33
7.1 Algemeen.....	33
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	33
7.2.1 Toelichting	33
7.2.2 Regels	34
7.2.3 Verbeelding	34
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE.....	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Vooroverleg.....	36
8.3 Inspraak	36
8.4 Formele procedure	37
8.4.1 Algemeen.....	37
8.4.2 Zienswijzen	37
9. BIJLAGEN	38

1. INLEIDING

De familie Zillen-Kleuters is voornemen om hun woning aan de Loogstraat 23 te Brunssum geheel te vernieuwen. De huidige woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, waardoor de wens is ontstaan om deze volledig af te breken en te vervangen voor nieuwbouw.



Figuur 1: uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Met betrekking tot onderhavig voornemen heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Brunssum. Gebleken is dat de beoogde nieuwbouwwoning niet past binnen het momenteel ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum heeft tijdens de collegevergadering van 21 februari 2011 echter besloten om in principe akkoord te gaan met het volgen van een (bestemmings)planprocedure voor de beoogde (vervangende) nieuwbouw.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanprocedure.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Loogstraat te Brunssum, de doorgaande weg tussen Merkelbeek (gemeente Onderbanken) en Brunssum. Huisnummer 23 is middels een aparte doodlopende weg vanaf de Loogstraat bereikbaar en is feitelijk vrij gelegen op circa 50 meter afstand vanaf de (doorgaande) Loogstraat. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Brunssum – sectie G – nummer 275.



Figuur 2: luchtfoto met aanduiding plangebied

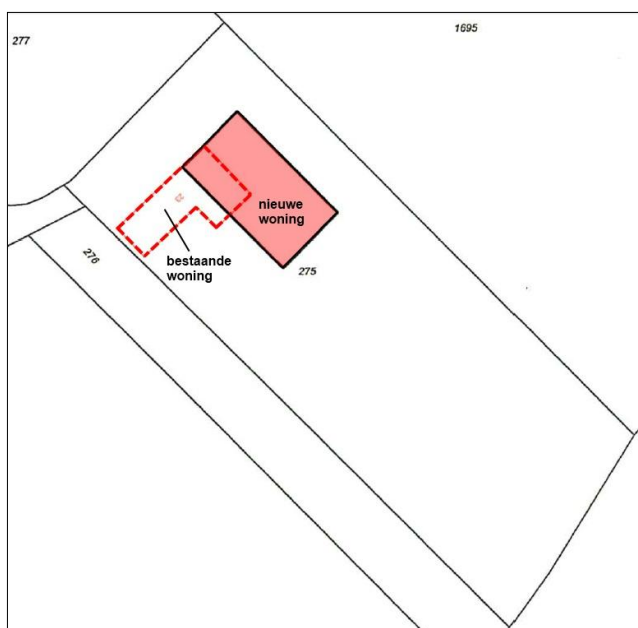


Figuur 3: uitsnede kadastrale kaart

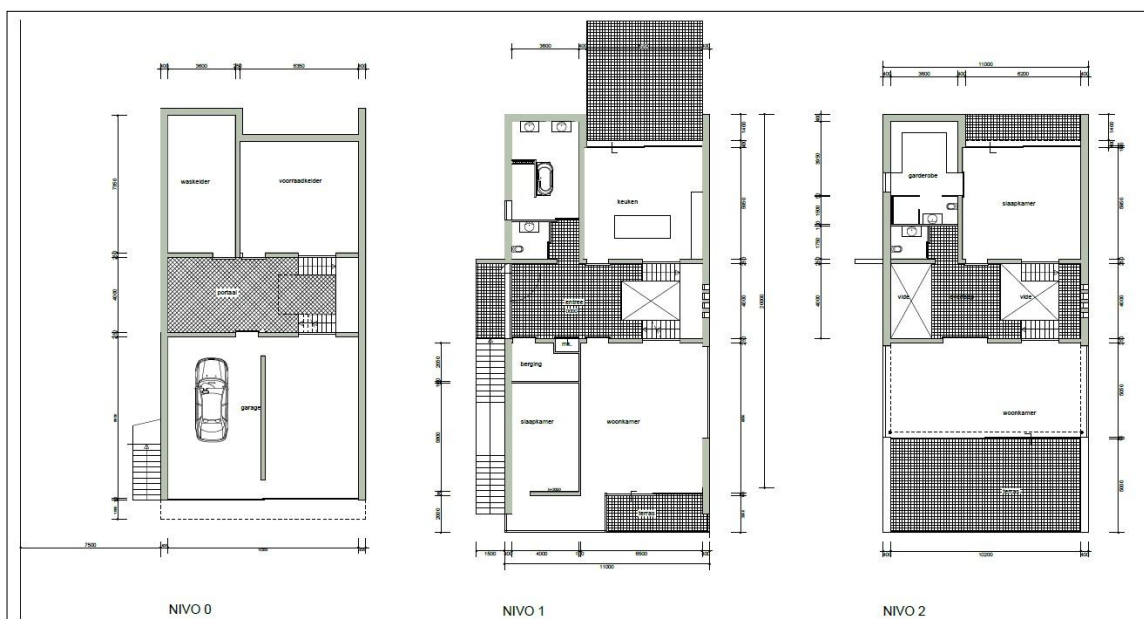
2.2 Beoogde planontwikkeling

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting vermeld, is voorliggend bestemmingsplan primair opgesteld om (vervangende) nieuwbouw van de bestaande woning aan de Loogstraat 23 te Brunssum mogelijk te maken. Er is nog geen concrete aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

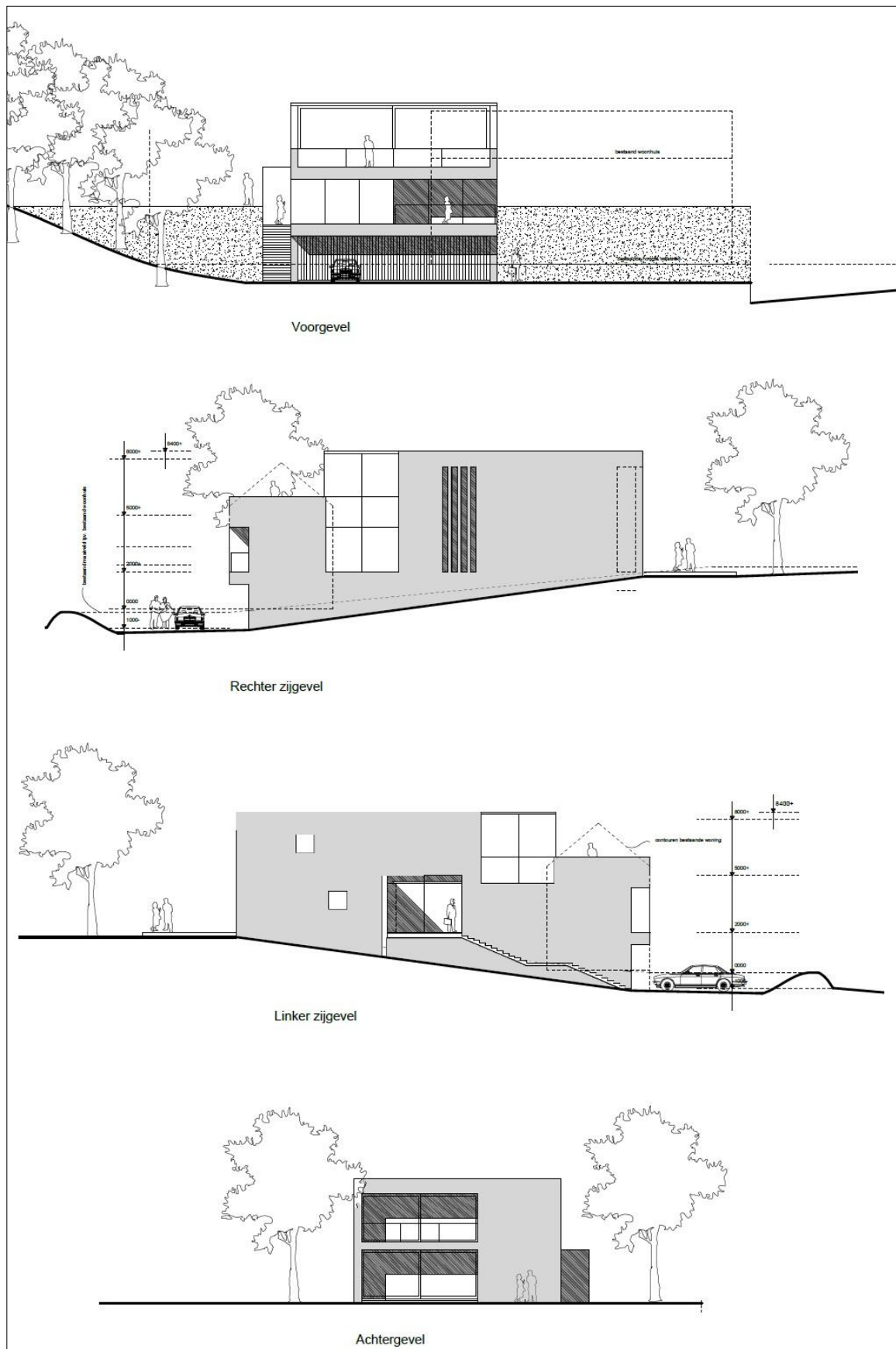
Weliswaar is door de architect van de initiatiefnemers een schetsontwerp opgesteld voor het realiseren van een nieuwe woning ter plekke in gewijzigde vorm. Dit schetsontwerp vormt de basis van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 4: situatietekening bouwplan



Figuur 5: plattegronden schetsontwerp



Figuur 6: gevelaanzichten schetsontwerp

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, de bestaande woning ter plekke van de locatie Loogstraat 23 te Brunssum zal worden gesloopt waarvoor vervangende nieuwbouw van één burgerwoning zal plaatsvinden.

De situering alsmede uitstraling van deze (vervangende) nieuwbouw verschilt van de huidig ter plekke aanwezige bebouwing. De nieuwbouw zal meer van deze tijd en groter van omvang zijn.

Gesteld wordt echter dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkeling, enkel zullen leiden tot een kwalitatief betere stedenbouwkundige invulling van de locatie. Het bouwplan zal bij de vergunningaanvraag bovendien welstandstechnisch worden beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke effecten van voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar zijn.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Brunssum.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie' komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Het behoud van landschapspatronen wordt gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

- Conclusie

In casu is sprake van het herbouwen in gewijzigde vorm van een reeds bestaande woning. Geconcludeerd wordt dat dit geen strijdigheden oplevert met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

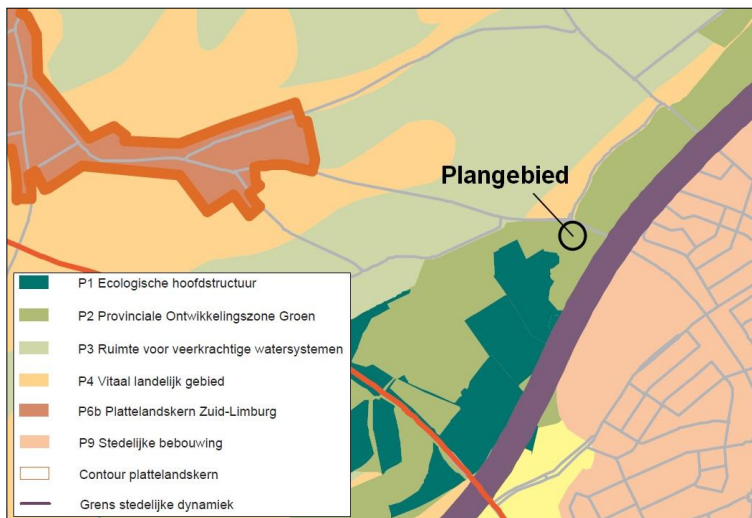
Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen'. Ten aanzien van het perspectief P2 geeft de provincie het navolgende aan.

'De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als

buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.'

Omdat in casu sprake is van vervangende nieuwbouw is geen sprake van extra aantasting van de POG. Geconcludeerd wordt dat voorliggende planontwikkeling niet strijdig is met de doelstellingen van perspectief P2.



Figuur 7: uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

- Kristallen waarden

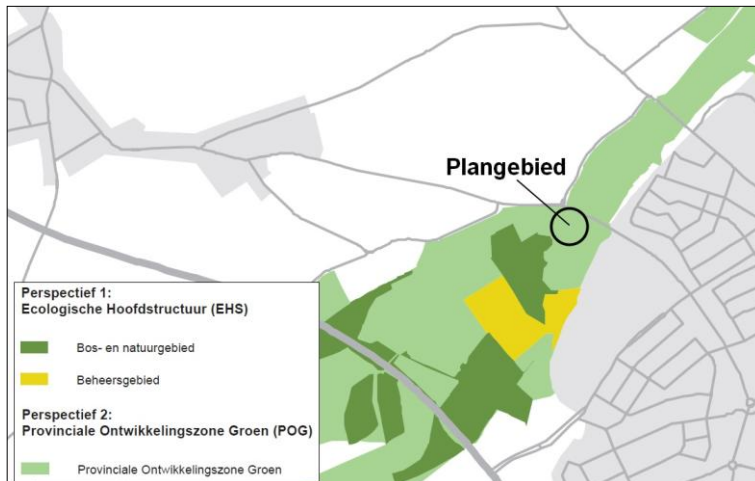
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 8: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

- Groene waarden

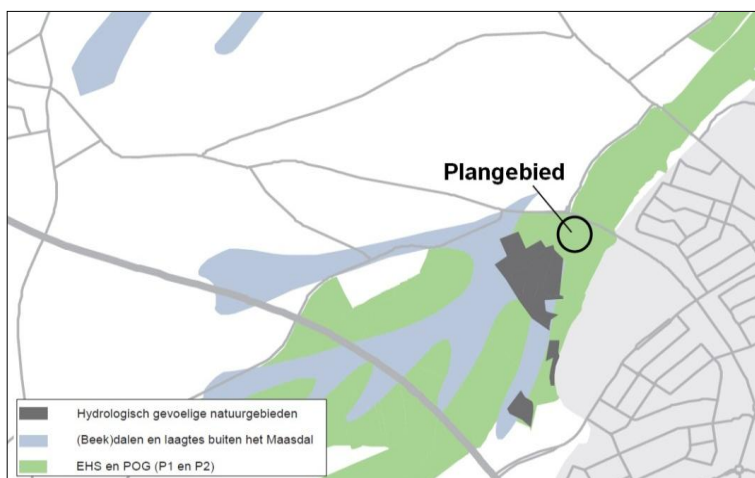
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied wel binnen dergelijke waarden gelegen, te weten de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen'. Hierop is reeds in paragraaf 3.2.2 van voorliggende toelichting ingegaan.



Figuur 9: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

- Blauwe waarden

Uit de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) blijkt wederom de ligging van onderhavig plangebied in de zogenaamde Provinciale Ontwikkelingszone Groen, waarop in paragraaf 3.2.2 van voorliggende toelichting reeds is ingegaan.



Figuur 10: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van

bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In casu is feitelijk geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning, echter het herbouwen van een bestaande woning. In dergelijke gevallen is de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheden daarmee oplevert.

3.3 Regionaal beleid

De regio Parkstad Limburg heeft voor de periode 2006 – 2010 de 'Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg' opgesteld. Onlangs is het toepassingsbereik van deze woonvisie verlengd tot en met 2011.

In de woonvisie wordt ingegaan op drie doelen die de regio Parkstad nastreeft 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, imagooversterking 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.

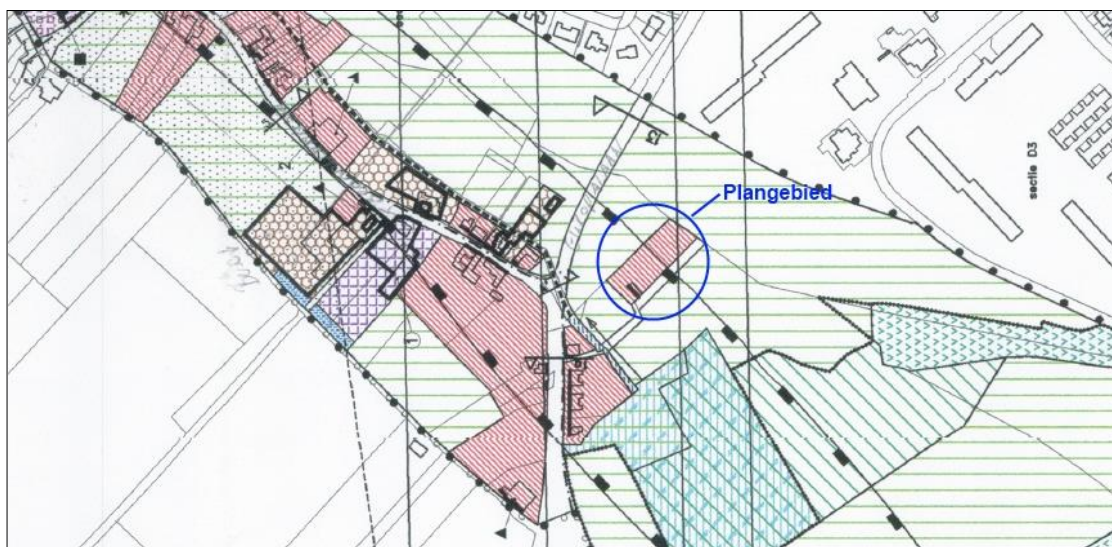
De regionale woonvisie, met de hierop te baseren woningbouwprogrammering, dient aan te geven op welke wijze deze kerndoelen kunnen worden bereikt.

Het voorliggende bouwinitiatief heeft geen negatieve invloed op de problematiek rond de bevolkingskrimp, omdat een bestaande woning wordt gesloopt en ter plekke een nieuwe woning wordt gebouwd. Er worden dus geen wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht ter plekke van het plangebied. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'woondoeleinden'. De familie Zillen wenst de bestaande woning aan de Loogstraat 23 af te breken en een geheel nieuwe, grotere woning terug te bouwen.



Figuur 11: uitsnede vigerende bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Ingevolge artikel 20, lid II, sub A onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied' mag de bestaande woning met maximaal 10% worden uitgebreid en niet meer dan 40% van het perceel worden bebouwd.

Op basis van artikel 20, lid II, sub B onder a kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning tot maximaal 15%, met dien verstande dat de inhoud per woning nooit meer dan 1000 m³ mag bedragen, de landschappelijke openheid niet onevenredig wordt geschaad en met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage van 40%.

De familie Zillen wenst een grotere woning te realiseren dan door middel van de binnenplanse vrijstelling conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' mogelijk is. Bovendien wordt de woning niet (volledig) in de bestaande rooilijn gebouwd.

De gewenste woning is aldus niet rechtstreeks realiseerbaar binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Aangezien ook de kruimelgevallenregeling van artikel 4 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt om het bouwplan via een eenvoudigere procedure te realiseren, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3.4.2 Structuurvisie Brunssum

De gemeente Brunssum ziet de komende jaren een groot aantal ontwikkelingen op zich afkomen. De meest wezenlijke ontwikkeling is de vergrijzing en krimp van de bevolking die voor de hele regio Parkstad wordt verwacht. De gemeente ziet het als haar opgave om de negatieve effecten van deze demografische ontwikkeling zoveel mogelijk te verzachten. Het gaat echter niet alleen om het beperken van negatieve effecten. De gemeente wil vooral de kansen benutten die zich voordoen ten gevolge van deze ontwikkelingen en de eigen positie die Brunssum daarin heeft of kan innemen.

Brunssum kiest daarom voor de slag van 'Woongemeente' naar 'Leefgemeente'. Zij neemt niet alleen de verantwoordelijkheid op zich de woningvoorraad en het voorzieningenaanbod in het bestaand stedelijk gebied geschikt te maken voor de toekomst (met het vizier op 2025). De gemeente zet ook actief in op nieuwe ontwikkelingen in de Oostflank, waar toerisme, leisure en economie een nieuwe impuls moeten gaan geven aan goed recreëren en werken in Brunssum. Met deze economische impuls wil de gemeente het voor jonge mensen

aantrekkelijk maken om in Brunssum te blijven en komen wonen en werken. Een dynamiek stimuleren die er voor zorgt dat in Brunssum ook in de toekomst geleefd kan worden.

Het doel van de structuurvisie Brunssum is om de ruimtelijke kwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied te verbeteren en sturing te geven aan toekomstige veranderingsprocessen. De verwachte demografische ontwikkeling zal vrijwel zeker tot krimp van de bevolkingsaantallen leiden wanneer geen krachtige ingrepen worden doorgevoerd. Om de negatieve effecten van deze ontwikkeling te verzachten, streeft de gemeente naar een extra economische impuls om op deze manier te voorkomen dat door leegstand het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Met betrekking tot het buitengebied van Brunssum zijn in de structuurvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. De herbouw van de bestaande woning aan de Loogstraat 23 past binnen het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad en heeft geen nadelige invloed op de bevolkingskrimp.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

In het verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bovengrond als AW2000 grond beschouwd kan worden. Ook de kwaliteit van de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarden (AW2000). Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de aangetroffen concentraties in de boven- en ondergrond geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij onderhavige planontwikkeling dient alleen met wegverkeerslawaai rekening te worden gehouden.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Loogstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd al **bijlage 2**.

Uit het akoestisch rapport volgt dat door de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook ten aanzien van de reeds bestaande wegen in de directe nabijheid van het plangebied wordt in 2021, 10 jaar na realisatie van de nieuwe woning, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van de gecumuleerde geluidsbelastingen wordt geconcludeerd dat een berekening van de geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Het dichtstbijzijnde bedrijf ten opzichte van de woning aan de Loogstraat 23 ligt op een afstand van circa 300 meter. Dit betreft een manege. Op basis van brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt aan een manege een milieucategorie 3.1 toegekend en geldt als grootste richtafstand een afstand van 50 meter. Vanuit milieuzonering zijn dan ook geen overwegende bezwaren tegen het in gewijzigde vorm bouwen van een woning aan de Loogstraat 23.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien dit bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een grotere woning ter plekke van de bestaande woning aan de Loogstraat 23, vormt het aspect luchtkwaliteit geen factor van betekenis.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is aldus niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

- Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

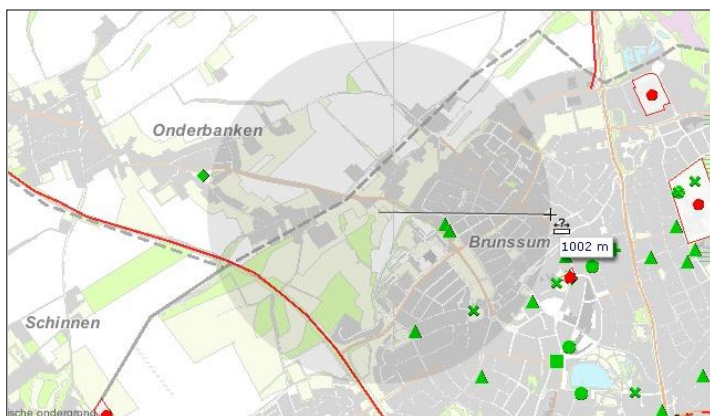
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor het onderhavige kwetsbare object (één woning) mogelijke externe veiligheidsrisico's is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Figuur 12: uitsnede Risicokaart met rondom het plangebied een cirkel met een straal van 1000 meter

- Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Uit bestudering van de risicokaart volgt dat de onderhavige planontwikkeling niet binnen de risicozone(s) van een Bevi-inrichting en/of een anderszins risicovol bedrijf of activiteit is gesitueerd. Kortom, er zijn geen risicovolle bedrijven/activiteiten die voor wat het aspect externe veiligheid betreft een belemmering voor de onderhavige planontwikkeling vormen.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

- Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De in de omgeving van het bouwplan gelegen provinciale weg N276 bevindt zich op een afstand van circa 700 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N276 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N276 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

- Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

- Situatie plangebied inzake transportleidingen

Uit bestudering van de Risicokaart Limburg is gebleken dat de dichtstbijzijnde buisleiding de Z-503-20-KR-002 betreft. Dit is een transportleiding van Gasunie, die op circa 2000 meter

van het plangebied is gelegen. De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsectie op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden aangenomen dat zowel de 1% letaliteitsgrens als de 100% letaliteitsgrens niet gelegen is over onderhavig plangebied, gelet op de ruime afstand. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de geplande woning buiten het invloedgebied van de leiding ligt. Een berekening van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe).

Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke beleid.

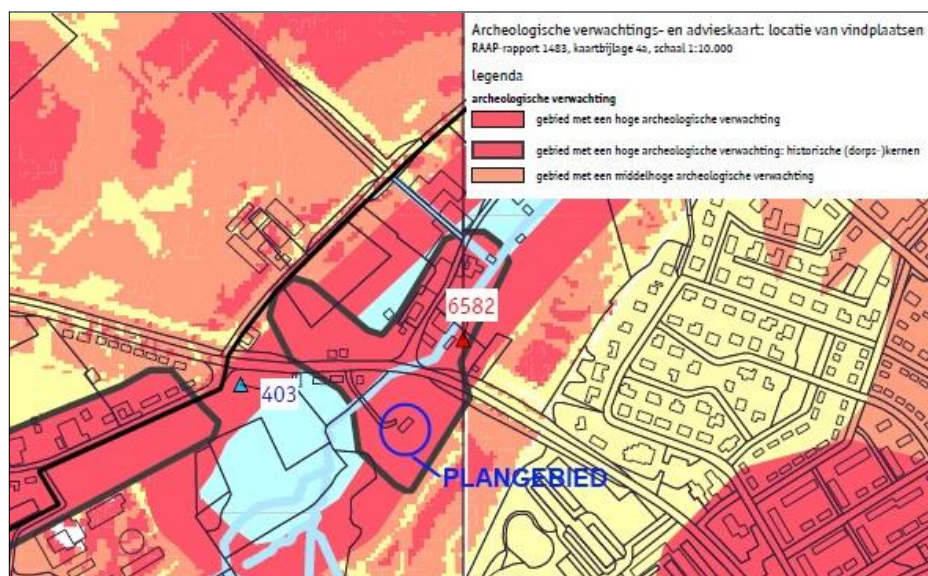
Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Potentieel archeologisch waardevolle gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan ondergebracht in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een archeologisch interessant gebied, met name de historische dorpskern van Merkelbeek (hoge archeologische verwachting).

Op minder dan 100 meter ten zuiden van de geplande nieuwbouw, en bijna grenzend aan het perceel is tijdens een archeologisch onderzoek (Onderzoeksnummer: 28049) naar aanleiding van de Buitenring Parkstad Limburg een Romeins crematiegraf aangetroffen, dat mogelijk deel uitmaakt van een Romeins grafveld.



Figuur 13: uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart 'Hoog, middelhoog laag' met aanduiding plangebied

Volgens onderzoeksbureau Arcadis is deze vindplaats als behoudenswaardig geacht. Als aanvulling op dit onderzoek is door ArcheoPro een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Onderzoeksnummer 37964). Onderhavig plangebied grenst aan het noordelijke deel van het onderzoeksgebied, genaamd deelgebied 3. Deelgebied 3 is gelegen op de oostelijke helling van het dal van de Merkelbekerbeek tussen Merkelbeek en Brunssum. Hier is voornamelijk colluvium op C-löss in situ aangetroffen. Oude (begraven) bodems die op stabiele fases duiden ontbreken in of onder het colluvium. Aan de zone nabij de N91 is door ArcheoPro een lage trefkans toegekend.

Gelet op het bovenstaande is advies aangevraagd bij de regioarcheologe. De regioarcheologe heeft op 4 mei 2012 haar advies gegeven aan de gemeente Brunssum. In dit advies is aangegeven dat de verstoringsooppervlak van het bouwplan beneden de ondergrens van 250 m² ligt. Hierbij geldt tevens dat een deel van het bouwvlak reeds verstoord is, aangezien gebouwd wordt ter plekke van de bestaande, te slopen woning. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het vorenstaande laat onverlet dat de initiatiefnemer verplicht is graafwerkzaamheden te staken indien eventuele archeologische vondsten aan het licht komen. Eventuele archeologische vondsten dienen tevens gemeld te worden bij de gemeente. Dit geldt ook voor graafwerkzaamheden van eventueel later op te richten omgevingsvergunningvrije bouwwerkzaamheden binnen het plangebied.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Wel is, vanwege de ligging in een gebied met een hoge archeologische verwachting, middels voorliggende bestemmingsplan voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavige planontwikkeling ziet op het herbouwen en vergroten van een bestaande woning. Er worden geen woningen toegevoegd. De planontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Onderhavige planontwikkeling ziet op het herbouwen en vergroten van een bestaande woning. Er worden geen woningen toegevoegd. Parkeren bij de bestaande woning vindt plaats op eigen terrein en dit is bij de herbouwde woning ook het geval. De planontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het aspect parkeren.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

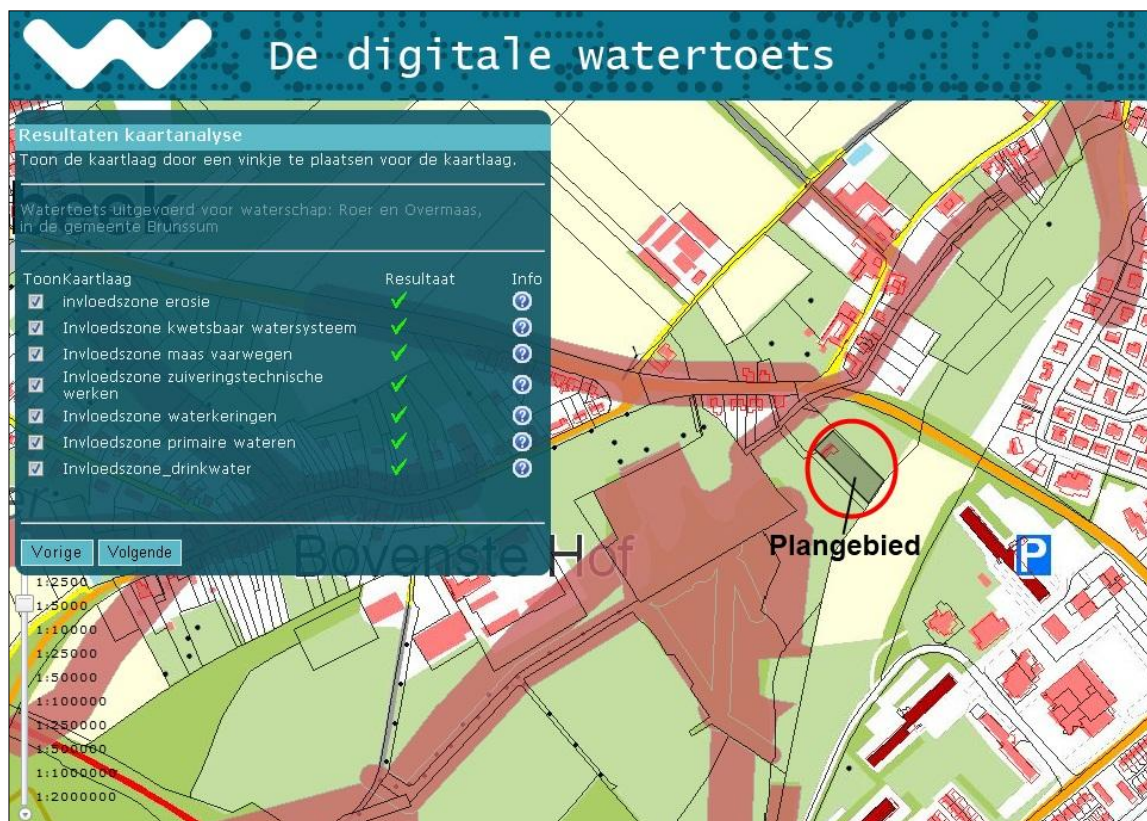
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen in waterbelangen. Weliswaar is daarvan sprake in de (directe) omgeving van het plangebied. In casu is echter sprake van minder dan 1.000 m² toe te voegen verharding, waardoor aangenomen wordt dat er geen strijdigheden zijn met de omliggende waterbelangen.



Figuur 14: uitsnede kaart bij digitale watertoets met aanduiding plangebied

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Brunssum. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

- Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

- Hoeveelheid af te voeren hemelwater

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de dakverharding van de nieuwe woningen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Gelet op het momenteel voorliggende schetsontwerp van de nieuw te realiseren woning bedraagt het totale dakoppervlak circa 265 m². Voorts wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 60 m² aan bijgebouwen te realiseren. Qua verandering wordt een oppervlak van circa 500 m² aangehouden. Het totaal oppervlak aan toekomstige verharding bedraagt zodoende circa 825 m² (circa 32% van het totale kadastrale perceel).

Om te beoordelen hoeveel hemelwater binnen de perceelsgrenzen dient te worden gebufferd om vervolgens te infiltreren, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande impliceert bij een bui van $t = 25$ een hoeveelheid hemelwater van $(825 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm}) 28,9 \text{ m}^3$. Bij een bui van $t = 100$ dient rekening te worden gehouden met $(825 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm}) 37,1 \text{ m}^3$.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van $(2 * 28,9) 57,8 \text{ m}^3$. Dit betekent dat de omvang van de te realiseren hemelwatervoorziening bij de nieuwe woning een inhoud van maximaal 57,8 m³ dient te krijgen. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem. Voorts is het tevens mogelijk dat de erfverharding reeds (deels) waterdoorlatend wordt uitgevoerd.

Bij de nadere uitwerking van de hemelwatervoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden. Gelet op de grootte van het bouwperceel, is dit voldoende groot om te kunnen voorzien in de benodigde ruimte voor de vereiste hemelwatervoorziening.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, kan ruimschoots worden voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw ten minste 80% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. In onderhavige situatie wordt immers beoogd het hemelwater voor 100% af koppelen van het gemeentelijke rioleringsstelsel.

- Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening zal enkel schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd. Dit wordt voorkomen door bij de uitvoering van het bouwplan alleen duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

- Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren woning kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden, mede gelet op de vrije ligging van onderhavig plangebied, worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

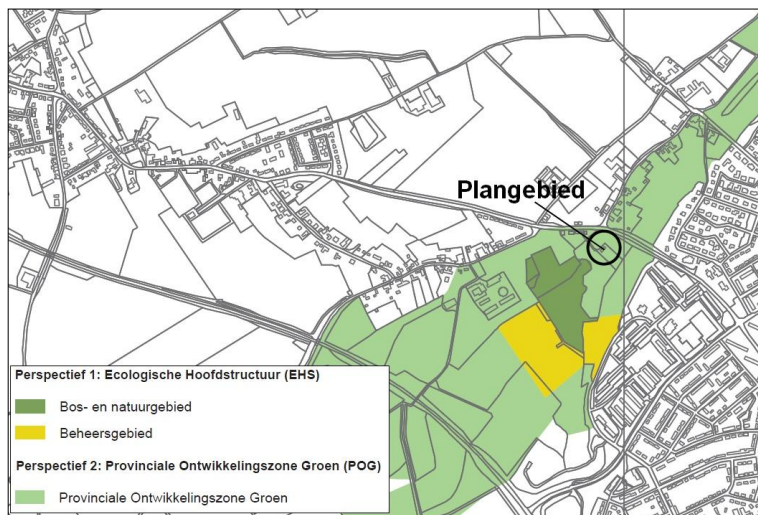
- Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.



Figuur 15: uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Het beleid met betrekking tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen is reeds behandeld in paragraaf 3.2.2. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

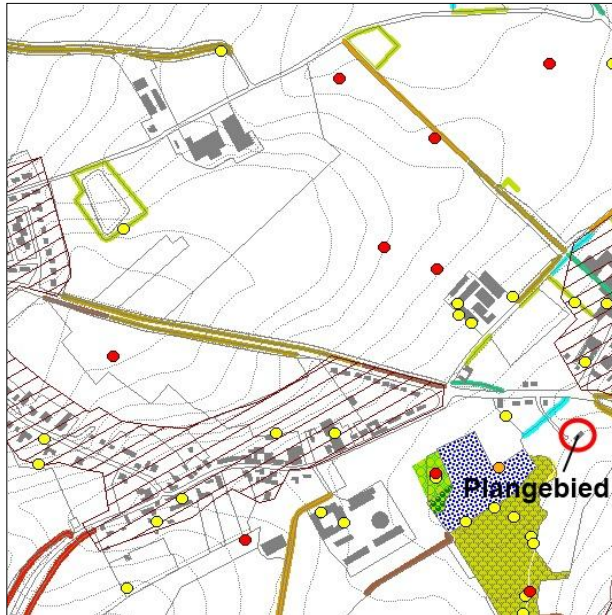
In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit raadpleging van de provinciale natuurgegevens is gebleken dat in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde broedvogels en beschermde planten zijn waargenomen.



Figuur 16: uitsnede kaart natuurgegevens met aanduiding plangebied

In de verdere omgeving van het plangebied zijn wel waarnemingen gedaan van broedparen van de grasmus, boomklever, zwarte kraai, waterral, boomkruiper en waterhoen. Voornoemde broedvogels betreffen schaarse soorten, behalve de waterral, die een aandachtsoort betreft. Geen van de broedkoppels staat vermeld op de rode lijst.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Brunssumerheide'. Dit gebied is gelegen op circa 3.000 meter van het plangebied.

Gelet op de afstand en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling mag worden verondersteld dat onderhavige planontwikkeling geen (negatieve) invloed heeft op dit Natura 2000-gebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het slopen van de bestaande woning en bouwen van de nieuwe woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Tevens wordt in de regio Parkstad Limburg duurzaam bouwen serieus opgepakt. De acht gemeenten in deze regio, waaronder de gemeente Brunssum, en diverse woningmarktpartijen, hebben enkele jaren geleden het regionale convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Hierin is afgesproken om, waar mogelijk, gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen, optimale isolatie en duurzame energiebronnen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6. UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a sub a Bro. Het totaal aan verhaalbare exploitatiebijdragen bedraagt immers minder dan € 10.000,-. Vandaar dat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar

verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Brunssum zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Loogstraat 23 te Brunssum' van de gemeente Brunssum bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 3**.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Brunssum heeft kenbaar gemaakt dat zij meteen zullen overgaan tot het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure en zodoende niet eerst een voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage te zullen leggen .

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 20 september 2012 tot en met 31 oktober 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze van de provincie Limburg ingekomen. Deze heeft niet geleid tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ambtshalve is een aantal kleine wijzigingen in de bouwregels van voorliggend bestemmingsplan voorgesteld.

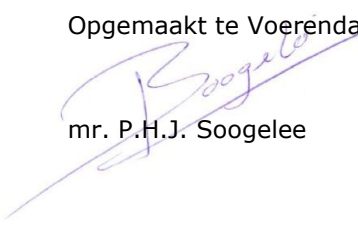
Ten aanzien van de inhoud van de zienswijze alsmede de voorgestelde ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar **bijlage 4**, zijnde de 'Oplegnotitie vaststellen bestemmingsplan Loogstraat 23' en raadsbesluit d.d. 23 april 2013.

9. BIJLAGEN

1. Verkennend bodem en asbestonderzoek Loogstraat 23 Brunssum (Aelmans ECO B.V.);
2. Berekening gevelbelasting Loogstraat 23 te Brunssum (Aelmans ROM);
3. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
4. 'Oplegnotitie vaststellen bestemmingsplan Loogstraat 23' en raadsbesluit d.d. 23 april 2013.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal op 7 juni 2013,



mr. P.H.J. Soogele