Gemeente Brunssum

Bestemmingsplan
“Treebeek-Centrum”

Maastricht, 12 november 2009

Projectnummer 28.02.080

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 AANLEIDING EN DOEL 6
1.1 Aanleiding voor het plan 6
1.2 Doel van het plan 6
1.3 Begrenzing van het plan 6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.5 Inhoud van de toelichting 9

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR 10

3 BELEIDSKADER 12
3.1 Rijksniveau 12
3.2 Provinciaal niveau 16
3.3 Regionaal niveau 17
3.4 Gemeentelijk niveau 19

4 PLANONTWIKKELING 22
4.1 Masterplan 22
4.2 Beeldkwaliteitplan 23

5 MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 25
5.1 Bodem en grondwater 25
5.2 Geluid 27
5.3 Luchtkwaliteit 29
5.4 Externe veiligheid 31
5.5 Kabels en leidingen 31
5.6 Hinder 31
5.7 Archeologie 32
5.8 Natuurwaarden 33
5.9 Distributie-planologie 35
5.10 Parkeren 35

6 WATERPARAGRAAF 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Waterbeleid 36
6.3 Overleg waterschap 37

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 39

8 JURIDISCH-BESTUURLIJKE ASPECTEN 40
8.1 Algemeen 40
8.2 Bestemmingen 40

9 PROCEDURE VAN HET PLAN 43
9.1 Vooraankondiging ex artikel 1.3.1 B.r.o. 43

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 B.r.o. 43
9.3 Inspraak 43
9.4 Zienswijzen 43

Bijlagen 44

Overlegreacties 45

Nota van zienswijzen 49

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding voor het plan

De gemeente Brunssum en woningcorporatie Wonen Zuid hebben de noodzaak ingezien om te komen tot een opwaardering van Treebeek. Treebeek is een voormalige mijnkolonie, direct gesitueerd naast de mijn Emma en is als tuindorp gebouwd tussen 1912 en 1927. Samen met zes andere buurten is zij benoemd tot beschermd dorpsgezicht van Brunssum.

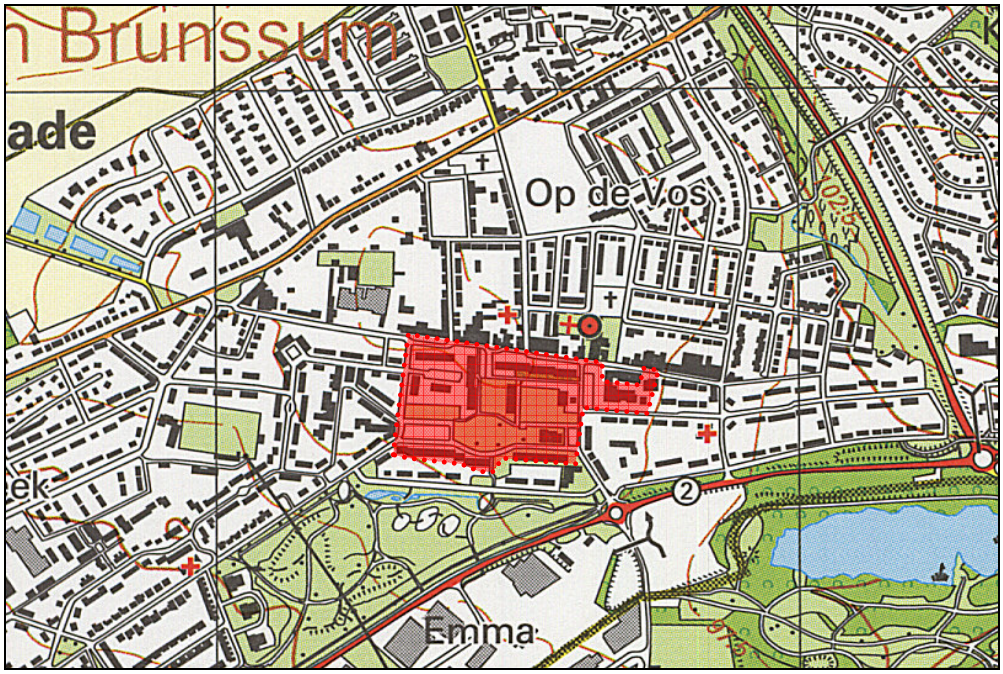
De wijk heeft nog veel van zijn oorspronkelijke karakter behouden. Alleen het centrum van de wijk rond het Treebeekplein is in de zestiger jaren gesloopt en door nieuwbouw vervangen.
Om te komen tot een opwaardering van Treebeek is een ontwikkelingsvisie opgesteld met vijf potentiële woningbouwlocaties en het centrumgebied als ontwikkelingslocatie. In dit centrumgebied dient een goede balans en samenhang ontwikkeld te worden voor wonen, voorzieningen en winkels. In samenspraak met bovengenoemde partijen is, op basis van de ontwikkelingsvisie, het centrum uitgewerkt in een masterplan.

1.2 Doel van het plan

Om herstructurering van het gebied, conform de ideeën mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd te worden. Dit bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-juridisch kader voor het mogelijk maken van de realisatie van de nieuwbouwwoningen, de centrumfuncties en de maatschappelijke voorziening. Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De gekozen plansystematiek is voor zowel de burgers helder en eenduidig en is eenvoudig toepasbaar.

1.3 Begrenzing van het plan

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Schildstraat-Wijenweg. Aan de westzijde wordt zij begrensd door de Uranusstraat, ten zuiden door de Spoorstraat en ten oosten door een lijn achter de gymzaal aan de Schildstraat en bijbehorende parkeerterrein aan de Zonnestraat. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 8 ha.



Planbegrenzing

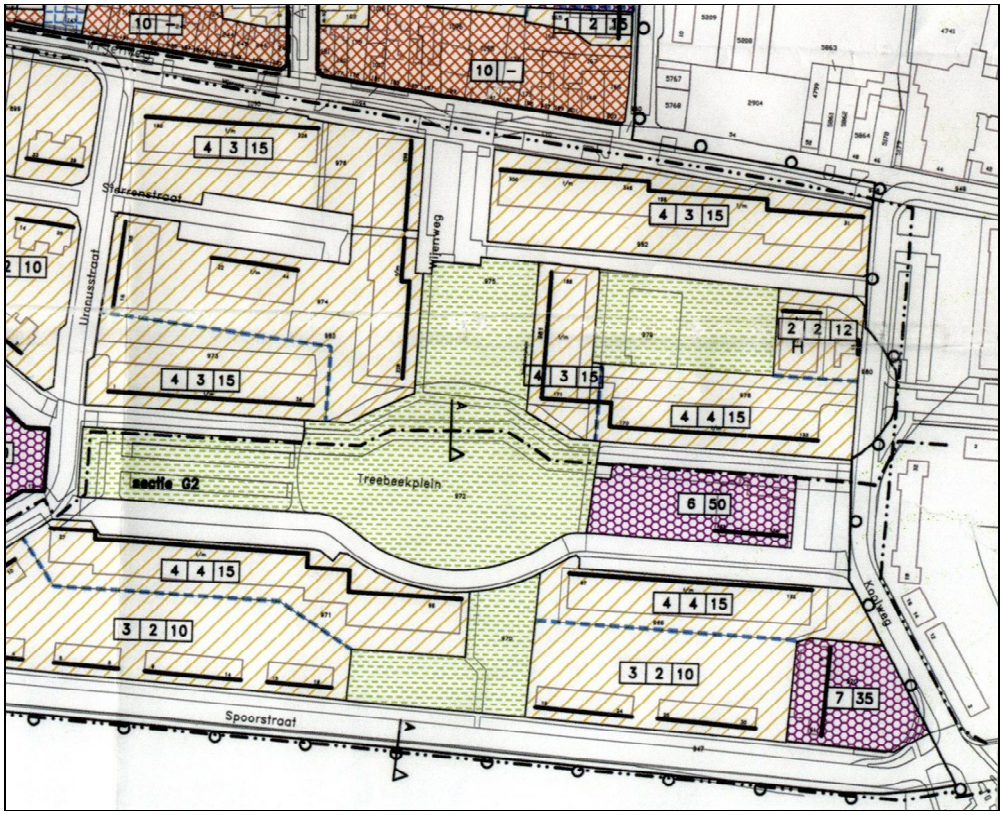
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Woongebieden" van kracht. Dit plan is door de raad van gemeente Brunssum op 25 oktober 2000 vastgesteld en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Limburg op 12 juni 2001.

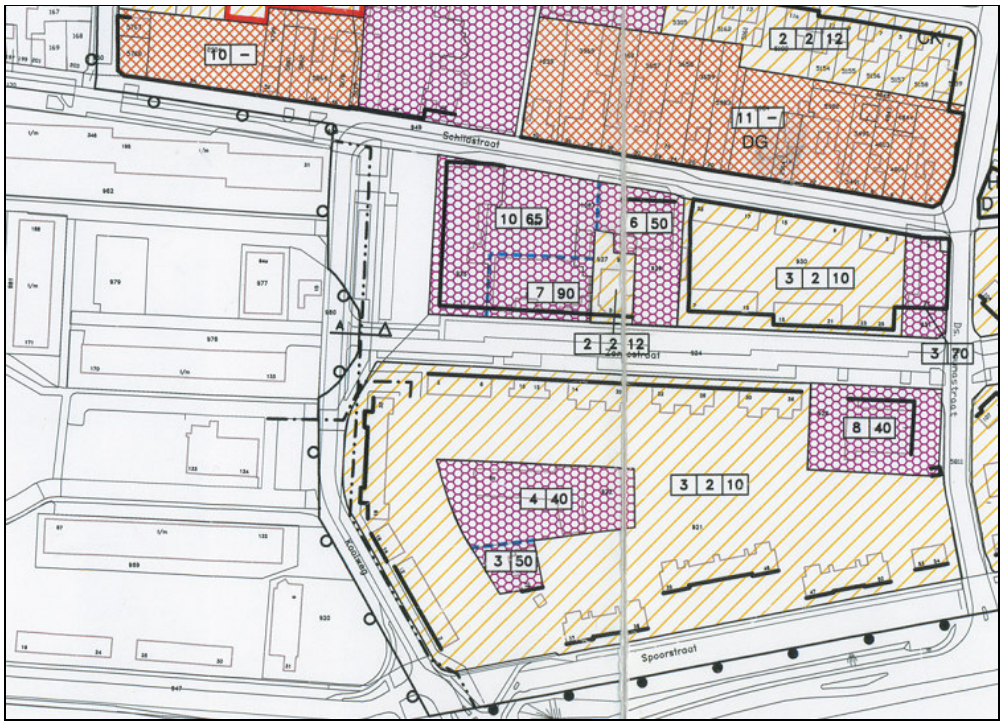
Als gevolg van de destijds op handen zijnde aanwijzing van het gebied als "beschermd dorpsgezicht Mijnkolonië Brunssum" is het bestemmingsplan op 9 december 2008 door de gemeenteraad herzien (Bestemmingsplan Woongebieden 2e herziening).

In het bestemmingsplan "Woongebieden" is ter plekke van de projectlocatie sprake van de volgende bestemmingen: "Woondoeleinden I (bestaand woongebied)", "Groenvoorzieningen", "Bijzondere doeleinden" en "Verkeersdoeleinden". Tevens is een beschermingszone opgenomen voor de bescherming van de aanwezige hogedrukgasleidingen (MEGA en GASUNIE).

Een eerste bescherming van de mijnkolonië volgt in de 2e herziening, middels de opname van een "Toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht".



Bestemmingsplankaart Woongebieden (geldend, westelijk deel)



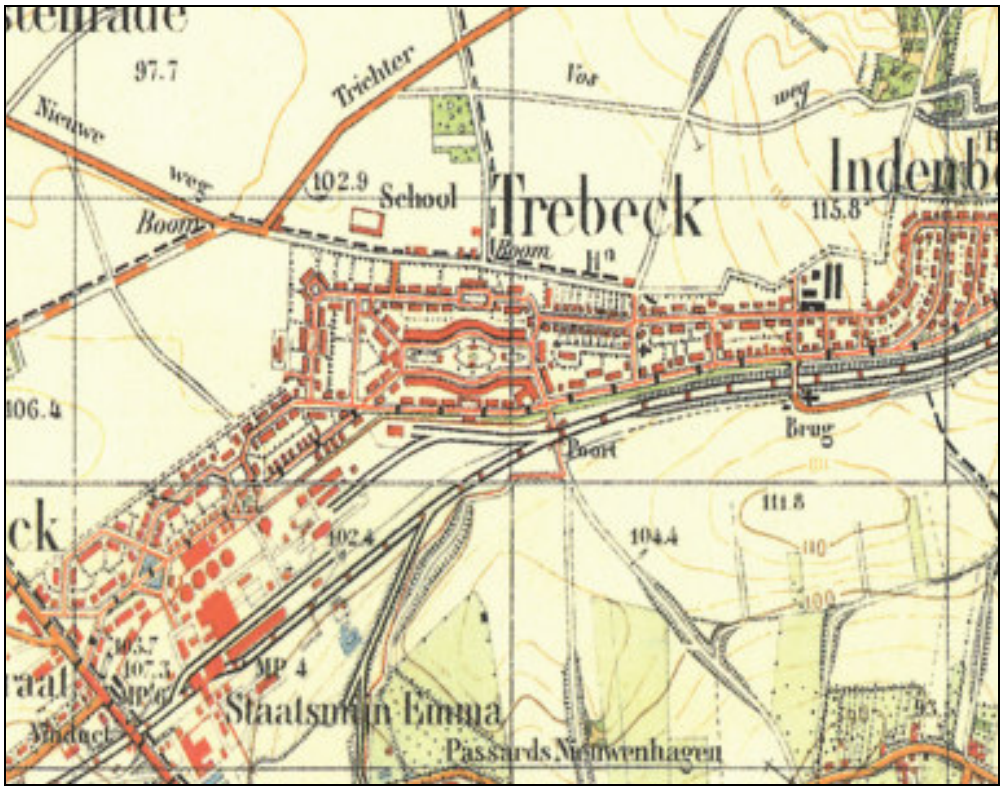
Bestemmingsplankaart Woongebieden (geldend, oostelijk deel)

1.5 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied in haar context beschreven. Het planologisch beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. In de hoofdstukken 4 en 5 worden respectievelijk de planontwikkeling en de daarmee samenhangende milieu- en planologische aspecten behandeld. Hierna worden in hoofdstuk 6 en 7 de waterparagraaf en de juridisch-bestuurlijke aspecten toegelicht. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt de procedure die het plan heeft of nog moet doorlopen beschreven. De resultaten van inspraak, vooroverleg en ingediende zienswijzen worden in bijlagen toegevoegd.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

In het begin van de 20e eeuw werden in Brunssum en omgeving een groot aantal mijnen geopend. Daarmee samenhangend werden mijnkoloniën aangelegd voor de huisvesting van de mijnwerkers, die van elders uit het land of uit het buitenland kwamen. Kenmerkend voor de mijnkoloniën is dat er veel woningen zijn gebouwd in korte tijd, de buurten een lage dichtheid hebben, er veelal goede architecten zijn ingezet, de buurten niet al te groot zijn en de bouw van de buurten in handen is geweest van een aantal grote maatschappijen. Zij zijn introvert van opzet met weinig binding met de omgeving.



De wijk Treebeek heeft nog veel van zijn oorspronkelijke karakter behouden. Er werden bijna 700 woningen gebouwd voor opzichters, beambten en mijnwerkers. Zij is aangelegd met als doelstelling 'wonen in harmonie met de natuur'. Opvallend is de langgerekte structuur van west naar oost waarvan de Treebeekstraat de ruggegraat vormt. Bijna parallel aan de Treebeekstraat liep de voormalige Spoorstraat langs de mijn. Van hieruit werd de wijk ontsloten. Door middel van pleintjes en gemeenschapsvoorzieningen wilde men bereiken dat een hechte woongemeenschap ontstond.

Straatnamenkaart

Plangebied ten westen van Koolweg

Plangebied ten oosten van Koolweg

Alleen het centrum van de wijk (het plangebied) rond het Treebeekplein is in de zeventiger jaren gesloopt en door nieuwbouw vervangen. De opzet en de situering van de nieuwe bebouwing is wel zo gekozen dat de vorm van het Treebeekplein gehandhaafd is gebleven. Door de nieuwbouw aan het Treebeekplein en de tweedeling van de Spoorstraat (hoofdroute is onderbroken) bestaat er op dit moment geen enkele zichtverbinding meer tussen het westelijke en oostelijke gedeelte. De bebouwingsstructuur is kleinschalig en zij heeft een traditioneel uiterlijk. Typerend zijn de straten met boombeplanting en voortuinen, afgewisseld met verwijdingen en pleintjes. Het Treebeekplein is, als woonkamer van de wijk, de grootste aaneengesloten groeneenheid met een van oorsprong parkachtige aanleg.

Aan de noordzijde van de Wijenweg is een overwegend gesloten bebouwingsstructuur bestaande uit kleinere, soms historische panden met hoofdzakelijk een commerciële functie op de begane grond.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksniveau

3.1.1 Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en land te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek gaat het om vier algemene doelen:

1) Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2) Krachtige steden en een vitaal platteland;
3) Berging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden;
4) Borging van de veiligheid.

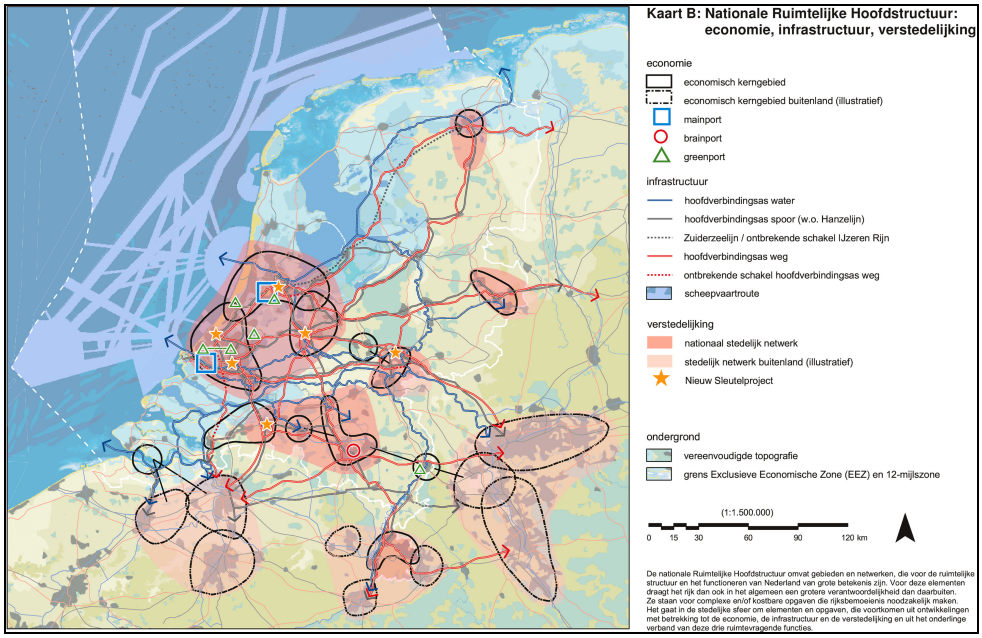
In een aantal generieke regels wordt een basiskwaliteit voor heel Nederland voorzien, die zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast heeft de nota betrekking op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, een aantal structuren en netwerken, dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel.

De nota is gebaseerd op de sturingsfilosofie "decentraal wat kan, centraal wat moet" en legt in die zin de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid op een zo decentraal mogelijk niveau.

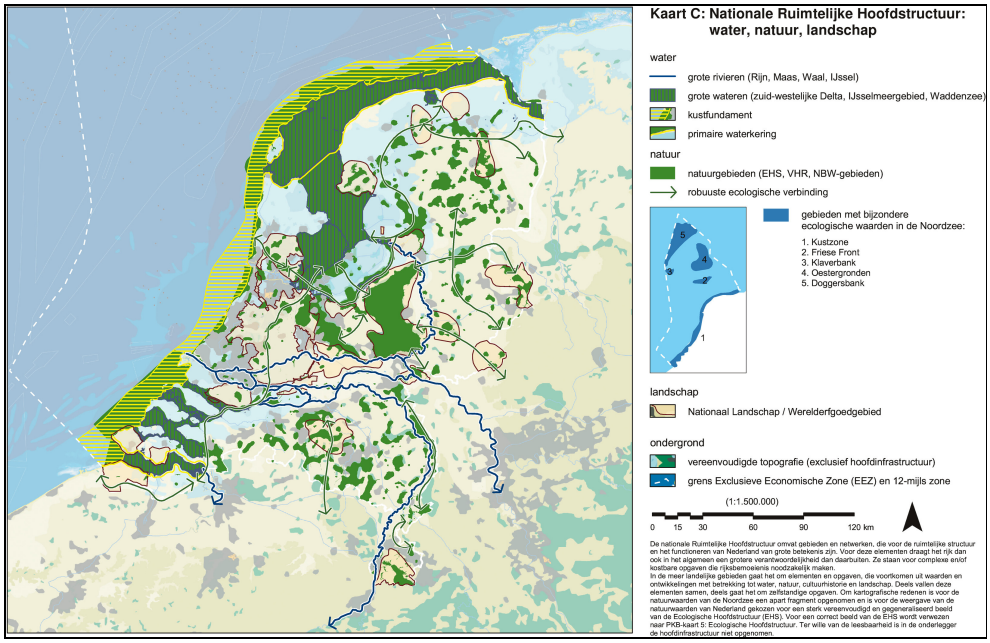
Basiskwaliteiten

Het rijk streeft naar basiskwaliteiten voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Het rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Het rijk toetst in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd.

Voor verstedelijking en economische activiteiten wordt uitgegaan van een bundelingsstrategie. De Nota kent de verantwoordelijkheid voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken toe aan de provincies en de gemeenten. De provincies worden verantwoordelijk gesteld voor de reservering op lange termijn, de gemeenten voor de beschikbaarheid van ruimte op kortere termijn.



"Rode" hoofdstructuur (economie, infrastructuur, verstedelijking)



"Groene" hoofdstructuur (water, natuur, landschap)

De Nota Ruimte zet sterk in op een betere benutting van bestaand stedelijk gebied. Verdichting, revitalisering, herstructurering en transformatie zijn cruciaal voor de realisering van de ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte, inclusief verbetering van het grond- en oppervlaktewatersysteem. Voor dat laatste dient met name de watertoets. Gemeenten, al dan niet in samenwerking met marktpartijen zijn verantwoordelijk voor de planvorming en

uitvoering van de revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave. Het rijk stimuleert herstructurerings- en transformatieplannen financieel. Het landelijke stimuleringsbeleid zal zich echter in eerste instantie richten op de grote steden.

Het mobiliteitsbeleid gaat voornamelijk uit van bundeling van infrastructuur en verbetering van de bereikbaarheid. Het rijk doet dat op het niveau van de landelijke hoofdinfrastructuur, provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor de regionale en lokale infrastructuur. Bij inpassing van infrastructuur wordt gestreefd naar gebiedsgericht ontwerpen met de omgeving als uitgangspunt.

Op het gebied van milieu en veiligheid zal het rijk de basiskwaliteit vastleggen in wet- en regelgeving. Daarbij zullen kaders worden geboden, waarbinnen overheden afwegingen kunnen maken om te komen tot regionaal en lokaal maatwerk.

Het gebied Treebeek-Centrum is als onderdeel van de stedelijke zone Zuid-Limburg aangemerkt als nationaal stedelijk netwerk. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de transformatie- en verdichtingsopgave van het Rijk.

3.1.2 Besluit tot aanwijzing beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum

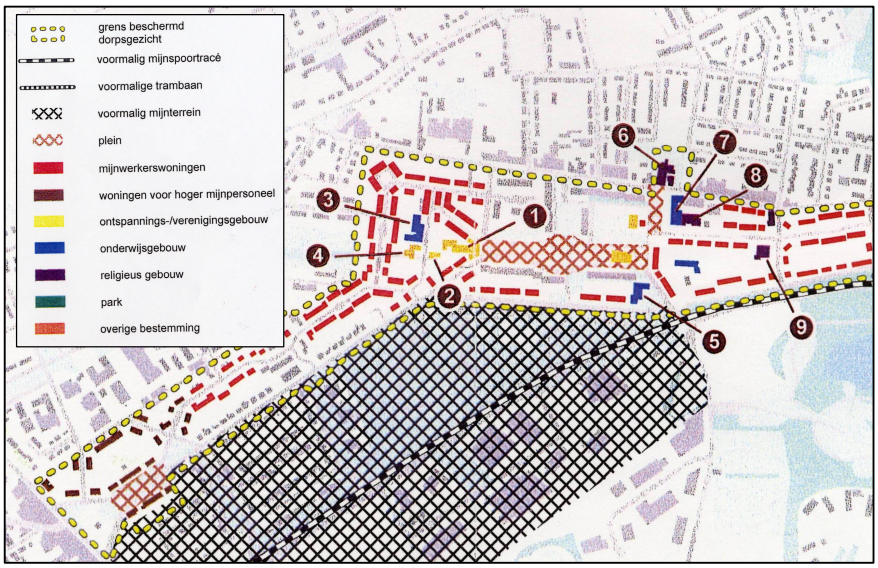
Op 22 januari 2009 zijn een vijftal mijnwijken en twee parken uit de mijnperiode aangewezen als ' beschermd gezicht' mijnkoloniën Brunssum. Deze zijn aan elkaar verbonden door het oude mijnspoortracé. Dit maakt het gebied tot het grootste beschermde gezicht van Nederland.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied.

Iedere mijnkolonie heeft zijn eigen specifieke stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De mijnkoloniën zijn opgezet volgens de filosofie van een tuindorp. De kolonie Treebeek-Haansberg (1913-1919) maakt hier ook onderdeel van uit.

Het dorpsgezicht is van bijzondere historische en stedenbouwkundige waarde als:

- Relatief goed bewaard voorbeeld van een stedenbouwkundige ensemble uit het tijdperk van de steenkolenmijnen;
- Een van de weinige 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.



Uitsnede waarderingskaart mijnkoloniën Brunssum

Treebeek-Haansberg onderscheidt zich van andere koloniën door haar ruime opzet, open karakter en groenvoorzieningen. Deze stedenbouwkundige kwaliteiten zijn onder meer terug te voeren op het feit dat in Treebeek-Haansberg zowel voor arbeiders als hoger personeel werd gebouwd. Van de 680 woningen in de oorspronkelijke opzet is ongeveer een derde gesloopt of vervangen door nieuwbouw. Niettemin is de monumentale en traditionele stedenbouwkundige opzet nog zeer goed herkenbaar: de langgerekte vorm, de ruime open structuur, met voor- en achtertuinen en plantsoenen, de pleintjes, de terrasvormige aanleg op de Haansberg, de hiërarchische opzet van de woonblokjes voor het hoger en lager personeel, het Treebeekplein als hart van de kolonie met daaraan het (voormalig) Beambtencasino.

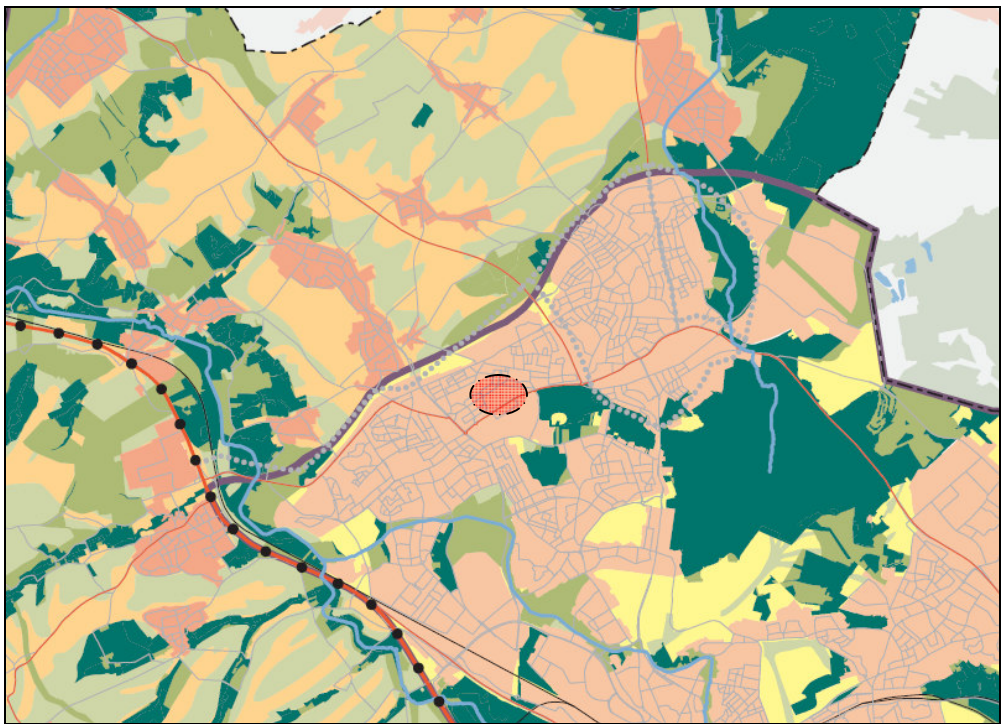
Het gebied Treebeek-Centrum maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Treebeek. Het masterplan houdt rekening met de specifieke kenmerken en gaat uit van het terugbrengen van de stedenbouwkundige structuur. Het masterplan is doorvertaald in dit bestemmingsplan. In de planregels worden de gronden eveneens bestemd voor het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek ingevolge de aanwijzing van mijnkolonie Treebeek-Haansberg als beschermd dorpsgezicht.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Provinciaal ontwikkelingsplan Limburg

Belangrijke opgaven voor de Stadsregio Parkstad Limburg zijn het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek. De ingezette vergrijzing biedt kansen op het gebied van senioreneconomie en conceptuele ontwikkelingen in de zorgsector.

In het provinciaal omgevingsplan wordt ingespeeld op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden en worden een negental perspectieven onderscheiden. Het plangebied valt onder het perspectief Stedelijke bebouwing (P9).



POL 2006 kaart 1 Perspectieven uitsnede Brunssum e.o.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel-, en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

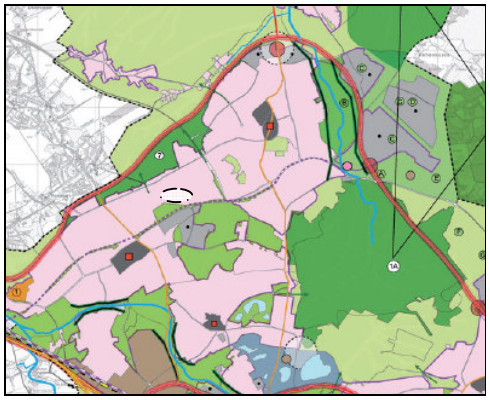
De herstructurering van het gebied Treebeek-Centrum past binnen de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal niveau

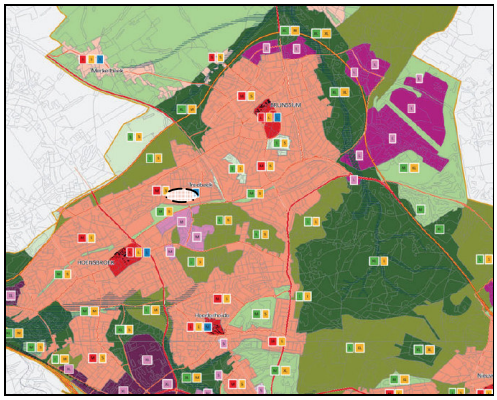
3.3.1 Structuurvisie Regio Parkstad Limburg (inspraakdocument)

De structuurvisie oogt de missie van Parkstad Limburg te verwezenlijken: het ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Deze doelstellingen komen tot uitdrukking in een Ontwikkelingslijn (strategieën, ambities en afspraken om onder regie van de regio tot ruimtelijk-economische ontwikkelingen te komen) en de Beheers- en Sturingslijn (ruimtelijk planologische afspraken die de basiskwaliteiten van Parkstad Limburg beschermen en ontwikkelingen mogelijk maken).

Treebeek-Centrum is op de Ontwikkelingskaart aangeduid als "Bestaand woongebied /herstructureringsgebied. Herstructurering moet plaatsvinden en uitgewerkt worden binnen de kaders van de structuurvisie.



Uitsnede ontwikkelingskaart



Uitsnede Sturingskaart

Op de beheers- en sturingskaart is Treebeek-centrum aangeduid als buurtcentrum, waar kleinschalige concentraties met maatschappelijke functies tot de mogelijkheden behoren. Het plan wijkt op onderdelen af van de visie. Hierover is overleg gaande met Parkstad Limburg.

3.3.2 Regionale woonvisie

Parkstad Limburg krijgt als eerste regio van Nederland te maken met een bevolkingsdaling. De regio ziet deze bevolkingsdaling als een kans om de kwaliteit van wonen in de regio te verhogen. Met de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen is een belangrijke stap gezet in de richting die de regio in wil slaan om de toekomst in een fundamenteel veranderende woningmarkt het hoofd te bieden. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met het rijk, de provincie, de

gemeenten, de woningcorporaties en de projectontwikkelaars en ook in de uitwerking blijven deze partijen samenwerken.

De regio streeft met de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen drie doelen na op het gebied van wonen:

- Bevolkingsdaling 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.
- Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imagoversterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.
- Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Er wordt in de hele regio gekeken waar herstructurering moet plaatsvinden en waar nieuwbouw nodig is. De woonomgeving staat hierbij centraal. Zoals al is aangegeven geeft de visie een globaal beeld van wat er in de komende jaren gebouwd, geherstructureerd en gesloopt gaat worden. Er wordt een duidelijke keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar dat men kiest voor een strategie van kwalitatieve groei. De hoofdopgave voor de komende jaren is omvorming van de huidige woonmilieus, samen te vatten als 'verbeteren' en 'vernieuwen'. Dit betekent dat naast herstructurering en sloop een toevoeging van circa 2.000 woningen en 1.200 zorgwoningen (vanuit de 'koploperspilot') te verwachten is. Dit beperkt zich niet alleen tot toevoeging van woningen, maar heeft ook betrekking op verbetering van de openbare ruimte, stedenbouw en leefbaarheid.

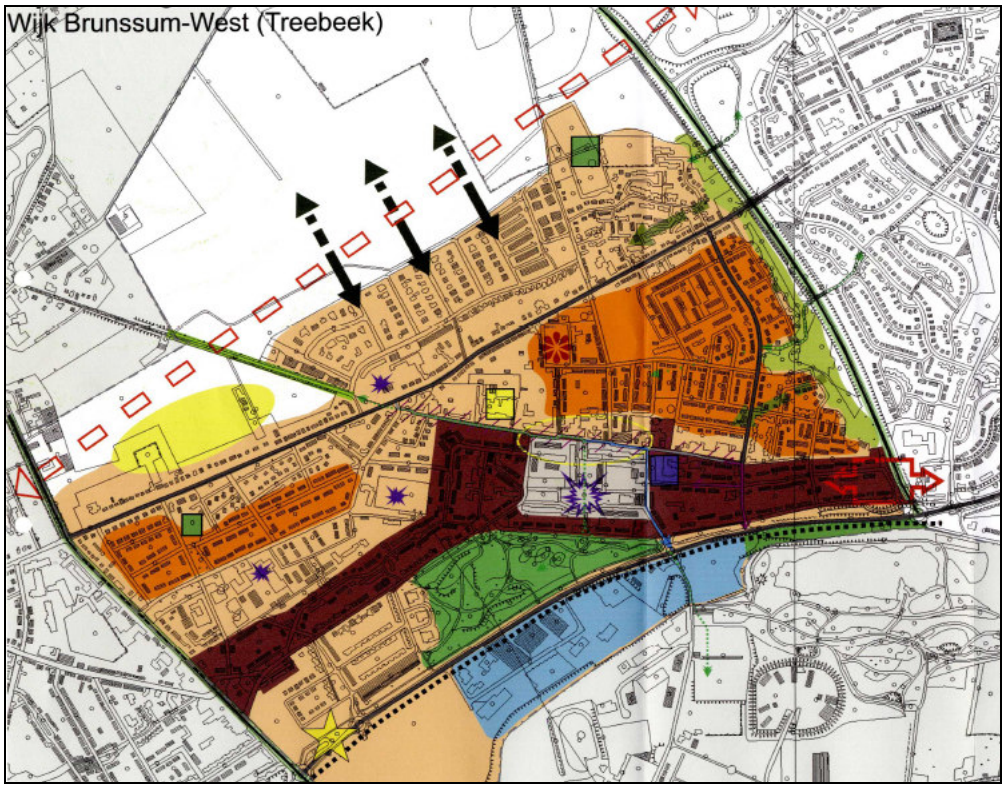
Op dit moment zijn er plannen bekend voor de toevoeging van ca. 8.500 woningen. Dat betekent dat er prioriteiten moeten worden gesteld. De woonvisie geeft daartoe handvatten aan in de vorm van 'ordeningsprincipes', die de gewenste selectie van plannen op basis van kwaliteit moeten mogelijk maken. Daarbij kan gedacht worden aan principes als: 'binden van doelgroepen', 'herstructurering gaat voor nieuwbouw' en 'Parkstad Centrum als hoogste prioriteit'. Volgens deze werkwijze verbeteren en vernieuwen de woonmilieus, ten gunste van een duurzame toekomst van het wonen in Parkstad Limburg.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie. Bij de herstructurering worden minder woningen teruggebouwd dan in de bestaande situatie aanwezig zijn.

3.4 Gemeentelijk niveau

3.4.1 Structuurvisie Brunssum 2015

De gemeente Brunssum heeft een structuurvisie voor haar gemeentelijk grondgebied opgesteld. Ten aanzien van Treebeek-Centrum en directe omgeving is het volgende aangeduid:



Structuurvisie, Wijkuitwerking visiekaart Brunssum-West, Treebeek

Brunssum West

Brunssum West scoort op alle sociaal-economische en woningmarktindicatoren, afgezet tegenover de Brunssumse gemiddeldes, bovengemiddeld. Binnen Brunssum West, wijkt een buurt af van dit beeld, namelijk Treebeek-Zuid. In die buurt is het inkomen relatief gering en zijn er relatief veel AWB/WWB- en AO-uitkeringen. Bovendien is de WOZ-waarde en het aandeel koopwoningen in deze buurt relatief gering. Een echte positieve uitschieter binnen Brunssum West is de buurt Amstenraderveld. Voor slechts één indicator geldt dat deze buurt niet tot de 10 beste, maar tot de 10 slechtste buurten van Brunssum behoort. Er zijn namelijk

in Amstenraderveld, evenals in Treebeek-Noord, relatief veel inactieven. In beide buurten komt dat echter grotendeels doordat er relatief veel jongeren wonen ofwel jonge gezinnen. Het aantal uitkeringen is namelijk relatief gering in deze buurten.

In het algemeen kan gesteld worden dat de portiek-etage flats op den duur worden vervangen door meer courante woningen. Voor de Beschermde Dorpsgezichten geldt in het algemeen dat verruiming van de woningen tot de mogelijkheden behoort met behoud van de cultuurhistorische waarden.

Treebeek-noord

Treebeek-noord is een planmatig aangelegde woonwijk, gesitueerd tussen de oude mijnkolonie Treebeek en het lint Trichterweg. De locatie kent een gelijkmatige bevolkingsopbouw qua leeftijd en gezinsopbouw. Er is een relatief laag aantal etagewoningen aanwezig. Er is sprake van veel particuliere verhuur en eigen woningen. De woonomgeving scoort gemiddeld en voorzieningen scoren hoog.

Treebeek-Zuid (Oud Treebeek)

De wijk Treebeek-Zuid bestaat grotendeels uit de oude mijnkolonie Treebeek. Dit oorspronkelijke tuindorp is tussen 1912 en 1927 parallel aan de Staatsmijn Emma gebouwd. De langgerekte structuur van west naar oost waarvan de Treebeekstraat de ruggengraat vormt, werd door middel van een aantal pleintjes en het grote Treebeekplein in het hart van de wijk, bijzonder geaccentueerd.

In 1968 werd in het hart van de mijnkolonie een aantal eengezinswoningen gesloopt om appartementengebouwen van drie lagen te kunnen realiseren. Het hart ondergaat op dit moment wederom een metamorfose om de oude sfeer en karakteristiek weer terug te brengen. Treebeek-zuid bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, veelal rijenwoningen. Plaatselijk wordt de rijbebouwing afgewisseld met vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Deze zijn veelal in bezit van de corporatie. In de wijk Treebeek-zuid wonen relatief veel ouderen en alleenstaanden. Woonomgeving en voorzieningen scoren relatief laag.

Franciscusschool en omgeving

Aan de Wijenweg ligt het schoolterrein van basisschool Sint Franciscus. Voor dit gebied worden op dit moment plannen ontwikkeld voor de bouw van een brede school op het terrein. De brede school moet ruimte bieden aan twee basisscholen (Sint Franciscus en OBS Treebeek).

De ontwikkeling van Treebeek-centrum maakt onderdeel uit van de structuurvisie Brunssum

2015. Treebeek-centrum is aangewezen als een van de majeure projecten binnen de gemeente Brunssum.

3.4.2. Ontwikkelingsvisie Treebeek

De gemeente Brunssum heeft in samenwerking met woningcorporatie Wonen-Zuid het belang ingezien van een opwaardering van Treebeek. In de ontwikkelingsvisie Treebeek zijn vijf potentiële woningbouwlocaties aangewezen en is het centrumgebied benoemd als ontwikkellocatie, onder andere voor woondoeleinden. Er worden vooral woonvormen voor senioren gevraagd, variërend van zelfstandig wonen, beschermd wonen tot beschut/begeleid wonen, met name in het betaalbare segment. Daarbij zijn (goedkopere) eengezinswoningen in de koopsector gewenst. Daarnaast een brede schoollocatie voorzien ter plaatse van de Franciscusschool.

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Treebeek

In 1999 is voor geheel Treebeek een beeldkwaliteitplan opgesteld. In kader van de planontwikkeling voor het centrumgebied van Treebeek is een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan uit 1999 komt hiermee voor het deel van Treebeek-Centrum te vervallen.

4 PLANONTWIKKELING

4.1 Masterplan

Het doel van het "Masterplan Treebeek" is het revitaliseren van de woonomgeving en de leefbaarheid in het centrum van Treebeek, door investeringen in woningen, winkels en maatschappelijke voorzieningen.

Het masterplan gaat uit van het amoveren van de portiek etagewoningen uit de jaren zestig (378 woningen). Zij voorziet in de bouw van ca. 200 woningen, een gemeenschapshuis met zorginfra en de nieuwbouw van een supermarkt en kleinere winkels.

Masterplan (januari 2008)

Kansen zijn aanwezig om een nieuwe herinrichting vorm te geven conform de oorspronkelijke uitgangspunten van de tuinstad. Dit uit zich in het herstellen van de oorspronkelijke oost-west gerichte wegenstructuur (met een hernieuwde koppeling tussen het oostelijk en westelijk deel , het maken van orthogonale alzijdige bebouwingsblokken met grondgebonden woningen en voortuinen en het in ere herstellen van het langgerekte en centraal gelegen groene Treebeekplein.

In de ontwikkelingsvisie Treebeek wordt gesproken over een verbinding van het groengebied zuidoostelijk van Amstenrade en het groengebied beginnend ten zuiden van de spoorstraat. Deze verbinding loopt via de Wijenweg en het Treebeekplein. Daar waar mogelijk worden groene plekken aan de Wijenweg gecreëerd en de noord-zuid straat tussen Wijenweg en Spoorstraat

dient als groene allée te worden vormgegeven.

Daarnaast is het wenselijk een nieuw ontmoetingsplein te creëren voor de inwoners van Treebeek en de winkelvoorzieningen en gemeenschapsvoorziening te concentreren rondom dit plein (gedeeltelijk uitwaaierend in de Wijenweg). Een compacter en sfeervol dorpscentrum is het uitgangspunt. Op termijn hoort hier ook het herstellen van de bebouwingswand naast de Lidl bij. Het parkeren vindt voor de woningen plaats op eigen terrein in garages/carports op de achtererven, in de woonstraten en op een speciaal ingericht binnenplein. Het centrale plein kan vrij worden gemaakt voor activiteiten uit de buurt. Dit binnenplein is bereikbaar vanaf de Koolweg en vanaf de Wijenweg. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is de situering van de entree van de supermarkt van cruciaal belang waarbij de koppeling tussen parkeerplein, voetgangersdoorsteek, entree en ontmoetingsplein vanzelfsprekend moet zijn. Het laden en lossen geschiedt vanaf de oostzijde (Koolweg-Zonnestraat), inpandig.

4.2 Beeldkwaliteitplan

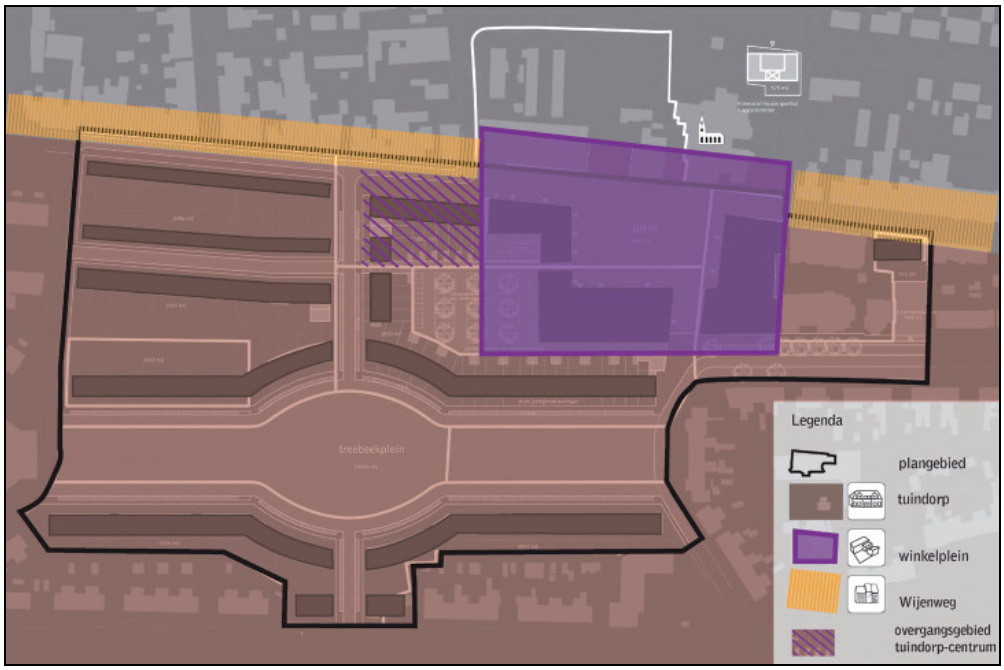
In aanvulling op het masterplan is een beeldkwaliteitplan voor gebouwen en de buitenruimte ontwikkeld[1]. Met het ontwikkelen van het plangebied ontstaat de kans een samenhangend woon-winkelgebied te creëren, aansluitend op en passend in de bestaande mijnkolonie en dorpse karakteristiek van de Wijenweg-Schildstraat.

In het beeldkwaliteitplan worden in dit samenhangend gebied een drietal sferen onderscheiden:
1. Het tuindorp: het tuindorp bestaat uit de grondgebonden woningen aan het Treebeekplein, de Spoorstraat, de nieuwe woonstraten en een gedeelte aan de Wijenweg. Zij sluit nauw aan op het bestaande tuindorp, zonder een letterlijke kopie van de woningen na te streven. De bestaande stedenbouwkundige karakteristiek van het oorspronkelijke tuindorp wordt grotendeels overgenomen, zoals het systeem van de rooilijnen, de verwijdingen in de straten, de oost-west structuur, etc. De bestaande architectonische kenmerken worden op een hedendaagse manier vertaald waarbij met name het materiaal en kleur baksteen, de gevelindeling en de kapverdraaiingen op bijzondere plekken verwijzen naar het bestaande tuindorp.

2. Het 'winkelplein' van Treebeek: Op de hoek Koolweg/Schildstraat/Wijenweg wordt afgeweken van het oorspronkelijke tuinstadconcept door een nieuw centrum te creëren met een centraal plein, winkels, (zorg)appartementen en een sociaal-maatschappelijke voorziening. Deze ingreep leent zich voor een afwijkende, eigentijdse architectuur, echter in kleur en hoofdmateriaal wordt samenhang gezocht met het tuindorp.

[1] Beeldkwaliteitplan Centrum Treebeek, Buro 5 Maastricht, Maastricht, juli 2009

3. Bebouwing aan de Wijenweg/Schildstraat: Aan de Wijenweg ontstaat de verknoping tussen het tuindorp, de lintbebouwing en het centrum. Het oorspronkelijke tuindorp reageert met achterkanten naar deze weg. De Wijenweg bestaat daarom uit twee verschillende bebouwingswanden. Nieuwe woonbebouwing ten westen van de nieuwe woonstraat richting Treebeekplein is onderdeel van het tuindorp. De bebouwing ten oosten van deze nieuwe woonstraat vormt de opmaat naar het centrum. De typerende zadeldaken, kapverdraaiingen en symmetrische gevelopbouw van het tuindorp worden hier juist losgelaten; vooral het materiaal dient voor de samenhang met het tuindorp te zorgen.



Deelgebieden beeldkwaliteitplan

Een aantal stedenbouwkundige beeldkwaliteitseisen zijn door vertaald in dit bestemmingsplan, het gaat hier om het aantal bouwblokken binnen een zone, variatie in rooilijnen en massaopbouw (aantal bouwlagen).

Daarnaast zijn uitspraken gedaan over een viertal typen openbare ruimte: het Treebeekplein, het Winkelplein, de woonstraat en het parkeerplein achter het winkelblok. Ook de manier waarop met water wordt omgegaan in de openbare ruimte en het gebruik van verlichting maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan.

Dit beeldkwaliteitplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt tevens als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld.

5 MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem en grondwater

Geonius Milieu B.V. heeft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld. Voor het totale gebied is een historisch onderzoek verricht. Naar de kwaliteit ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling van fase 1 is een verkennend bodemonderzoek opgesteld. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de NEN-5725, de NEN-5740 en de NEN-5707.

5.1.1. Historisch onderzoek

In een historisch vooronderzoek[2] is geconcludeerd dat in de nabijheid van of op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden dan wel hebben plaatsgevonden welke mogelijk van invloed zijn op de kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Bodem (NEN-5740)

Op basis van bodembeheerplan van de gemeente Brunssum kunnen verhoogde, gebiedseigen waarden aan arseen, cadmium, koper, lood, zink, PAK, minerale olie en EOX voorkomen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Deze mogelijk aanwezige verhoogde gehalte geven echter geen aanleiding tot een verhoogde onderzoeksinspanning. Voor het feitelijke bodemonderzoek kan derhalve de strategie voor onverdachte locaties worden gevolgd uit de NEN-5740. Het grondwater is niet binnen 5,0m-maaiveld te verwachten en behoefd derhalve niet te worden onderzocht.

Asbest in bodem (NEN-5707)

Uit de historische informatie blijken geen gegevens die kunnen duiden op asbest verdachte materialen of op een aanwezige ophooglaag. Tevens zijn tijdens de terreininspectie aan het maaiveld geen bijmengingen aan puin geconstateerd waardoor de locatie als asbest onverdacht kan worden beschouwd.

[2] Vooronderzoek t.b.v. de ontwikkeling van het Masterplan Treebeek in de gemeente Brunssum, opdrachtnummer: MB-90135, Geonius Milieu b.v., Schinnen, 7 mei 2009

5.1.2. Verkennend bodemonderzoek

In het verkennend bodemonderzoek[3] zijn de volgende conclusies getrokken:

Grond (NEN-5740)

Op basis van de uitgevoerde analyses kan worden geconcludeerd dat plaatselijk in de toplaag licht verhoogde concentratie aan zware metalen en/of PAK worden aangetroffen welke weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden doch, indien vastgesteld, voldoen aan de lokale maximale waarden of, indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit, aan de functie wonen. De chemische kwaliteit van de bodem ter plaatse van Masterplan Treebeek fase 1 vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Funderingsmateriaal

De chemische kwaliteit van de korrelmix voldoet, indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit, niet aan de eisen uit dit Besluit. De overschrijding wordt echter veroorzaakt door de parameter barium. Sinds de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit is barium opgenomen in het standaardpakket. Barium wordt vaak in hoge gehalten aangetroffen. In afwachting van het advies van het RIVM is besloten om voor barium (tijdelijk) geen normen te hanteren. Het niet hanteren van de normen geldt overigens niet indien met zekerheid kan worden vastgesteld dat het om een antropogene bodemverontreiniging gaat. Dit is in onderhavige onderzoek echter niet het geval. Het aangetroffen verhoogde bariumgehalte vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmering ten aanzien van het hergebruik van het funderingsmateriaal. Op basis van de definitieve inrichtingsplannen wordt voorts geadviseerd, verdeeld over de locatie, een aantal proefgaten te graven derhalve tevens visueel de samenstelling van het funderingsmateriaal vast te stellen en ook de civieltechnische eigenschappen te beoordelen.

Ter plaatse van de Koolweg wordt een uiterst slakhoudende laag aangetroffen. Indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit kunnen deze slakken vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden hergebruikt als een bouwstof. Geadviseerd wordt om aanvullend, indien de Koolweg wordt gereconstrueerd, de omvang van de slakkenfundering vast te stellen. Daarnaast wordt geadviseerd om, indien de Koolweg onderdeel van de reconstructie uitmaakt, aanvullend een aantal proefgaten te graven derhalve tevens de civieltechnische eigenschappen van de aangetroffen slakkenfundering vast te stellen middels RAW-proeven.

Algemeen

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek worden er geen belemmeringen verwacht bij de

[3] Verkennend bodemonderzoek t.b.v. de ontwikkeling van het Masterplan Treebeek in de gemeente Brunssum, opdrachtnummer: MB-90135, Geonius Milieu b.v., Schinnen, 14 mei 2009

herontwikkeling van de locatie. Het verlenen van een bouwvergunning of een "verklaring van geen bezwaar" is echter ter competentie van de overheid. Indien bij de herontwikkeling van de locatie grond vrijkomt wordt op basis van indicatieve toetsing van voorliggende onderzoeksresultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit verwacht dat deze vrijkomende grond hoogst waarschijnlijk geschikt is voor toepassing binnen bodemfunctieklasse wonen en mogelijk zelf voor toepassing binnen functieklasse AW2000. Voor toepassing van de grond elders kan een bodemonderzoek in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit (AP-04 onderzoek) vereist zijn.

Asbest in bodem (NEN-5707)

Op basis van het historisch vooronderzoek conform de NEN-5725, alsmede de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de bodem van onderhavige locatie als "niet-asbest verdacht" kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen zijn hierdoor niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

Speciale onderzoeksverplichtingen vloeien voort uit de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder werkt met het voorschrijven van zones rond bijvoorbeeld industrieterreinen of langs (drukkere) wegen, binnen welke zones geluidsgevoelige objecten in beginsel geen hogere geluidsbelasting aan de gevel mogen ontvangen dan 50 dB(A). Omgevingslawaai is onder te verdelen in overlast van o.a. wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Bij wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij een geluidbelasting boven 53 dB dient men rekening te houden met een akoestisch gunstige indeling van de woning. Bij railverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Bij industrielawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A).

Wegverkeerslawaai

Door Croonen Adviseurs is een onderzoek[4] verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai voor de geluidgevoelige bebouwing, gelegen in de onderzoekszone van de Emmaweg en DS Boumastraat.

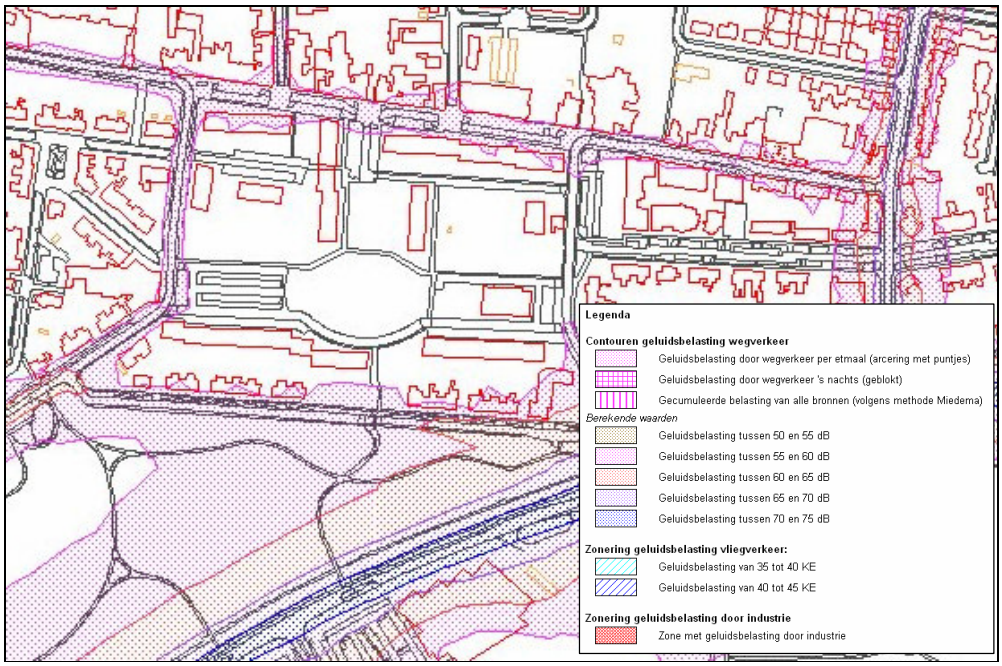
Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat, vanwege de Emmaweg, de te realiseren geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van waarneempunt 01 niet voldoet aan de

[4] Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek Centrumplan Treebeek, rapportgegevens: RA001-BVFZ0010-01B, Rosmalen, datum 23 mei/09 september 2009

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 49 dB. Voor de te realiseren geluidgevoelige bebouwing wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 49 dB) verzocht. In voorliggend plan is sprake van een opvulling van een open plaats en de woningen worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vervangt de te projecteren (geluidgevoelige) bebouwing de bestaande bebouwing. Maatregelen aan de weg (er ligt reeds een asfaltverharding) en het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

Vanwege de DS Boumastraat is de 48 dB-contour berekend met Standaard Rekenmethode I. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 57 meter uit de as van de weg ligt. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing komt op een afstand te liggen die groter is dan 57 meter uit de as van de weg, waardoor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de berekening is gerekend in een vrije veld situatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

Voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur is conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek vereist. Binnen het plangebied gaat het om de volgende wegen: Koolweg / Zonnestraat, Wijenweg / Schildstraat en de Wenckebachstraat / Uranusstraat / Wijenweg.



Geluidbelastingkaart Brunssum

Rail- en industrielawaai

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke geluidbelastingkaart niet binnen een zone van een industrieterrein. Vanwege het aspect geluid zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor het beoogde initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het centrum Treebeek te Brunssum middels het realiseren van woningen, centrumvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

Het initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' is aangemerkt. Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk. Op 15 november 2007 is hiervoor de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' in werking getreden. Deze regeling moet worden gehanteerd om de gevolgen van plannen op de luchtkwaliteit te bepalen.
Een luchtkwaliteitonderzoek is er over het algemeen in eerste instantie op gericht om te bepalen of een ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij wanneer deze niet leidt tot een toename van meer dan 1% van de grenswaarden voor NO2 en PM10. Wanneer blijkt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt, hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Indien blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling wél in betekenende mate bijdraagt, dient het initiatief alsnog te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Naar de luchtkwaliteit is door Croonen Adviseurs een onderzoek uitgevoerd.[5] In onderhavig geval is ervoor gekozen om direct een toetsing aan de grenswaarden uit te voeren. Wanneer aan de grenswaarden wordt voldaan, is het niet langer van belang of het initiatief wel of niet in betekenende mate bijdraagt. Voor toetsing aan de grenswaarden per 2010 is een berekening nodig. Voor toetsing aan de grenswaarden voor jaren in de toekomst zijn referentiescenario's beschikbaar. Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening. Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO2) en voor zwevende deeltjes (PM10) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 8.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat bij een verkeersintensiteit van 26.202 mvt/etmaal op de Emmaweg (west), 29.961 mvt/etmaal op de Emmaweg (oost), 10.640 mvt/etmaal op de Koolweg/Zonnestraat, 11.342 mvt/etmaal op de Spoorstraat, 12.434 mvt/etmaal op de Wenckebachstraat/Uranusstraat, 11.774 mvt/etmaal op de Wijenweg (west) en 11.465 mvt/etmaal op de Wijenweg/Schildstraat in 2009 nog zou worden voldaan aan alle grenswaarden. Dit betekent dat de verkeersintensiteit op deze wegen met ruim 10.000 mvt/etmaal toe zou kunnen nemen, zonder dat de grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit zouden worden overschreden.

Ten gevolge van het initiatief zal de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toenemen, maar het aantal van 10.000 mvt/etmaal per weg zal zeker niet worden gehaald. Derhalve zullen langs de wegen in de omgeving van het initiatief geen grenswaarden worden overschreden. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor het beoogde initiatief.

[5] Croonen Adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit (notitie), rapportagenummer: RL001-BVDZ0010-01a, Rosmalen, 27 mei 2009

5.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid dient beoordeeld te worden vanuit het risico dat de activiteit voor de omgeving kan opleveren, en vanuit de risico´s die de omgeving voor de activiteit kan veroorzaken. Naar de externe veiligheid in het gebied is een quick scan[6] verricht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in het Centrumgebied van Treebeek niet zal worden verhoogd. Uit het oogpunt van Externe Veiligheid is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van het centrumgebied.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het gebied zijn een tweetal gasleidingen aanwezig, waarvoor beperkingen zijn voor wat betreft het oprichten van bouwwerken (de zogenaamde belemmerde strook). De gasleiding onder de Wijenweg-Schildstraat-Koolweg heeft aan weerszijde een beschermingszone van 4 meter en die aan onder het Treebeekplein een zone van 2,5 meter. Deze zones zijn op de plankaart opgenomen.

Daarnaast zijn geen kabels, leidingen en straalpaden in het plangebied te vinden, die een planologische bescherming behoeven.

5.6 Hinder

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'(geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld.

In de omgeving van het plangebied zijn momenteel een aantal bedrijven aanwezig welke een hindercontour hebben:

Wellness Centrum Theo Hoen	Uranusstraat 17	milieucategorie 2
Café Hofland	Schildstraat 22	milieucategorie 2
Plas en Zoon Firma, detailhandel in fietsen en scooters	Schildstraat 36	milieucategorie 2
Lidl, supermarkt	Schildstraat 54	milieucategorie 2

[6] Quick scan Externe Veiligheid Centrumgebied Treebeek, Brunssum, CSO b.v., Maastricht, projectnummer: 09B079.L002.JV.GL, 25 augustus 2009

Meander, kantoor	Zonnestraat 3	milieucategorie 2
Peuterspeelzaal	Zonnestraat 8A	milieucategorie 2
casino Brunssum (partycentrum)	Treebeekplein 133	milieucategorie 3 (licht)
Buurt- en clubhuis	Sterrenstraat 64A	milieucategorie 2

Tabel 1. Hindercontouren bedrijven

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bedrijven. Het casino op het Treebeekplein (nr. 133) en het buurt- en clubhuis (Sterrenstraat 64A) zullen binnen de plannen worden gesaneerd. De bedrijvigheid levert geen hinder op voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Archeologie

Het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden in de vorm van een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI).

Naar de gespecificeerde archeologische verwachting ter plekke van het plangebied is door Synthegra b.v. een archeologisch bureauonderzoek[7] opgesteld. Voor het plangebied gold zowel een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Binnen het plangebied komen mariene afzettingen voor, behorend tot de Formatie van Breda) met hierop Maasafzettingen, behorend tot de Afzettingen van St.-Geertruid. Hierop ligt door de wind afgezette löss. Het plangebied ligt in een laagte ligt, die is veroorzaakt door mijnverzakking. Als bodemtype komen naar verwachting (rade)brikgronden voor.

Er worden geen archeologische resten verwacht. Resten vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd zijn vernietigd als gevolg van de dichte vroeg 20e –eeuwse bebouwing, de aangelegde mijngangen en mogelijk ook door mijninstorting in de tweede helft van de 20e eeuw.

[7] Bureauonderzoek Treebeekplein te Treebeek, Synthegra, projectnummer: S090176, Valkenswaard, 12 oktober 2009

Eventueel aanwezige archeologische resten zullen reeds zijn vernietigd als gevolg van de dichte bebouwing uit zowel het begin van de 20e eeuw als de huidige dichte bebouwing. Een andere oorzaak van verstoring zijn de aangelegde mijngangen en de mijninstorting waardoor het maaiveld tenminste 4 tot 5 m lager is komen te liggen. De voorgenomen graafwerkzaamheden (tot maximaal 3-6 m beneden maaiveld) zullen zodoende geen bedreiging vormen. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

5.8 Natuurwaarden

Vanuit de huidige natuurwetgeving is men bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende natuurwaarden. Het gebied bevindt zich niet in of nabij een Speciale Beschermingszone (SBZ), is niet aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan dient dan ook alleen te worden getoetst aan strijdigheden met de Flora- en Faunawet.

Door middel van een quick scan[8] is het gebied onderzocht. In de quick scan wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en eekhoorns.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Met de eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

[8] Quick scan Flora en Fauna, Treebeek, Croonen Adviseurs, Rosmalen, rapportnummer: NAT01-BVFZ0010-01a, 21 oktober 2009

Gezien de aard van de bebouwing en de ligging in het omgevende landschap is de aanwezigheid van minder algemene vleermuissoorten niet uit te sluiten. Er dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing en beplanting te worden uitgevoerd. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing en/of beplanting worden geconstateerd, dan zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en Faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk (naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt nader onderzoek verricht).

Vleermuizenonderzoek

Er zijn in het plangebied vier soorten vleermuizen waargenomen.[9] De gewone dwergvleermuis, de rosse vleermuis, de laatvlieger en de gewone grootoorvleermuis. De gewone dwergvleermuis komt het meest algemeen voor. De laatvlieger is een enkele maal waargenomen. De rosse vleermuis en de gewone grootoorvleermuis slechts eenmaal. Waarvan de waarneming van de grootoorvleermuis op de grens, net buiten het plangebied, is gedaan. De gewone dwergvleermuis is wat betreft veranderingen behoorlijk tolerant te noemen, hoewel in mindere maten kan dit ook gezegd worden van de laatvlieger. In alle redelijkheid mag daarom verwacht worden dat de realisatie van de binnen het plangebied voorgenomen veranderingen (weinig of) geen invloed zal hebben op de aldaar waargenomen vleermuisactiviteiten, van hoofdzakelijk gewone dwergvleermuizen en de aanzienlijk minder waargenomen laatvliegers.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Geadviseerd wordt om nabij de houtwal geen/spaarzaam verlichting aan te brengen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Overige aanbevelingen

Voor concrete ruimtelijke ingrepen zoals het kappen van beplanting en andere ingrepen in de groenstructuur alsmede de sloop van bebouwing dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Aanbevolen wordt de twee monumentale platanen te behouden. Zij vertegenwoordigen een zeer grote natuurhistorische waarde en leveren dan ook een grote bijdrage aan de natuur(historische) beleving van het park door haar medegebruikers.

[9] Vleermuizenonderzoek Treebeek Centrum, Croonen Adviseurs, Rosmalen, rapportnummer: RAP01-BVFZ0010-01a, 21 oktober 2009

5.9 Distributie-planologie

In het kader van de ontwikkelingen in het centrum van Brunssum is onderzocht wat de distributieve mogelijkheden in Brunssum[10] zijn. Daarbij is ook het centrumplan van Treebeek meegenomen. Leidraad vormt het indicatieve programma voor detailhandel van 3.500 m^2. Aangezien het bestaande oppervlak ca. 2.900 m^2 wvo bedraagt kan er ongeveer 600 m^2 wvo worden toegevoegd. De winkels worden geconcentreerd rondom het nieuwe dorpsplein bij het kruispunt Wijenweg/Koolweg. De trekkers zijn de Lidl aan de noordzijde en de Plus supermarkt (verplaatser) aan de zuidkant van het plein. De Plus (ca. 1.280 m^2 wvo) ligt zowel aan het dorpsplein als aan het parkeerplein. In het centrumplan is ca. 910 m^2 bvo aan kleinschalige winkels opgenomen.

Het onderzoeksrapport concludeert, dat het detailhandelsaanbod in Brunssum zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector redelijk vertegenwoordigd is. De herontwikkeling van o.a. Treebeek centrum past binnen het kwantitatieve aanbod in Brunssum, mits ongeveer een kwart wordt ingevuld met verplaatsers. Een deel is feitelijk de herbouw en modernisering van winkelruimtes. Per saldo is de uitbreiding van het winkelaanbod gering. Naar impact op de distributieve mogelijkheden en de totale omzet van de detailhandel gaat het om minder dan 5%. Daarmee zal de ontwikkeling niet leiden tot een verstoring van de detailhandelsstructuur in de gemeente.

5.10 Parkeren

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. In het kader van het masterplan zijn een aantal mogelijkheden onderzocht. Zo wordt gedacht aan het creëren van kleine hofjes achter de woonbebouwing aan het Treebeekplein. Daarnaast wordt parkeren voorzien op het binnenplein en het centrumplein. De exacte dimensionering van de parkeersituering zal plaatsvinden binnen de architectonische uitwerking en de uitwerking van de buitenruimte. De te hanteren parkeernormen zijn vastgelegd in de planregels.

[10] Kwantitatieve onderbouwing uitbreiding winkelruimte centrum Brunssum, BRO, Boxtel, rapportnummer: 203x00580.051916_2, 6 april 2009

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding.

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Hiertoe worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten in dit stadium worden gesignaleerd.

In 2008 is het masterplan 'Treebeek-Centrum' besproken met het waterschap Roer en Overmaas ten behoeve van de watertoets. Hierna worden de diverse waterhuishoudkundige aspecten beschreven, die een rol spelen in het plangebied.

6.2 Waterbeleid

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) van het Rijk, het belang van de watersysteembenadering benadrukt. Daarbij spelen drie thema's een rol: ten eerste verhard oppervlak loskoppelen van het riool, ten tweede duurzamere en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden, en ten derde (her)gebruik van regen- en afvalwater. Bij afkoppeling wordt, naast zoveel mogelijk hergebruik, waar mogelijk uitgegaan van het vasthouden en infiltreren van water op perceelsniveau. Goed waterbeheer is een van de factoren die compact bouwen mogelijk maakt. Compact bouwen leidt tot een groot verhard oppervlak en dus tot noodzaak tot infiltratie of opvang van hemelwater. Ook hevige regenbuien mogen niet tot wateroverlast leiden. Tenslotte is er de wens duurzaam om te gaan met het gebiedseigen water.

Binnen het werkgebied van waterschap Roer en Overmaas dienen plannen die van zodanige omvang zijn dat het verhard oppervlak groter is dan 1.000m2 en waarvoor een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro moet worden genomen of een bestemmingsplan moet worden herzien, aangemeld worden voor de watertoets.

Kleinere plannen en plannen die gerealiseerd kunnen worden middels een meer eenvoudige ontheffingsprocedure (binnenplans danwel buitenplans ex artikel 3.23 Wro) komen ter competentie van de gemeente, mits ze niet dicht bij een beek gelegen zijn. Deze plannen kunnen wel achteraf alsnog door het Waterschap getoetst worden.

Van de gemeente wordt verwacht dat 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 minuten). Er dient een doorkijk gemaakt te worden naar 1x per 100 jaar (T = 100 met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 minuten). 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 geïnfiltreerde 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 gladheidbestrijding 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.
De doorvoer van het regenwater naar oppervlaktewater dient van geval tot geval bekeken te worden (maatwerk).

6.3 Overleg waterschap

Het waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Brunssum zijn in een overleg op 1 juli 2008 overeengekomen dat de te bouwen woningen, voorzieningen en winkels gescheiden worden gerioleerd.

Het afvalwater wordt via dwa-riolering afgevoerd en aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemengde stelsel waarna het onder natuurlijk verval via de Loopgraaf stroomt naar de zuivering in Hoensbroek. Het hemelwater van deze bebouwing wordt evenals het hemelwater van de nieuw aan te leggen wegen en pleinen in het plan, via een rwa-riool afgevoerd naar de groenvoorziening in het Treebeekplein. In de twee groenstroken grenzend aan het midden van het plein wordt een combinatie van berging en infiltratievoorziening aangelegd, waarbij de infiltratievoorziening wordt voorzien van een bodempassage.

Het regenwater dat technisch gezien niet naar het Treebeekplein kan worden gebracht kan via een infiltratie riool in de bodem worden geïnfiltreerd. Er dient nog onderzocht te worden of er voor het infiltratieriool een duurzamere oplossing mogelijk is. Infiltratie binnen dit plan is heel goed mogelijk aangezien de ondergrond overwegend bestaat uit zand. De bergingsvoorzieningen worden gedimensioneerd op een 1x per 25 jaar bui.

Het voorontwerp bestemmingsplan is, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro, om commentaar voorgelegd aan het Waterloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft op 29 juli 2009 onder voorbehoud een positief advies afgegeven. De opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor de nieuwbouw van woningen, voorzieningen en winkels. Deze ontwikkelingen vinden plaats op gronden van de gemeente en Wonen Zuid.

Met Wonen-Zuid is een exploitatie-overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten van voorzieningen in het openbaar gebied.

Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan voor Treebeek-Centrum financieel-economisch uitvoerbaar is.

8 JURIDISCH-BESTUURLIJKE ASPECTEN

8.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan biedt een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het oude centrum van de wijk Treebeek in Brunssum. Dit centrum zal komende jaren in fasen worden gesloopt en weer in de oude karakteristieke vorm worden herbouwd. Dit bestemmingsplan biedt echter al de basis voor de nieuwe ontwikkelingen in het gehele gebied. De huidige feitelijk aanwezige situatie zal daarmee dus onder het overgangsrecht worden gebracht.

Omdat het hier gaat om een ontwikkelingsplan is gekozen voor een globale plansystematiek. Dit uit zich in grotere bestemmingsvlakken, waarbinnen grotendeels geen bouwvlakken zijn opgenomen. Aan de hand van het stedenbouwkundige plan voor het plangebied zijn in de regels wel duidelijke randvoorwaarden opgenomen waaraan de nieuwbouwplannen moeten voldoen. Eén en ander hangt ook samen met het beschermde dorpsgezicht, waarbinnen het plangebied in zijn geheel is gelegen. De bestemmingsplanregels zijn, gezien het beschermde dorpsgezicht en het daaraan getoetste stedenbouwkundige plan, redelijk specifiek. Om nog enige flexibiliteit te bieden zijn verschillende ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en voldoen de verbeelding en de regels aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

8.2 Bestemmingen

Algemeen

Binnen elke bestemming is in ieder geval opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek ingevolge de aanwijzing van mijnkolonie Treebeek-Haansberg tot beschermd dorpsgezicht.

In het kader van dit beschermde dorpsgezicht is in elke bestemming ook een regeling voor het stellen van nadere eisen opgenomen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing. Dit om de bestaande waardevolle elementen en structuren en ruimtelijk karakteristiek te beschermen.

Centrum

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de verschillende centrumvoorzieningen in een buurtcentrum. De bestemming voorziet in de mogelijkheden van detailhandel, verschillende typen horeca, kantoren (met baliefunctie), maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Op de verdiepingen is ook wonen toegestaan met eventueel een aan-huis-verbonden beroep.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot het toegestane aantal bouwlagen. Verder mag ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen een overbrugging tussen twee gebouwen ter verbinding met elkaar worden gebouwd buiten het bouwvlak.
Ook zijn er enkele bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Omdat het hier een buurtcentrum betreft, is het niet wenselijk om meer dan één supermarkt te realiseren. In de gebruiksregels is dit dan ook opgenomen.

Groen

De bestaande waardevolle grote groenvoorziening op het Treebeekplein zal behouden moeten blijven en is om die reden voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de kap en/of het rooien van bomen en houtgewas, het verwijderen van groenvoorzieningen en het aanleggen van verhardingen. Gezien het beschermde dorpsgezicht dient het groen plein namelijk behouden te blijven.

Maatschappelijk

Binnen het plangebied, naast het centrum, is een maatschappelijke voorziening gepland in de vorm van een gemeenschapshuis met zorginfrastructuur (ook eventuele maatschappelijke functies zijn mogelijk. Op de verdiepingen is ook wonen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven uit hoeveel bouwlagen het gebouw mag bestaan.
Verder zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De verharde wegen en het (parkeer)plein zijn opgenomen binnen deze bestemming en zijn ook bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Verder zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen daarbij toegestaan. Binnen deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen-1/2

De gronden voor 'Wonen-1' en 'Wonen-2' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Op de gronden met de bestemming 'Wonen-2' zijn op de begane grond ook dienstverlenende bedrijven en instellingen toegestaan.

Voor de globale situering van de woningen binnen de bestemmingsvlakken zijn bepalingen opgenomen in de bouwregels. Hoofdgebouwen dienen in ieder geval op minimaal 3,5 en maximaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens te worden gebouwd. Uitzondering vormen de woningen en dienstverlenende functies en instellingen op de begane grond in 'Wonen-2', waar voorgevels respectievelijk op 4 meter danwel 2 meter achter de bestemmingsgrens gebouwd dienen te worden.

Op de verbeelding zijn verder aanduidingen opgenomen voor de bepaling van het toegestane aantal bouwblokken en bouwlagen. Verder zijn er regels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder de specifieke gebruiksregels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en voor parkeren in de voortuin.

Vanwege het beschermde dorpsgezicht en de daarmee samenhangende gewenste beeldkwaliteit van het gebied, is het zeer gewenst dat de voortuinen en de aan openbaar gebied grenzende zijtuinen een groen karakter behouden. Op deze gronden zijn erfafscheidingen dan ook niet wenselijk, maar gaat de voorkeur uit naar groene erfbeplanting. Om het groene karakter te behouden is een aanlegvergunning stelsel opgenomen voor de voortuinen en de aan openbaar gebied grenzende zijtuinen voor het kappen en rooien van bomen en houtgewassen.

Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden binnen 2,5 meter (aan het Treebeekplein) tot 4 meter (Wijenweg-Schildstraat-Koolweg) van de binnen het plangebied liggende gasleidingen. Het betreft hier een beschermingszone. Deze dubbelbestemming is over de andere daar liggende bestemmingen heen gelegd, maar kan wel een beperkende werking hebben voor de andere bestemmingen. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming mag in beginsel uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de ondergrondse gastransportleiding. Voor het bouwen conform de onderliggende bestemmingen geldt in principe een bouwverbod, omdat daarmee de leiding zou kunnen beschadigen of de onderhoudsmogelijkheden kunnen worden beperkt. Via een ontheffing en nadat advies is gevraagd bij de leidingbeheerder kan eventueel alsnog gebouwd worden op grond van de andere daar liggende bestemmingen.

9 PROCEDURE VAN HET PLAN

9.1 Vooraankondiging ex artikel 1.3.1 B.r.o.

Burgemeester en wethouders hebben overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in een vooraankondiging medegedeeld dat het bestemmingsplan Treebeek-Centrum wordt voorbereid.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 B.r.o.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de P.C.G.P. en aan betrokken diensten van rijk en provincie en andere instanties. Van de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in de bijlage.

9.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in een inspraakprocedure aan de orde gesteld, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening. Aan burgers, ondernemers en andere geïnteresseerden wordt de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven. Tevens wordt er een inloopsessie gehouden. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

9.4 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn in een bijlage opgenomen. In het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan is tevens een voorstel gedaan ten aanzien van de consequenties van de zienswijzen voor het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

OVERLEGREACTIES

Waterschap
Roer en Overmaas

Nr.:2009/12076 Reg.dd:3-8-2009
Afd:BELEID Gemeente Brunssum

Secr. Coord. Beleid/Strategie
kopie
classificatie Ralf Keulers

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Brunssum
Postbus 250
6440 AG BRUNSSUM

Sittard, 29 juli 2009

uw kenmerk : 2009/9039
uw brief van : 19 juni 2009
ons kenmerk : 200906024

behandeld door : M.R. de Redelijkheid
doorkiesnummer : 046-4205756
e-mail : m.deredelijkheid@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Treebeek Centrum

Geacht College,

Op 8 december 2008 is door de gemeente Brunssum een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over het Masterplan Centrum en het Masterplan Treebeek. Hierop hebben wij, na een vooroverleg en een advies per email, op 2 juli 2009 een prewateradvies gegeven met enkele opmerkingen en aandachtspunten, waarna het plan voor Treebeek op 1 juli 2009 opnieuw is ingediend als voorontwerp bestemmingsplan Treebeek Centrum.

Het plan voorziet in de sloop van 378 portiekwoningen en de bouw van circa 200 woningen, een gemeenschapshuis met zorginfra, een supermarkt en kleinere winkels. In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken. Ten aanzien van het regenwaterbeheer hebben wij de volgende opmerkingen.

Wij adviseren om in de beschrijving van het waterbeleid (paragraaf 6.2) in de toelichting toe te voegen dat het waterschap naast de genoemde tritsen een voorkeur heeft voor bovengrondse regenwaterberging boven ondergrondse. Dit betekent tevens dat het geplande infiltratieriool niet aansluit bij de voorkeur van het waterschap. Een IT-riool is een potentiële bron van diffuse verontreiniging. Wij verwachten een analyse van duurzamere oplossingsmogelijkheden, dan wel een nadere onderbouwing van de gemaakte keuze.
Voorts missen wij een doorkijk naar een T=100 jaar situatie, een toets of de regenwatervoorzieningen binnen 24 uur weer leeg zijn, een analyse van de kans op wateroverlast, mede in relatie tot het bouwpeil, een beschrijving van te nemen bronmaatregelen (bouwmetalen,

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD

onkruid- en gladheidsbestrijding) en welke partij verantwoordelijk is voor het onderhoud en functioneren van de regenwatervoorzieningen.

Voorts adviseren wij om in de planvoorschriften voor de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 op te nemen dat de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit om regenwaterberging- en infiltratie op particulier terrein expliciet mogelijk te maken.

Wij vertrouwen erop dat u bovengenoemde opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en dit nogmaals aan ons voorlegt. Gelet op het voorgaande geven wij een positief wateradvies onder voorbehoud van genoemde punten.

Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. de Redelijkheid. Een afschrift van deze brief is gestuurd aan de provincie Limburg.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit pré-wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

200906024

Afdeling	RO	**Behandeld**	F.J.J. Moolhuijsen
Ons kenmerk	CAS200900015094 DOC200900090154 2009/13128	**Telefoon** **Fax** **Email**	(043) 389 8847 043 – 389 7977 FJJ.Moolhuijsen@prvlimburg.nl
Uw kenmerk	2009/9933	**Maastricht**	11 augustus 2009
Bijlage(n)	-	**Verzonden**	

Onderwerp
Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Treebeek", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 1 juli 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Tenslotte wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen al thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
Namens dezen,

ing. J. Antonides,
Afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

gemeente Brunssum

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum (hierna: college) hebben op 9 september 2009 bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Treebeek-Centrum" vanaf 10 september 2009 gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Deze worden eerst samengevat en vervolgens wordt de reactie van het college gegeven.

Samenvatting ingediende zienswijzen

1. *Zienswijze van A.G.L. Huisman-Peeters, wonende aan de Trichterweg 197, eigenaar van de panden aan de Schildstraat 46 en de Wijenweg 197 (ingekomen 20 oktober 2009).*

   a) Indiener vindt het als eigenaar van de panden aan de Schildstraat 46 en de Wijenweg 197 een kwalijke zaak dat wel de ondernemers, maar niet de eigenaren bij de besluitvorming zijn betrokken.
   b) Er is niet voldoende parkeergelegenheid voor het winkelend publiek van de Wijenweg. De parkeerruimte die er nu is komt gedeeltelijk te vervallen, de Schildstraat en de Wijenweg worden smaller.
   c) Er zal veel groen verdwijnen.

2. *Zienswijze van Fam. Johan Prins, wonende aan de Schildstraat 64 (ingekomen 20 oktober 2009).*

   a) De bouwgrens aan de overzijde komt ca. 10 meter dichter bij hun woning te liggen.
   b) Doordat de nieuw te bouwen woningen uit 3 of 4 lagen bestaan, wordt veel licht weggenomen, ontstaat meer storend verkeersgeluid en zal hun privacy worden aangetast.
   c) Op de tekening is geen groen meer aanwezig. Het zou fijn zijn als ook in de Schildstraat en de Wijenweg groenvoorzieningen worden aangebracht.
   d) De noodzaak van nieuwe winkelruimte wordt betwijfeld.
   e) Men is bezorgd of de sloop mogelijk schadelijke gevolgen zal hebben voor de bestaande woningen.

3. *Zienswijze van dhr. J.H.J. van Eeghem, wonende aan de Kerkstraat 61a, eigenaar van het pand aan de Wijenweg 195 (ingekomen 21 oktober 2009).*

   a) De straat zal worden versmald, waardoor parkeerplaatsen verdwijnen.
   b) Er is niet voldoende parkeergelegenheid voor het winkelend publiek van de Wijenweg.

c) Het is niet duidelijk of de ingang van de te realiseren woningen aan de Wijenweg wordt gesitueerd.
d) De eigenaren van de panden zijn niet bij de voorlichting van het plan betrokken geweest. De gemeente heeft enkel de ondernemers uitgenodigd. Zodoende zijn de eigenaren niet volledig op de hoogte van wat en hoe alles gaat gebeuren.

Reactie van het college op de ingediende zienswijzen

1. Zienswijze van A.G.L. Huisman-Peeters

Ad a)
Ten aanzien van de informatieverstrekking is het college van mening dat de gevolgde informele en formele procedures inzake het Masterplan Treebeek en het bestemmingsplan "Treebeek-Centrum" voldoende mogelijkheden bieden om kennis te nemen van de plannen.

In de eerste plaats heeft het Masterplan Treebeek een aparte inspraakprocedure doorlopen. Ten tweede heeft het college een melding in de zin van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedaan met het oog op de voorbereiding van het bestemmingsplan "Treebeek-Centrum".

Verder heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen (inspraakprocedure). Van deze mogelijkheid is door mw. Huisman-Peeters geen gebruik gemaakt. Tot slot heeft het college ook een informatieavond georganiseerd op 23 juli 2009, waarbij van de plannen kennis kon worden genomen, presentaties zijn gegeven en vragen konden worden gesteld. Met de ondernemers is afzonderlijk gesproken. Besloten is voor de burgers een informatie-avond te organiseren, omdat het nu eenmaal om plannen gaat waarbij veel burgers zijn betrokken. Van deze (al dan niet verplichte) stappen in de wettelijke procedure is telkens een bekendmaking gepubliceerd conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro.

Ten overvloede merkt het college nog op dat de wet geen verplichting kent tot individuele uitnodiging of berichtgeving. (Dit is alleen anders indien sprake is van versnelde onteigening op grond van het bestemmingsplan, hetgeen hier niet aan de orde is.)

Bovendien heeft mevr. Huisman-Peeters behalve als burger ook als raadslid meerdere malen kennis kunnen nemen van de plannen, te beginnen met de raadsbijeenkomst van 21 februari 2007 in het Chalet, en deze kunnen bespreken in raads- en commissieverband.

Ad b)
De Schildstraat en de Wijenweg worden niet versmald, echter er zal wel een deel van de huidige parkeermogelijkheden komen te vervallen. Deze vermindering wordt echter op twee manieren gecompenseerd.

Ten eerste is het zo dat de huidige parkeerruimte niet volledig ten dienste staat van het winkelend publiek van de Wijenweg, maar ook van de bewoners van het flatgebouw ter plaatse. Na de sloop zullen minder woningen worden gebouwd en bovendien zullen deze woningen worden voorzien van een eigen parkeervoorziening op het achterterrein. Op die manier zal de parkeerdruk aan de Wijenweg afnemen.

Ten tweede zal in de onmiddellijke omgeving worden voorzien in bijkomende parkeergelegenheden. Daarbij kan worden gewezen op de twee pleinen (ten oosten en ten westen van het winkelcentrum) en de parkeergelegenheden langs de straten.
Het college wenst hier nog aan toe te voegen dat niet alle parkeergelegenheden expliciet op de verbeelding zijn aangegeven. In de regels is opgenomen waar parkeervoorzieningen zijn toegestaan. In die regels staat namelijk dat in de bestemmingen "Centrum", "Maatschappelijk", "Verkeer", Wonen 1" en "Wonen 2" de mogelijkheid openstaat om hierin parkeergelegenheden te realiseren. Deze zijn als zodanig niet te zien op de verbeelding, maar kunnen dus wel worden gerealiseerd op basis van de bestemmingsplanregels. Verwezen wordt nog naar het beeldkwaliteitsplan dat is ontwikkeld voor het centrum van Treebeek. Hierin is (indicatief) aangegeven waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ad c)
Naar de mening van het college is de bewering, dat het plan te weinig groen kent, niet juist. Getuige daarvan is de groenstrook ter hoogte van het Treebeekplein. Deze groenvoorziening blijft volledig behouden en zal zelfs worden uitgebreid, waardoor het Treebeekplein in oude glorie wordt hersteld. Ook voor de andere delen van Treebeek-Centrum geldt dat voldoende groen wordt voorzien. Het groen is als zodanig niet aangeduid op de verbeelding, maar komt wel tot uiting in de regels bij het ontwerpbestemmingsplan. Binnen alle in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen is namelijk de mogelijk opgenomen om groenvoorzieningen aan te leggen. Op die manier wordt het behoud van deze groenvoorzieningen voldoende gewaarborgd.

In het beeldkwaliteitsplan is (indicatief) een invulling gegeven van de geplande groenvoorziening. Er zal groen worden aangebracht op de parkeerpleinen en langs de straten. Ook zullen de woningen voortuinen hebben.

De in het plangebied aanwezige platanen kunnen op de huidige locatie niet worden gehandhaafd. Omdat het om monumentale en beeldbepalende bomen gaat, worden deze verplaatst naar het Treebeekplein. De voorbereidingen voor deze verplaatsing zijn reeds in volle gang.

2. Zienswijze van Fam. Johan Prins

Ad a)

Zoals eerder onder 1b aangegeven wordt de Wijenweg niet versmald. De afstand van de voorgevel van de betreffende woning tot de *bestemmings*grens aan de overzijde van de Wijenweg blijft in beide bestemmingsplannen (huidig en toekomstig) nagenoeg gelijk (circa 17/18 meter).

In het huidige bestemmingsplan is de *bouw*grens gelegen ter plaatse van de voorgevel van de bestaande flats. Deze flats zijn op een afstand van circa 23 meter van de woning aan de Wijenweg 64 gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouwgrens opgeschoven richting de Wijenweg. De resterende afstand tussen de voorgevel van de woning aan de Wijenweg 64 en de nieuwe bouwgrens bedraagt zo'n 18 meter. Dat is een verschil van ongeveer 5 meter en niet 10 meter zoals verondersteld.

De toekomstige bebouwingswand met de centrumbestemming is direct aan de Wijenweg (stoep) gepland. Het is immers niet gebruikelijk in een Centrumbestemming (in tegenstelling tot de

woonbestemming) met voortuinen te werken. Overigens is het niet zo dat alle bestaande flats door één nieuwe centrumwand worden vervangen, die in zijn geheel 5 meter richting pand van betrokkene opschuift. Het te bebouwen deel direct aan de Wijenweg beslaat slechts een klein deel van de oorspronkelijke flats. De flats met nummers 31 tot en met 59 zullen niet door nieuwe bebouwing worden vervangen, maar door het toekomstige plein met groen en beperkte parkeervoorziening.

Het plan betekent naar de mening van de gemeente een opwaardering van het centrum Treebeek. De revitalisering van de wijk is één van de doelstellingen van het plan. Met dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Ad b)
Het is juist dat het nieuwe bestemmingsplan een extra bouwlaag toestaat ten opzichte van de huidige situatie en het huidige bestemmingsplan. Het college acht dit stedenbouwkundig noodzakelijk en verantwoord om daarmee een goede centrumontwikkeling te kunnen creëren. Ten opzichte van de omringende woningbouw, die uitgaan van 2 a 3 bouwlagen, worden binnen de centrumbestemming 3 a 4 bouwlagen aanvaardbaar geacht. Met deze extra bouwlaag kan de centrumontwikkeling zich onderscheiden van de omringende woonbestemmingen. Het bestemmingsplan kent verder geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor nog een extra bouwlaag.

Als gevolg van deze extra bouwlaag zal het verkeerslawaai niet toenemen. Voorzover verder al sprake is van verminderde lichtinval en inbreuk op de privacy als gevolg van de toegenomen bouwlaag, wordt dit dusdanig gering geacht, dat dit niet opweegt tegen het algemeen belang van de onderhavige ontwikkeling en het gestelde ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing.

Wanneer de indieners van de zienswijze van mening zijn dat hun privacy wordt aangetast, zij meer geluidsoverlast zullen ondervinden of veel licht wordt weggenomen, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen op basis van artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Op dat moment zal bekeken worden of überhaupt sprake is van planologisch nadeel en (plan)schade als gevolg hiervan.

Ad c)
Ten aanzien van het aspect ‘groen’ wordt verwezen naar de reactie onder 1c.

Ad d)
Er is slechts gedeeltelijk sprake van toevoeging van nieuwe winkelruimte. Voor het merendeel gaat het om verplaatsing van een bestaande supermarkt.

Ad e)
Er zal zorgvuldig worden gesloopt conform de hiervoor geldende regelgeving. Voor de sloop van de bestaande flats zal afzonderlijk een sloopvergunning worden verleend. Rekening zal worden gehouden met de bestaande woningen. Die zijn overigens niet direct aansluitend maar op enige afstand gelegen (circa 23 meter).

3. Zienswijze van dhr. J.H.J. van Eeghem

Ad a en b)
Ten aanzien van de gestelde versmalling van de Wijenweg en de parkeermogelijkheden in het plan wordt verwezen naar de reactie onder 1b.

Ad c)
Het bestemmingsplan is een zogenaamd globaal plan. Dat wil zeggen dat niet met concrete bouwblokken is gewerkt. In het plan is aangegeven waar de woonbestemmingen zijn gelegen; de exacte situering van de toekomstige woningen ligt nog niet vast. Deze moet binnen de woonbestemming worden gerealiseerd volgens de in het plan gegeven regels.

Uit de aanduidingen op de plankaart in combinatie met de planregels blijkt dat alle nieuwbouwwoningen in het plan grondgebonden zijn, met uitzondering van de woningen binnen de bestemming centrum en maatschappelijke doeleinden. Alleen binnen deze bestemmingen is nog gestapelde bouw toegestaan.

Ad d)
Ten aanzien van de informatieverstrekking wordt verwezen naar het standpunt onder 1a.

Conclusie
De zienswijzen geven gezien het bovenstaande geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.