

GOEDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw & Renovatie

Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c

Brunssum



IMRO code: NL.IMRO.0889.OVAPPKOMEETSTR2529-VA01

Colofon

Project:	Nieuwbouw & Renovatie – Komeetstraat 25A-29 en Ringstraat 5c Brunssum
Opdrachtgever:	Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente Oostdam 10, 3441 EN Woerden De heer Bert Beijersbergen
Contactpersoon opdrachtgever:	Huibrechtse Advies Koediefslaan 4, 2101 BV Heemstede De heer Marco Huibrechtse
Documenttitel:	<i>Goede Ruimtelijke Onderbouwing Woonzorgcentrum Komeetstraat 25A-29 en Ringstraat 5c Brunssum</i>
IMRO code:	NL.IMRO.0889.OVAPPKOMEETSTR2529-VA01
Datum:	31 juli 2024
Versie:	Definitief (11.0)*



Foto 1: Onze Lieve Vrouwe van de heilige Rozenkranskerk - Brunssum

Inhoudsopgave

Colofon	2
01 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Regeling WABO	8
1.3 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Relevante historie	9
2.2 Plangebied en projectgrenzen	13
2.2.1 Huidige situatie	13
2.2.2 Nieuwe situatie	14
2.2.3 Ruimtelijke effecten	15
2.2.4 Welstand	16
2.2.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten	16
3 Ruimtelijk beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	19
3.1.2 De status van strategisch beleid en niet-strategisch beleid	19
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg	21
3.2.1.1 Limburgse Principe	21
3.2.1.2 Zonering	21
3.2.1.2.1 Stedelijk gebied	21
3.2.1.3 Wonen	22
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	22
3.2.3 Omgevingsverordening 2021	23
3.2.3.1 Klimaat adaptatie	23
3.2.3.2 Nijl-effecten steenkoolwinning	24
3.2.3.2.1 Motivering	24
3.2.3.3 Wonen & werken	25
3.3 Regionaal beleid	26
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad	26
3.3.2 Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021	26
3.3.2.1 Globale inhoud van de beleidsregel	27
3.3.2.2 Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde	27
3.3.2.3 Criterium 2 : Het plan is planologisch aanvaardbaar	27
3.3.2.3.1 Ad 2a kwantitatieve behoefte	27
3.3.2.3.2 Ad 2b Kwalitatieve behoefte	27
3.3.2.4 Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd	27
3.3.3 Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028	28
3.3.4 Woonvisie Brunssum 2023-2028	28
3.3.5 Regionale Woondeal 9-03-2023	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
3.4.1 Structuurvisie gemeente Brunssum 2025 'Sturen op Kwaliteit'	30
3.4.2 Thema wonen	30
3.4.2.1 Beleid passend woningaanbod	30

3.4.2.2	Beleid kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen	30
3.4.3	Specifiek woonbeleid Treebeek (West)	31
3.4.4	Coalitieakkoord voor de raadsperiode 2022-2026	31
3.4.5	Welstand	32
4	Sectorale aspecten	33
4.1	Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid	33
4.1.1	Inleiding	33
4.1.2	Parkeren	33
4.1.3	Verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling	34
4.2	Geluid	35
4.2.1	Onderzoek	35
4.2.2	Conclusies	36
4.3	Luchtkwaliteit	38
4.3.1	Toetsingskader	38
4.3.2	Conclusie	39
4.4	Bedrijven en milieuzonering	40
4.4.1	Toetsingskader	40
4.4.2	Richtafstanden	40
4.4.3	Omgevingstype	40
4.4.4	Analyse en conclusie	40
4.5	Geur agrarisch	41
4.5.1	Toetsingskader	41
4.5.2	Analyse en conclusie	41
4.6	Kabels en leidingen	42
4.7	Externe veiligheid	42
4.7.1	Toetsingskader	42
4.7.2	Risicokaart	43
4.7.3	Conclusie	43
4.8	Ecologie	44
4.8.1	Toetsingskader	44
4.8.2	Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming	44
4.8.3	Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid	44
4.8.4	Soortenbescherming	45
4.8.5	Gebieden	45
4.8.6	Effectenindicator	45
4.8.7	Oppervlakteverlies	45
4.8.8	Versnippering	45
4.8.9	Verontreiniging	46
4.8.10	Verdroging	46
4.8.11	Optische verstoring	46
4.8.12	Mechanische effecten	46
4.8.13	Stikstofdepositie	46
4.8.13.1	Conclusie	47
4.8.14	Quickscan & Inspectie flora en fauna	47
4.8.14.1	Conclusie Quickscan	47
4.8.15	Conclusie	47
4.9	Bodem	48
4.9.1	Toetsingskader	48
4.9.2	Onderzoek	48
4.9.3	Conclusie	49

4.10	Water	50
4.10.1	Europees en Rijksbeleid	50
4.10.1.1	Kaderrichtlijn Water	50
4.10.1.2	Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027	50
4.10.2	Regionaal en gemeentelijk beleid	50
4.10.2.1	Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027	50
4.10.2.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'	51
4.10.3	Gemeentelijke uitgangspunten omgang hemelwater	51
4.10.3.1	Hemelwater	51
4.10.3.2	Grondwater	51
4.10.3.3	Plangebied	51
4.10.4	Toetsingskader	52
4.10.5	Uitgangspunt verwerking hemelwater	52
4.10.6	Onderzoek	52
4.10.7	Conclusie	53
4.11	Archeologie	54
4.11.1	Algemeen	54
4.11.2	Toetsingskader	54
4.11.3	Onderzoek	54
4.11.4	Conclusie	55
4.12	Niet gesprongen explosieven (NGE's)	56
4.12.1	Aanleiding	56
4.12.2	Onderzoek	56
4.12.3	Conclusie	56
4.13	Duurzaamheid	57
4.13.1	Milieu Prestatiescore Gebouwen (MPG)	57
4.13.2	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
5	5 Afwegingen	59
5.1	Belangenafweging/ Relatie met de omgeving	59
5.1.1	Bezonningsstudie	59
5.1.1.1	Beleid, wet- en regelgeving	59
5.1.1.2	Bezonningsdiagrammen	59
5.2	Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa	59
5.3	Overwegingen ten aanzien van het gebruik	60
6	6 Uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.3	Ter inzagelegging	61
6.4	Motivering	62
7	BIJLAGEN	63
8	Tekeningen	64
8.1	Tekeningen Bestaande toestand omgevingsvergunning 01082023	64
8.2	Tekeningenset augustus 2023	64
8.3	Tekeningenset januari 2024	64

AFBEELDINGEN EN FOTO'S

Figuur 1: Plangebied	7
Figuur 2: Plankaart	7
Figuur 3: gemeenten Zuid-Limburg	9
Figuur 4: Door Jan Willem van Aalst - Eigen werk	10
Figuur 5: Brunssum 1900-1973	10
Figuur 6: plangebied - huidige situatie	13
Figuur 7: kadastrale kaart plangebied	13
Figuur 8: plangebied - nieuwe situatie	14
Figuur 9: doorsnede van de ontwikkeling	14
Figuur 10: ruimtelijke effecten	15
Figuur 11: visualisatie vanuit het zuiden gezien	15
Figuur 12: Aanzicht Komeetstraat	17
Figuur 13: Aanzicht Ringstraat	17
Figuur 14: Aanzicht Horizonstraat	18
Figuur 15: Bouwgebied ligt buiten de risicoklassen Na-ijlende gevolgen Steenkoolwinning - Bron Geonius/IHS	24
Figuur 16: PM10 kaart Plan bureau voor de Leefomgeving	38
Figuur 17: NO2-kaart Planbureau voor de Leefomgeving	39
Figuur 18: uitsnede risicokaart Zuid-Limburg	43
Figuur 19: Bommenkaart uitsnede Brunssum Treebeek	56
Figuur 20: 3D weergave plan Komeetstraat	60
Foto 1: Onze Lieve Vrouwe van de heilige Rozenkranskerk - Brunssum	2
foto 2: Schacht 1 - Staatsmijn Emma (foto DSM)	11
foto 3: OLV van de Heilige Rozenkranskerk	12

01 | Inleiding

1.1 Algemeen

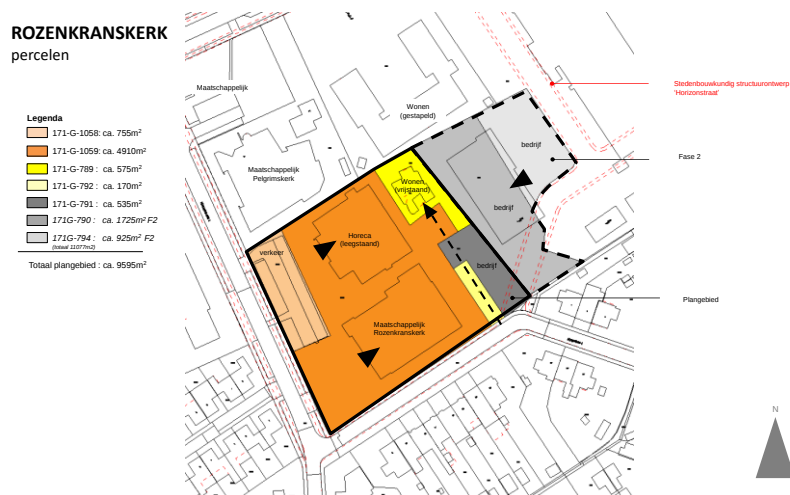
Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente is voornemens een woonzorgcomplex te realiseren op de locatie Komeetstraat 25-29 te Brunssum. Het betreft het perceel van de voormalige Rozenkranskerk. De kerk en het perceel liggen tegen het beschermd dorpsgezicht 'Mijnwerkerskolonie Treebeek-Haansberg' aan.



Figuur 1: Plangebied

Het plangebied is gelegen in binnen de beheersverordening "Woongebied 2^e herziening" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum 11 december 2018.

De percelen hebben diverse bestemmingen, te weten Maatschappelijk, Horeca, Verkeer, Wonen en Bedrijf. Realisatie van een woonzorgcomplex op deze locatie is niet zonder meer mogelijk. De gevraagde omgevingsvergunning beoogt ter plaatse gebruik toe te staan ten behoeve van onder meer wonen en parkeren.



Figuur 2: Plankaart

1.2 Regeling WABO

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 lid 1 bepaald dat het niet is toegestaan een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt vervolgens dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met de beheersverordening, zoals in het onderhavige geval, deze aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, ofwel als een verzoek om een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van de beheersverordening. Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking van de beheersverordening vervolgens worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, om tot de beoogde ontwikkeling van het woonzorgcomplex te komen. Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente Brunssum is in beginsel bereid mee te werken aan deze ontwikkeling mits wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de realisatie voor de gemeente als financieel-economisch uitvoerbaar - in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening - kan worden aangemerkt ([zie bijlage AA “principe verzoek & instemming Brunssum” dd 24 juni 2021](#)).

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 omvat de huidige en beoogde planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3 omvat een overzicht van het relevante beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten;
- Hoofdstuk 5 omvat de afwegingen;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid;
- Ontwerptekeningen, relevante notities en de resultaten van deelonderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

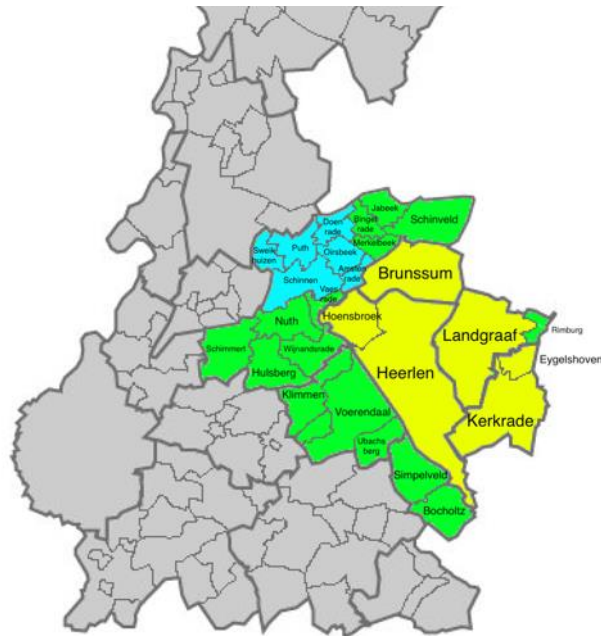
2 Planbeschrijving

2.1 Relevante historie

Er zijn aanwijzingen dat in de prehistorie reeds sprake was van bewoning in het gebied om Brunssum. Dit geldt ook voor de buurgemeenten Heerlen en Landgraaf. Over deze bewoning is nog weinig bekend. Bodemvondsten en middeleeuwse vermeldingen wijzen op een ononderbroken bewoning van dit gebied in de laatste 2.000 jaar. In de middeleeuwen werd er de landweer in het Schutterspark opgeworpen ter bescherming.

De parochie Brunssum is sinds 1150 bekend, en vormde met Schinveld en Jabeek een schepenbank binnen het Land van Valkenburg. In 1557 werd de schepenbank van Brunssum, bestaande uit Brunssum, Schinveld en Jabeek, door de regering van de Spaanse

Nederlanden verheven tot heerlijkheid en verpand aan de familie Hoen van Amstenrade, en in 1609 verkocht aan Arnold III Huyn van Geleen. In 1664 ging deze heerlijkheid Brunssum op in het graafschap Geleen en Amstenrade. Aan het einde van de ancien régime per 1794 werd Brunssum een zelfstandige gemeente.



Figuur 3: gemeenten Zuid-Limburg

In de eerste helft van de 20e eeuw nam het aantal inwoners van Brunssum snel toe. In 1953 was het noodzakelijk in de nieuwbouwwijk “De Hemellichamenbuurt” een rectoraat te stichten. In deze wijk, vlakbij de Staatsmijn Emma gelegen, woonden vooral mijnbeambten. Deze mensen wilden over een eigen kerk kunnen beschikken. De zielzorg in de rectoraatskerk werd verzorgd vanuit de noodkerk aan de Komeetstraat. Dit houten kerkje, een ontwerp van architect J. Drummen, bestond uit een koor met aan beide zijden uitbouwen voor een zangtribune en een sacristie. Het gebouwtje zou na het gereedkomen van de nieuwe stenen kerk achtereenvolgens als kleuterschool en als kledingwinkel worden gebruikt. De bouw van de nieuwe kerk startte eind 1956 naar een ontwerp van de inmiddels bekende architect Frits Peutz uit Heerlen¹.

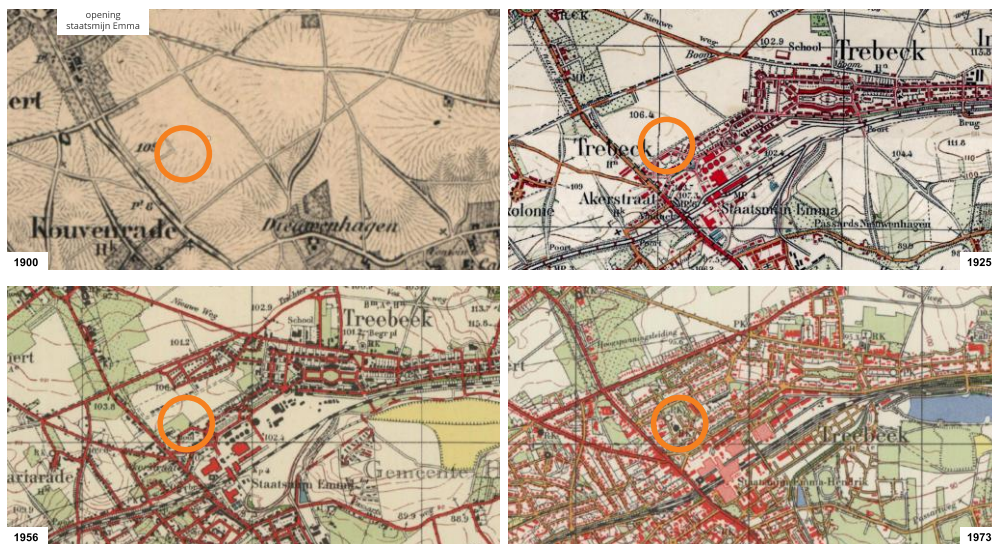
¹ Bron: <https://www.rijckheyt.nl/cultureel-erfgoed/kerk-olv-van-de-heilige-rozenkrans-treebeek>



Figuur 4: Door Jan Willem van Aalst - Eigen werk

Tot het begin van de 20e eeuw was Brunssum een gehucht en leefden de bewoners voornamelijk van de landbouw. Na de oprichting van de staatsmijnen nam het aantal inwoners door vestiging van arbeiders uit andere delen van Nederland en gastarbeiders uit Zuid-Europa en Noord-Afrika snel toe. Brunssum werd een belangrijk centrum voor steen- en bruinkoolwinning. Ook werd aan de grens met Heerlen zilverzand afgegraven. Voor Brunssum was in het bijzonder de Staatsmijn Hendrik (1915 - 1963 / 1973), die de meeste Nederlandse mijnwerkers benodigde, het kloppend hart van stedelijke ontwikkeling. De Hendrik had de diepste mijn van Nederland. Schacht IV had een diepte van 1.058 meter.

Ook de staatsmijn Emma (1911 - 1973), in het huidige Treebeek, beïnvloedde de ontwikkeling van Brunssum. Op het terrein van de Emma ligt thans een omvangrijk natuurgebied en zijn tevens winkels, woningen, parken, een bedrijventerrein en een verkeersader ontwikkeld.



Figuur 5: Brunssum 1900-1973

Treebeek (Limburgs: Treëbik) is de grootste wijk van Brunssum. Het voormalige dorp valt sinds 1 januari 1982 - na een gemeentelijke herindeling - volledig onder de gemeente Brunssum. Hiervoor viel Treebeek gedeeltelijk onder de gemeenten Heerlen, Hoensbroek, Amstenrade en Brunssum. Er is een duidelijke scheiding tussen Treebeek en Brunssum, namelijk de weg richting Sittard, de N276.

In Treebeek heeft tot 1973 de Staatsmijn Emma gestaan, op de plek waar nu het Emmapark ligt en tevens een woonwijk gebouwd is. Ook ligt er een bedrijventerrein op de plek van de kolenmijn. Daar ligt ook de brandweerkazerne van Hoensbroek en Brunssum. Aan het begin van de 20e eeuw lag in Treebeek een militair kamp. In 1914 werden hier Belgische soldaten geïnterneerd, die tewerkgesteld werden in de Limburgse kolenmijnen, waaronder de staatsmijn Emma. Dit kamp, ook bekend onder de naam Tuindorp, lag achter het mijnspoor ter hoogte van de Koolweg tussen de bruinkoolgroeve Carisborg en de bovengrondse gebouwen van de staatsmijn Emma. De huizen/barakken hebben er tot in de jaren zeventig gestaan. Na de Tweede Wereldoorlog is het een interneringskamp geweest voor mensen die in de oorlog collaboreerden met de Duitse bezettende macht.

De Staatsmijn Emma, en Treebeek, behoorden tot halverwege de jaren 70 van de 20e eeuw tot de gemeente Heerlen. Door de mijnindustrie was Heerlen in het begin van de 20e eeuw een 'boomtown'. Heerlen groeide van 5.000 inwoners in 1900 naar meer dan 32.000 inwoners in 1920. De groeiende bevolking werd gehuisvest in mijnwerkerskoloniën zoals Treebeek. Hiermee had Treebeek destijds de grootste arbeiderswijk van Nederland. De voormalige kolonie Treebeek-Haansberg, met ruim 600 woningen uit 1913-1918, naar ontwerp van Jan Leliman, is vanaf 22 januari 2009 onderdeel van Rijksbeschermd gezicht Mijnskoloniën Brunssum.



foto 2: Schacht 1 - Staatsmijn Emma (foto DSM)

Doordat de eerste inwoners uit diverse regio's afkomstig waren, met verschillende religieuze achtergrond, werden er ook veel kerken gesticht. Er zijn nog steeds een aantal kerken in Treebeek:

- Rozenkranskerk (RK), een laat werk van F.P.J. Peutz gelegen aan de Komeetstraat
- Sint-Barbarakerk (RK), naar ontwerp van A.J. Kropholler gelegen aan de Schildstraat
- Baptistenkerk (Baptisten), aan de Trichterweg
- Pelgrimskerk (PKN), op de plaats van de vroegere Immanuelkerk (NH), aan de Horizonstraat
- Opstandingskerk (voorheen Kruiskerk, Gereformeerd-vrijgemaakt), aan de Ds. Boumastraat
- Gemeente Gods (voormalig badhuis, Evangelische gemeente), aan de Maanstraat
- Leger des Heils, aan de Horizonstraat

In de woonwijk 'De Hemellichamenbuurt' te Treebeek-Zuid ligt de Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkranskerk. Deze wijk is rond 1953 naast het beschermd dorpsgezicht mijnwerkerskolonie Treebeek - Haansberg ontstaan door toename van bevolking/mijnarbeiders. Te midden van deze twee wijken is de 'restruimte' ingevuld met afwijkende functies ten dienste van de beide wijken, waaronder de Rozenkranskerk. De Rozenkranskerk heeft geen monumentale of beschermde status, maar wordt zowel cultuurhistorisch als architectonisch gewaardeerd en vormt een onderdeel van het kerkelijk oeuvre van de Nederlandse architect Frits Peutz. Sinds 2010 is de kerk onttrokken aan de eredienst en sindsdien wordt gezocht naar een nieuwe bestemming. In de tussentijd wordt de kerk tijdelijk gebruikt als sportcentrum. Op dit moment wordt een permanente bestemming als woonzorgcentrum voorbereid. Om dit mogelijk te maken is het slopen van de indifferente gebouwen op het perceel en het uitbreiden van de Rozenkranskerk noodzakelijk.

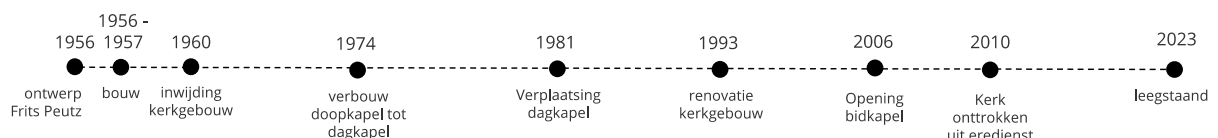
De Onze-Lieve-Vrouw van de Heilige Rozenkranskerk of Rozenkranskerk is een rooms-katholiek kerkgebouw in Treebeek. De kerk staat aan de Komeetstraat en staat naast de Pelgrimskerk die op de plek van de Immanuelkerk gebouwd is. De kerk is gewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans.

In 1953 stichtte men in de nieuwe wijk De Hemellichamenbuurt een rectoraat, gelegen bij Staatsmijn Emma, en kwam er een noodkerk naar het ontwerp van Jan Drummen. Op 29 november 1956 startte de bouw van een nieuwe kerk naar het ontwerp van Frits Peutz. Op 31 maart 1957 werd de eerste steen gelegd. Op 22 december 1957 werd de kerk ingewijd en de consecratie vond plaats op 11 september 1960. In 1966 werd het rectoraat een parochie. Op 31 augustus 2010 is de kerk onttrokken aan de eredienst.

De niet-georiënteerde kerk is een bakstenen zaalkerk en bestaat verder uit een narthex aan de voorzijde, een kleine zijbeuk en linksvoor een vlak opgaande, vierkante campanile met rechthoekige galmgaten. Het geheel wordt door platte daken gedekt en is voorzien van rechte ramen. Aan de voorzijde heeft de kerk drie houten deuren met daarvoor gebogen betonnen luifels. Aan beide zijden heeft de kerk steunberen. Aan de binnenzijde wordt de kerk gedekt door een gebogen plafond. Enkele glasmozaïeken van de kerk zijn van de hand van kunstenaar Eugène Quanjel.



foto 3: OLV van de Heilige Rozenkranskerk



2.2.1 Huidige situatie



Het betreft de volgende kadastrale kavels Brunssum sectie G 1058, 1059, 789, 791, 792 (ged.). Het betreft hier de volgende opstallen:

- Kerk
- Horecapand
- Woonhuis

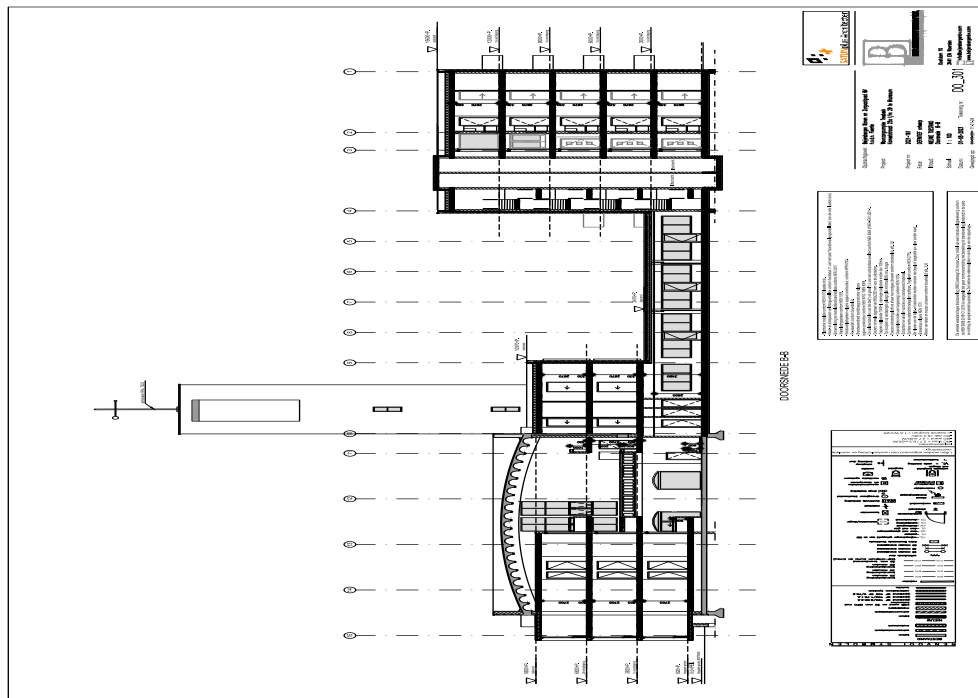


2.2.2 Nieuwe situatie



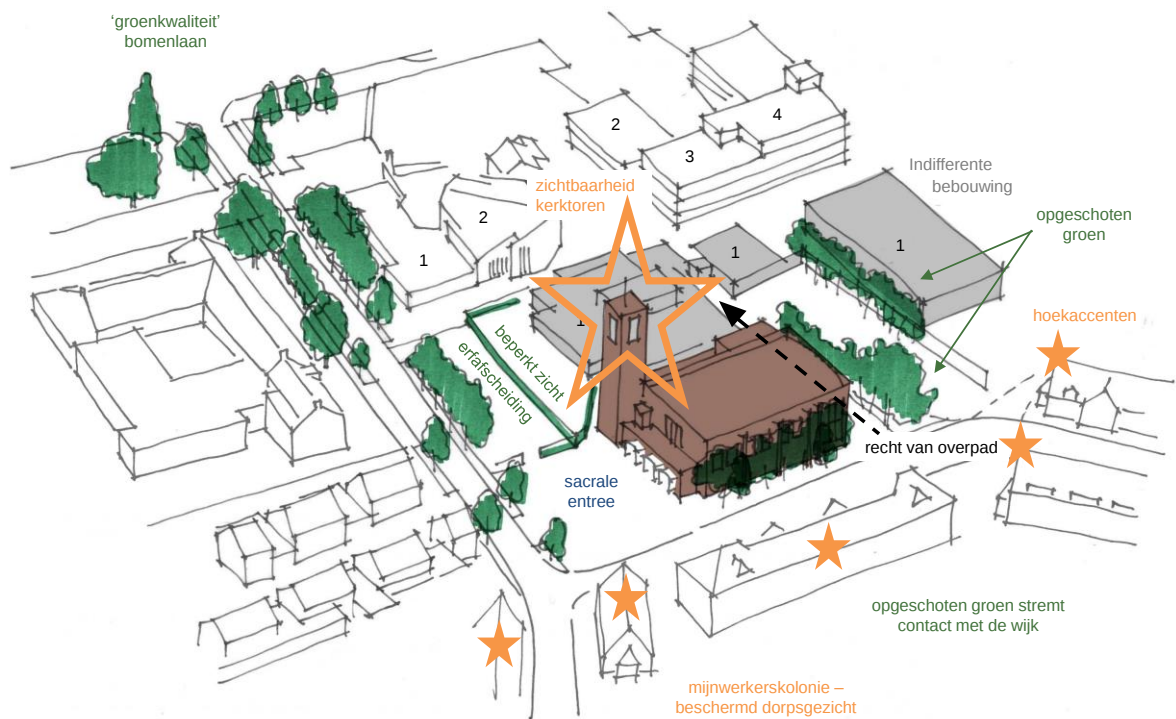
Figuur 8: plangebied - nieuwe situatie

De nieuwe situatie gaat uit van behoud van de kerk. Het naast gelegen horecapand en het woonhuis worden gesloopt. Dit om ruimte te maken voor de nieuwbouw ten behoeve van het beoogde Woonzorgcentrum en om een betere afstemming te bereiken met het naastgelegen fabrieksterrein. Het complex zal bestaan uit 79 appartementen waarvan 39 appartementen zijn bestemd als reguliere appartementen voor senioren. De overige 40 appartementen zijn bestemd als zorgappartementen voor zorgbehoevende senioren. Daarnaast zijn er 63 parkeerplaatsen op maaiveld voorzien.



Figuur 9: doorsnede van de ontwikkeling

2.2.3 Ruimtelijke effecten



Figuur 10: ruimtelijke effecten

De kerk zal blijven staan. Het zicht op de kerktoren zal veranderen en zal zoveel mogelijk behouden blijven. De bestaande parkeerterreinen aan de Komeetstraat blijven gehandhaafd en worden anders ingericht. De nieuwbouwmassa zal visueel los komen te staan van de kerk, waardoor de schaal en maat passend zijn bij de omgeving. Zie bijgaande tekeningen in het [Bijlagenboek](#).



Figuur 11: visualisatie vanuit het zuiden gezien

2.2.4 Welstand

In de welstandsnota van de gemeente Brunssum is een apart hoofdstuk gewijd aan de jaren '50/'60/'70/'80 wijken waar de Komeetstraat 25 onder valt. Het beleid is gericht op het in stand houden van de samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur en het behouden van de helderheid, de sobere uitstraling en het groen.

Gewenst beeld: Het in stand houden van het evenwichtige en heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing, is van belang voor de huidige kwaliteit. Bouwplannen dienen aan te sluiten op de bestaande architectuur in de buurt.

Andere aandachtspunten zijn:

- Uniformiteit nastreven per bouwblok;
- Aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- Aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel in samenhang daarmee ontworpen;
- Representatieve voorgevel, aandacht voor details.

2.2.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De kerk en overige gebouwen aan de Komeetstraat zijn als solitaire massa's ontworpen met een eigentijdse architectuur. Allen hebben stedenbouwkundig een grotere korrelgrootte dan de naastgelegen woonwijken. De herbestemming van de Rozenkranskerk met uitbreiding zoekt aansluiting bij de morfologie van naastgelegen percelen ten gunste van de stedenbouwkundige kwaliteit.

De Komeetstraat, waaraan de kerk ligt, heeft een hoge stedelijke kwaliteit met groene uitstraling. Deze straat heeft aan weerszijden een groenzone met bomen, evenwijdig aan de stoep.

De open voorruimte aan de kerk manifesteert zich als een aantrekkelijke pleinruimte met een formele entreefunctie die de sacrale binnenkomst versterkt.

Op het plangebied en aanliggende percelen komt opgeschoten groen met doorgeschoten hagen voor, inmiddels gegroeid tot omvangrijke bomen. De transformatie met uitbreiding van de Rozenkranskerk maakt het terugsnoeien van dit groen noodzakelijk ten gunste van de relatie met de wijk en daglichttoetreding in het gebouw.

De nieuwe bestemming als levensloopbestendig woonzorgcentrum leidt tot een hogere vraag aan parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen zo goed als mogelijk ingepast te worden op eigen terrein. De parkeerplaatsen uit de wijk zijn meegenomen in het integrale parkeeronderzoek. De totale parkeerbehoefte zal in het gehele te ontwikkelen gebied integraal worden bekeken. De herbestemming met uitbreiding van de Rozenkranskerk is daar onderdeel van.

De Rozenkranskerk als zaalkerk heeft karakteristieke waarde die bewaard dient te blijven. De kerk is in de wijde omgeving zichtbaar door de door rechthoekige galmgaten, geopende kerktoren. De niet-georiënteerde kerk is axiaal van opzet, met een entree en altaar gecentreerd. Het schip steekt boven de zijbeuk en narthex uit en wordt zijdelings ondersteund door steunberen. De kerk opent zich op de verdieping door rechthoekige ramen, ter plaatse van het koor tot op de begane grond. Naast het koor is een sacristie geplaatst met aangrenzend een zij-altaar en kapel. De achtergevel is geheel gesloten. De totale vormgeving van de kerk is vrij sober en doelmatig, met uitzondering van het oksaal, het altaar en de dakconstructie. Deze zijn bijzonder vormgegeven.

De herbestemming van de kerk dient de sacrale beleving en karakteristieke elementen zo veel mogelijk te respecteren. Zonder bestemming zal het behoud van de Rozenkranskerk onder druk komen te staan.

Deze uitbreiding direct aan de kerk gelegen, dient de massa van de Rozenkranskerk te respecteren. De uitbreiding dient te allen tijde lager dan het schip te zijn. Dit vertaalt zich in een massa van 3 bouwlagen.



Figuur 12: Aanzicht Komeetstraat

De nieuwbouw naast de Rozenkranskerk dient voldoende afstand te bewaren ten opzichte van de kerk met kerktoeren. Hiermee behoudt de kerktoeren zijn prominente aanwezigheid en wordt lucht en licht rondom de Rozenkranskerk behouden. Het is wenselijk dat de nieuwbouw eveneens de rooilijn van de kerk respecteert en niet of nauwelijks overschrijdt. De entree van de uitbreiding/nieuwbouw is gelegen ter plaatse van de hoofdentree van de kerk.



Figuur 13: Aanzicht Ringstraat

Voldoende afstand tussen de Rozenkranskerk en de nieuwbouw voorkomt een te grote aaneenschakeling van massa's en dus korrel. Een verbinding tussen de kerk en de nieuwbouw zal ondergeschikt zijn aan de naastgelegen bouwmassa's en bestaat uit één bouwlaag voorzien van een groendak. Het nieuwbouw volume dat via de 1 laagse verbinding in contact staat met de kerk bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen aan de Komeetstraat en 4 tot 5 bouwlagen aan het binnen gebied (waar de Rozenhof ook aan gelegen is).



Figuur 14: Aanzicht Horizonstraat

Omwillen van een zorgvuldige overgang dient de nieuwbouw eveneens de naastgelegen percelen te respecteren. Wenselijk is dat woning 5c verdwijnt en dat het vrije zicht vanuit de bestaande appartementen (de Rozenhof) gerespecteerd wordt. Het is denkbaar dat ter plaatse van de Emmafabriek een fase 2 ontwikkeld kan worden met wooneenheden.

Bij deze ontwikkeling is er aandacht voor de korrelgrootte van de massa's in aansluiting op de wijk en de Horizonstraat. De groene wig tussen de Horizonstraat en de Komeetstraat moet ten alle tijden gerespecteerd worden.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving en vervangt grotendeels de SVIR. Hieruit volgt, dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De delen van verplichte plannen die hun werking behouden, worden gelezen in het licht van de in werking getreden NOVI. Het gaat dan om delen van de volgende plannen:

1. Rijksnatuurvisie 2014;
2. Nationaal Waterprogramma 2022-2027;
3. Bijlage 6, Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR);
4. Nationaal Milieubeleidskader

3.1.2 De status van strategisch beleid en niet-strategisch beleid

Na de vaststelling van de NOVI staan belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In veel gevallen zullen alleen de hoofdlijnen van bestaand strategisch beleid in de NOVI zijn opgenomen. De concretisering en uitwerking daarvan, ofwel het niet-strategische beleid, staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument. Al deze bestaande beleidsdocumenten blijven gelden en het Rijk blijft daaraan nog steeds gebonden.

De volgende (rijks)beleidsaspecten zijn van toepassing op deze kleinschalige ontwikkeling:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

Conclusie:

De ontwikkeling valt binnen het beleidskader van de NOVI. Er is een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke uitgangspunten voor de projectlocatie, passend binnen de NOVI. Hieraan dient het bouwplan te voldoen. Op deze wijze is een leefbare en veilige omgeving geborgd. De herontwikkeling van de kerk draagt bij aan de doelstellingen van het Rijk Zuid-Limburg leefbaar te houden met oog voor een circulaire economie, met een nieuwe functie Wonen, die aansluit bij de ontwikkeling van de woningvoorraad. Voor het overige is de beoogde ontwikkeling dermate kleinschalig dat hiermee geen belangen op rijksniveau gemoeid zijn.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het beleidsaspect “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving” zijn de relevante artikelen uit het Bkl/Barro van toepassing op de strategisch relevante delen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Conclusie:

De Bkl/Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan, waardoor het project niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De behoefte is nader uitgewerkt en onderbouwd in de notitie [“Onderbouwing behoefte Wonen en zorg Brunssum” van Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. h.o.d.n Fivente d.d. 11 augustus 2023 in de bijlage BB.](#)

Daarnaast worden in het STEC-rapport “Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032 (d.d. 3 februari 2022) de volgende (deel)conclusies getrokken t.a.v. de woningbehoefte in Brunssum:

- *“In Brunssum is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur. De behoefte is er vanuit woonvoorkeuren als ook verhuisgedrag.”*
- *“No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.”*

Conclusies:

Vanuit het STEC-onderzoek als ook vanuit de ontwikkelaar Fivente is de behoefte aangetoond.

Een woonzorgcomplex waarbij twaalf of meer woningen worden toegevoegd, moet formeel worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en voorziet in de behoefte voor wonen en zorg op maat, daarnaast wordt mede gebruik gemaakt van een bestaand gebouw, hiermee wordt voldaan aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg coördineert de belangen in de Limburgse woningmarkt. De Limburgse gemeenten hechten groot belang aan deze coördinerende rol van de provincie ten aanzien van de aspecten demografie en de onbalans op de huidige woningmarkt.

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De provincie Limburg heeft haar visie op de omgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie 2021. Deze visie vervangt de Provinciale Omgevingsvisie 2014. De Omgevingsvisie 2021 gaat nader in op de goede benutting en bescherming van de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie onderscheidt drie hoofdpogaven. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdpogaven zijn:

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

3.2.1.1 Limburgse Principe

Het maken van afwegingen omtrent het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal.

3.2.1.2 Zonering

Het onderhavig projectgebied is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Vanuit beleidsmatig oogpunt, in relatie tot voorliggende planontwikkeling, is geen sprake van relevante wijzigingen. Over 'Stedelijk gebied' is in de provinciale visie het volgende opgenomen.

3.2.1.2.1 Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Het beoogde plan past, gezien de aard van de ontwikkeling, binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

3.2.1.3 Wonen

Concreet ten aanzien van wonen wordt een passend aanbod van woningen nagestreefd in zowel steden als dorpen. De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen. Een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod goed in evenwicht zijn is benoemd als provinciaal belang. Dat evenwicht is nodig op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

De provincie wil het voorgaande graag samen met haar partners realiseren. Het streven is een leefomgeving te (blijven) bieden waar mensen zich prettig voelen en waarin mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woonomgeving, die past bij hun mogelijkheden als ook hun levensfase. Door in samenhang naar de woonopgaven te kijken, worden de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Segregatie kan worden voorkomen door ruimtelijk te sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie.

Met het planvoornemen wordt nieuwe invulling gegeven aan benutte en onbenutte ruimte binnen een stedelijk gebied. Hiermee wordt zorgvuldig en duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte binnen het grondgebied van de gemeente Brunssum. Daarmee krijgt de omgeving van de Komeetstraat/Ringstraat een kwalitatieve impuls, met behoud van het sacrale karakter. Tevens wordt met het planvoornemen tegemoetgekomen aan de lokale woningbehoefte, met voornamelijk levensloopgeschikte appartementen.

Conclusie: Gezien het voorgaande past het planvoornemen goed binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie. Die visie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is er ook sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Om na te gaan of het plangebied gelegen is in provinciale beschermingsgebieden is de kaart 'milieubeschermingsgebieden' in de omgevingsverordening geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen dergelijke beschermingsgebieden.

3.2.3 Omgevingsverordening 2021

De omgevingsverordening 2021 is ingevoerd per 1 januari 2024.

Met de doorkijk naar 'het aankomend beleid en instructieregels' van de Omgevingsverordening Limburg 2021 gepubliceerd 1 december 2023 in het Provinciale Blad 2023 – 14198, zijn de volgende instructieregels relevant voor dit plan en getoetst:

3.2.3.1 Klimaat adaptatie

De omgevingsverordening heeft het volgende opgenomen over klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving wordt ingegaan op de risico's van wateroverlast; overstroming en droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Het voorgenomen plan omvat het gebruik van de bestaande kerk, vervanging van bestaande bebouwing en uitbreiding door middel van nieuwbouw op het naastgelegen terrein. Het plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied van Brunssum en draagt daardoor niet of nauwelijks bij aan de droogte in het gebied. Het opvangen hemelwater wordt geïnfiltreerd in de aan te leggen wadi en zorgt daardoor niet voor waterlast. De appartementen zullen geen (toenemende) overlast ervaren van hemelwater.

Volgens de geraadpleegde kaart Atlas Limburg – Kaart 03 – Omgevingswaarde wateroverlast – Regionale wateroverlast ligt de locatie in een overstromingskansgebied E dat 1 keer per 100 jaar kan overstromen.

De ontwikkeling ligt niet in gebied waar risico's zijn voor wateroverlast, overstroming en/of droogte

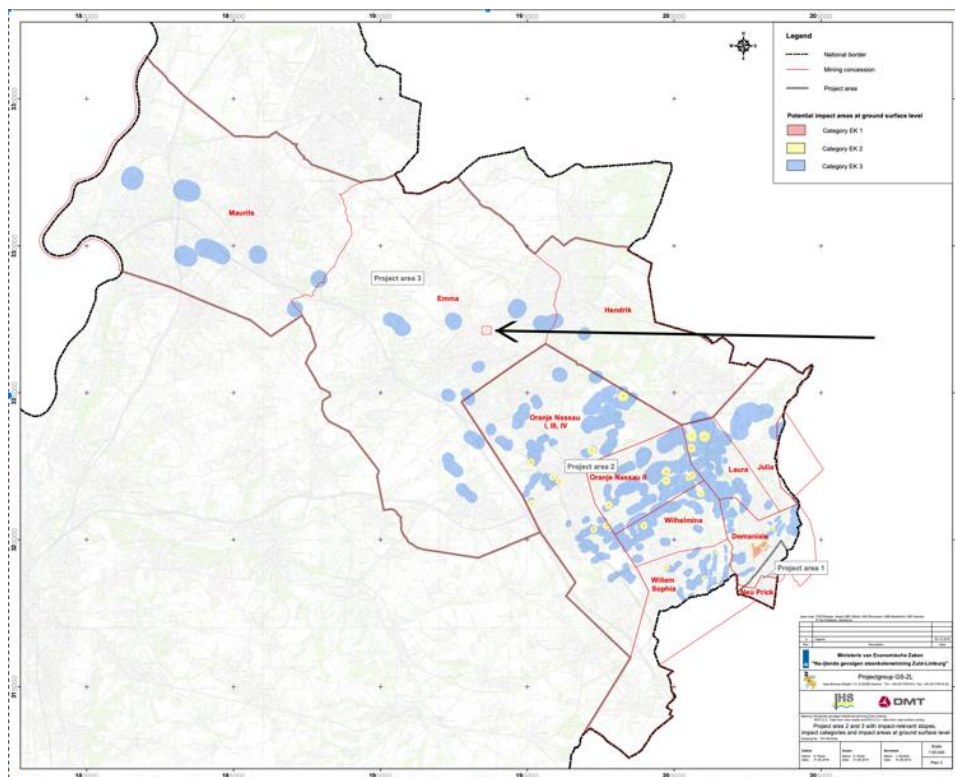
3.2.3.2 *Naijl-effecten steenkoolwinning*

Volgens de instructieregel 12.12 dient het plan motivering te geven dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeente Brunssum (en andere gemeenten) mogelijk maakt.

3.2.3.2.1 *Motivering*

Geonius b.v. uit Geleen heeft in haar rapportage [“Oriënterend funderingsadvies” dd 15 mei 2024](#) nader onderzoek gedaan naar de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning GA231469.R01.1.1.:

“Op een afstand van ca. 75m ten oosten van de projectlocatie zijn tijdens de mijnactiviteiten parallel aan de Feldbissbreuk drempels in het maaiveld zijn waargenomen. Deze drempels zijn niet waargenomen op de projectlocatie zelf. Naar aanleiding van de aanbevelingen van het bevoegd gezag per 1-1-2024 om ter plaatse van deze in het verleden geconstateerde drempels aanvullend onderzoek (inspanningsverplichting) te verrichten is contact opgenomen met ingenieursbureau IHS. Deze inspanningsverplichting omvat het inzichtelijk maken van verschillen in pakkingsdichtheid en gevolgen daarvan aan weerszijden van de ingetekende drempels indien de projectlocatie doorsneden wordt door de mijdrempels.



Figuur 15: Bouwgebied ligt buiten de risicoklassen Na-ijlende gevolgen Steenkoolwinning - Bron Geonius/IHS

Uit het beschikbare [kaartmateriaal](#) (zie bijlage rapport GA231469 Bouwgebied ligt buiten de risicoklassen Naijlende gevolgen Steenkoolwinning.pdf) en het contact met IHS blijkt dat:

- Er geen drempels ter plaatse van de projectlocatie worden waargenomen.
- De afstand tot de meest dichtbijgelegen drempel ca. 75 meter bedraagt.
- het na-ijlende effect momenteel sterk afneemt en op deze specifieke locatie nauwelijks tot geen effect groter dan enkele millimeters zettingsverschil over de drempel te verwachten is.”

De drempelkaart in de omgeving van het perceel is hierboven toegevoegd.

Daarmee is er geen invloed als gevolg van na-ijlende effecten van steenkoolwinning op de voorgenomen bouw en verbouw op de projectlocatie. Ten aanzien van de Feldbissbreuk zelf zijn eveneens geen aanvullende eisen van toepassing.

3.2.3.3 Wonen & werken

In de provinciale verordening zijn onder Hoofdstuk 12 Wonen, Werken & Recreëren in paragraaf 12.1 de instructieregels voor de nieuwe planvoorraad aangegeven.

Voor het planvoornemen (en daarmee het toevoegen van de woningen) dient te blijken dat:

- a. Het plan past binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie
- b. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit een actueel, onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek
- c. Over de behoefte dat overeenstemming bestaat binnen de regio Zuid-Limburg
- d. Het plan is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg
- e. Realisatie is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het en ruimtelijke plan en wanneer de termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer die mogelijkheid weer komen te vervallen

Ad a Uit de paragrafen 3.2.1.1 t/m 3.2.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat het plan past binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie t.w. de Limburgse principes, de algemene zonering (hoofdstuk 3) en Wonen en leefomgeving (hoofdstuk 5).

Ad b De woonbehoefte is onderzocht en aangetoond door bureau STEC. ([zie rapportage 11 Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032](#)) samen met aanvullend onderzoek ([zie BB behoefte Wonen en Zorg Brunssum d.d 11-08-2023](#))

Ad c Binnen de regio Zuid-Limburg (Parkstad) is overeenstemming en instemming gegeven over de realisatie van de 79 woningen (zie bevestiging hiervan in de brief "[Parkstad W&H 20230724 Brunssum](#)")

Ad d Het plan met totaal 79 woningen op de locatie Komeetstraat 27-29 is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor, waarbij voor 40 woningen geldt, dat het niet-zelfstandige wooneenheden betreffen.

Ad e De realisatie van de woningen en appartementen is voorzien binnen 5 jaar. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald, dat over wordt overgegaan tot het opstarten van een procedure ter intrekking van de vergunning indien het project niet binnen 5 jaar is gerealiseerd.

Conclusie: Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en provinciaal ruimtelijk beleid gelinkt aan de actualiteit.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad

De regio Parkstad Limburg heeft in 2009 een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad'. De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied;

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

1. Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- 3. Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking: herstructurering gaat voor uitbreiding. Het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.**
4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Conclusie: Voor het plan is met name het thema's 'Wonen' van belang. Vooral voor wat betreft de herstructureringsopgave en de kwalitatieve vervangingsopgave. De ontwikkeling voorziet in herstructurering door middel van nieuwbouw en renovatie en draagt bij aan de vervangingsopgave. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg.

3.3.2 Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De Zuid-Limburgse gemeenteraden hebben eind 2020/ begin 2021 individueel de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg". Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal eenzelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) slooffonds.

Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

3.3.2.1 Globale inhoud van de beleidsregel

De beleidsregel wordt getoetst aan de volgende 3 criteria:

3.3.2.2 Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Het plan betreft een inbreiding op de locatie van de bestaande kerk en de locatie van de horecagelegenheid. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot het functieverlies van de kerk en de horecagelegenheid aan de Komeetstraat/Ringstraat. Daar is langdurige leegstand en verpaupering ontstaan.

Met de nieuwe functies wordt een aanzienlijke verbetering van de leefbaarheid bereikt. De nieuwe functie wonen voorziet ook in de herstructurering en transformatie van de woningbouwvoorraad.

3.3.2.3 Criterium 2 : Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6., lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

3.3.2.3.1 Ad 2a kwantitatieve behoefte

Het plan voldoet aan de kwantitatieve behoefte van het aantal woningen. Dit is aangetoond in het [STEC rapport 'Woonbehoefte Parkstad Limburg'](#). De planvoorraad is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor en is afgestemd met de regio Parkstad.

3.3.2.3.2 Ad 2b Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte is onderbouwd in het rapport '[BB Onderbouwing behoefte Wonen en zorg Brunssum.pdf](#)' van Fivente en in het [STEC rapport 'Woonbehoefte Parkstad Limburg'](#). De woningen met zorg, worden allen gerealiseerd in het segment 'middenhuur'.

3.3.2.4 Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan.

De regionale afstemming heeft plaats gevonden binnen Parkstad en is verder uitgewerkt in [paragraaf 3.3.3](#).

Conclusie: De ontwikkeling voorziet in een inbreiding en draagt bij aan de leefomgeving van de wijk Treebeek. De bestaande kerk blijft gehandhaafd en de levert een bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling is een goed woningbouwplan in de zin van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

3.3.3 Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028

De Woonvisie geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de Woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Om het wonen en leven goed te houden en te blijven verbeteren, wordt iedere vijf jaar een nieuwe woonvisie opgesteld. In een woonvisie wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen en hoe ze daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken. Bijzonder aan deze woonvisie is het een gezamenlijke visie is van de gemeenten in de regio Parkstad Limburg. In plaats van zeven losse woonvisies is een woonvisie voor Parkstad Limburg gemaakt die vervolgens door elke gemeente lokaal is uitgewerkt. Hiermee wordt aangesloten bij de beleving van de bewoners en van de andere belanghebbenden, dat deze gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt tevens geborgd, dat de beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd. Samen kunnen bovendien ambities worden verwezenlijkt die de gemeenten zelfstandig niet kunnen waarmaken.

Deze Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 komt in de plaats van de Regionale Woonvisie 2017 – 2021 en is één van de bouwstenen voor het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. De nieuwe Woonvisie vormt onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woningmarkt is in beeld gebracht middels het [STEC Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032](#). Voor deze ontwikkeling zijn de volgende conclusies uit het STEC-rapport van belang:

- In Parkstad Limburg neemt het aantal 65-plushuishoudens de komende tien jaar sterk toe.
- Oudere huishoudens hebben een voorkeur voor levensloopgeschikte woningen.

De afdeling Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg focust op het behouden en het verbeteren van de woonkwaliteiten in de regio. Door diverse ontwikkelingen is de woningmarkt dynamisch. Zo hebben economische en sociale ontwikkelingen gevolgen voor de woonbehoeften van huishoudens. Door de veranderingen in de zorgsector dienen ouderen en zorgbehoevenden langer thuis te wonen. Strengere hypotheekregels en de rentestand hebben gevolgen voor de toegankelijkheid van de particuliere koopwoningmarkt en de bevolkingsontwikkeling heeft via de woningbehoefte invloed op de balans van de woningmarkt.

In het programma Wonen en Herstructurering staan vier speerpunten centraal:

1. De kwaliteit en omvang van de particuliere woningvoorraad;
2. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van (huur)woningen;
3. Het levensloopgeschikt maken van wonen (Wonen en Zorg);
4. Het verduurzamen van de woningvoorraad.

Het programma van de ontwikkeling houdt integraal rekening met bovenstaande speerpunten en past volledig binnen Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028.

3.3.4 Woonvisie Brunssum 2023-2028

De Woonvisie is onderdeel van het vigerend volkshuisvestelijk beleid, waar bijvoorbeeld ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen’ onderdeel van zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid, dat anno 2022 vertaald is in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 en de Omgevingsverordening Limburg. De nieuwe Woonvisie wordt in samenhang met andere thema’s en maatschappelijke vraagstukken opgenomen in de Omgevingsvisie. De meeste van de woonvraagstukken die in Parkstad spelen, hebben ook de aandacht van het Rijk. Daar is men anno 2022 voortvarend aan de slag met een nationale woon- en bouwagenda. De woonvisie bevat daarom behalve regionale en lokale keuzes,

ook een doorvertaling van nationale programma's op het gebied van woningbouw, een thuis voor iedereen, wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid, betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er is in de gemeente Brunssum rekening gehouden met de Rijksprioriteiten Volkshuisvesting, de Nationale Prestatieafspraken corporaties en de Regionale Woondeal.

3.3.5 Regionale Woondeal 9-03-2023

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een beetje moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

Conclusie: De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg constateert in haar brief d.d. 24 juli 2023 – zie bijlage CC – “dat het plan binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 voldoet aan de Beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’, die ruimere mogelijkheden biedt voor nieuwe woningen, dan de compensatieregeling van de Structuurvisie rechtstreeks doet”. De ontwikkeling valt daarmee tevens binnen de plannen van de Regionale Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Brunssum 2025 'Sturen op Kwaliteit'

In de door de gemeenteraad op 2 november 2009 vastgestelde Structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 om gaat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmings- plannen en afwijkingsmogelijkheden. Het doel van de Structuurvisie Brunssum is om de ruimtelijke kwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied te verbeteren en sturing te geven aan toekomstige veranderingsprocessen. Brunssum kiest daarom voor de slag van woongemeente naar leefgemeente.

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

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

3.4.2 Thema wonen

De relevante beleidsvoornemens bij deze ontwikkeling op het thema Wonen luiden als volgt:

3.4.2.1 *Beleid passend woningaanbod*

Door de groei van het aantal oudere bewoners bestaat ook een toenemende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen. Daarnaast moeten er kwalitatief goede woningen en aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden aangeboden om jongeren en starters vast te houden en aan te kunnen trekken. We kiezen daarom voor een kwaliteitsimpuls waarbij herstructurering wordt geprefereerd boven nieuwbouw. In het beleid wordt dus meer nadruk gelegd op transformatie en herstructurering. Het verbeteren van de woonomgeving met daarbij een evenwichtige mix van woningtypologie en bewoners behoort eveneens tot onze beleidsuitgangspunten.

3.4.2.2 *Beleid kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen*

Binnen de bebouwde kom verlenen we onder voorwaarden medewerking aan de realisatie van individuele woningen op particuliere percelen, tenzij realisatie door de stedenbouwkundige situatie niet gewenst is. In het buitengebied zal alleen bij uitzondering medewerking worden verleend, indien de landschappelijke situatie dat mogelijk maakt. Aan realisatie van planmatige nieuwe woonlocaties wordt medewerking verleend indien het te realiseren programma een aantoonbare bijdrage levert aan de diversiteit van de woningvoorraad en er een sloopprogramma tegenover staat waardoor geen onevenredige druk gelegd wordt op de bestaande woningvoorraad. Differentiatie van het aanbod van woningen is van belang voor een goede bevolkingssamenstelling.

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

Onderhavig ontwikkeling levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe huisvesting voor mensen die er gaan wonen met zorg en waarvan de woningen aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen. De ontwikkeling impliceert tevens een versterking van de lokale woonstructuur en openbare ruimte met de herontwikkeling van de bestaande kerk.

De ontwikkeling sluit daarom goed aan bij de doelstelling uit de Structuurvisie Brunssum.

3.4.3 Specifiek woonbeleid Treebeek (West)

De gemeente Brunssum heeft in samenwerking met woningcorporatie Wonen Zuid het belang ingezien van een opwaardering van Treebeek en heeft daartoe een 'Masterplan Treebeek' opgesteld. Doel is het revitaliseren van de woonomgeving en de leefbaarheid in het centrum van Treebeek, door investeringen in woningen, winkels en maatschappelijke voorzieningen. In Treebeek zijn vijf potentiële woningbouwlocaties aangewezen en is het centrumgebied benoemd als ontwikkellocatie, onder andere voor woondoeleinden. Treebeek maakt onderdeel uit van de majeure ontwikkelingen voor Brunssum. Er worden vooral woonvormen voor senioren gevraagd, variërend van zelfstandig wonen, beschermd wonen tot beschut/begeleid wonen, met name in het betaalbare segment. Bij deze ontwikkeling is het volgende specifieke beleidsuitgangspunt van toepassing: *Het aandeel gestapelde bouw nabij voorzieningen voor senioren toevoegen in de vorm van luxere zorgappartementen (ter bevordering van de doorstroming).*

De ontwikkeling speelt hier specifiek op in.

3.4.4 Coalitieakkoord voor de raadsperiode 2022-2026

De coalitiepartijen in de gemeente Brunssum verwoorden hun visie op de verdere ontwikkeling van Brunssum op het thema Wonen, mobiliteit en leefomgeving:

.....'Een bijdrage leveren aan het vlot trekken van de woningmarkt'.....'We zorgen voor passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving waarin, samen met wijkbewoners, ook aandacht is voor de verdere ontwikkeling van de kwaliteit van (openbaar) groen en verkeer & mobiliteit'.....

.....Extra aandacht verdient de herstructurering van 'de kop van Treebeek' (omgeving Horizonstraat/Komeetstraat)..... "Deze verouderde plek met leegstaande gebouwen zal worden getransformeerd tot een levendige woonomgeving".....

Het voorliggende plan draagt bij aan de realisatie van het coalitieakkoord.

3.4.5 Welstand

Het doel van het welstandsbeleid is het streven naar het behoud en het versterken van de (beeld)kwaliteit van de bebouwing in Brunssum in het algemeen en die van het beschermd dorpsgezicht en monumenten in het bijzonder. Vastgelegd in de Welstandsnota 2015 d.d. 20 januari 2015.

Voor de historische wijken gaat het daarbij om het beschermen van de belangrijke karakteristieken en de zorg dat nieuwe ontwikkelingen daarop verantwoord aansluiten en voortbouwen.

Historisch besef en conservering van bestaande kwaliteiten hoeven vernieuwing niet in de weg te staan. Voor een levensvatbare toekomst van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk dat eigentijdse, creatieve ideeën ten aanzien van stedenbouw en architectuur ook worden toegelaten. Hierbij dient echter steeds zorgvuldig de relatie met de bestaande situatie en karakteristiek voorop te staan. Een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen (ook wel kort 'bouwaanvraag' genoemd) wordt o.a. getoetst aan het bestemmingsplan en aan de welstandsnota.

Conclusie: In de voorbereidingen van dit plan is meerdere keren overleg geweest met de commissie Welstand van de gemeente Brunssum. De commissie Welstand heeft op 05.02.2024 volledig ingestemd met het voorliggende plan.

4 Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid

4.1.1 Inleiding

Op basis van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998, hierna: Planwet) is vastgesteld dat nationale, regionale en lokale overheden samenhangend en uitvoeringsgericht beleid dienen te voeren en dit moeten vastleggen in een verkeers- en vervoerplan. De Planwet bepaalt dat de gemeente zorgdraagt voor het zichtbaar voeren van een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid, dat richting geeft aan de te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer en waarbij de essentiële onderdelen van het nationale verkeers- en vervoerplan en van het provinciale verkeers- en vervoerplan in acht worden genomen alsmede het beleid van omliggende gemeenten (sub regionaal niveau). Door de gemeenteraad is voor het uitvoeren van het verkeers- en vervoersbeleid in februari 2022 het nieuw Mobiliteitsplan 2022-2032 vastgesteld. De tevens vastgestelde Parkeernota Brunssum 2022 maakt daar onderdeel van uit.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van 79 woon-zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen in een bestaand, voormalig kerkgebouw met aanvullende nieuwbouw. Ter plaatse is een beheersverordening van kracht. De ontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen de verordening. In het kader van de voorliggende ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) dient daarom niet aan de parkeernormen volgend uit de beheersverordening te worden getoetst, maar aan de actuele gemeentelijke parkeernota (Parkeernota Brunssum 2022). In die zin dient bij nieuwe ontwikkelingen, zoals deze, rekening gehouden te worden met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijk beleid.

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

4.1.2 Parkeren

De ontwikkeling heeft qua parkeerbehoefte en verkeersgeneratie gevolgen. De mogelijke gevolgen zijn nader onderzocht door bureau Kragten uit Roermond, d.d. 9 juni 2023 – zie bijlagen [DD-1](#), [DD-2](#) en [DD-3](#) in de vorm van een parkeertoets, parkeerbalans en parkeerdrukmeting. De parkeerbehoefte is getoetst op basis van de Parkeernota 2022 van de Gemeente Brunssum.

Functie	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Zorgwoningen	40	0,6	24
Aanleunwoningen	39	1,1	43
Totaal			67

De uitkomsten van deze onderzoeken luiden als volgt:

Met het programma van de beoogde ontwikkeling van 79 woningen, bestaande uit 40 zorgwoningen appartementen en 39 levensloopbestendige aanleunwoningen, is aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Brunssum (conform de parkeernota) de parkeerbehoefte van het plan berekend. Volgens de parkeernormen uit de parkeernota dienen er 67 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Met 63 te realiseren parkeerplaatsen kan de parkeerbehoefte ingepast worden. Op basis van de parkeernota dienen er echter 4 parkeerplaatsen elders opgelost te worden, omdat deze niet inpasbaar zijn.

De oplossing voor de resterende 4 parkeerplekken in de nabije omgeving van de ontwikkeling, is gevonden in de [drie-partijen-overeenkomst tussen de Gemeente Brunssum, Rendl B.V. en Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. d.d. 14 december 2023 – zie bijlage DD-4 – parkeerovereenkomst door alle partijen getekend d.d. 14-12-2023](#).

In deze overeenkomst hebben de 3 partijen afspraken gemaakt over de wijze waarop partijen elkaar helpen te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening’ ten aanzien van de invulling van de parkeerbehoefte ten behoeve van de ingediende ontwikkelingen. Partijen zullen ieder voor zich en ook tezamen voldoen aan het creëren van voldoende parkeerplaatsen voor beide ontwikkelingen. Na realisatie van beide ontwikkelingen bestaat er voor de gemeente Brunssum de mogelijkheid de nieuwe situatie te evalueren en desnoods dwingend bij te sturen.

Met het realiseren van 67 parkeerplaatsen kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm waarmee voldaan wordt aan de voorwaarde om de parkeervraag op te lossen binnen de ontwikkeling.

De aanwezige groenstructuur binnen de ontwikkeling blijft behouden en wordt met de landschappelijke/ tuininpassing verder versterkt.

Het ontwerp van de inrichting van de betreffende parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met het behoud van het aanwezige voorplein dat betrokken wordt bij de groeninpassing en entree van het gebouw. De landschappelijke inpassing van de parkeerplaatsen en de tuin zal zo nodig later nog worden uitgewerkt in de volgende fase van het plan.

Parkeren in combinatie met groeninpassing vormt voor de ontwikkeling dus geen belemmering.

4.1.3 Verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling

Om de verkeersaantrekkende werking van de beoogde woonfunctie is berekend door bureau Kragten in [bijlage DD-3](#) en door bureau Cauberg Huygen in [bijlage EE](#).

Na de realisatie van de ontwikkeling zal sprake zijn van een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ter plaatse. De bestaande verkeersstructuur, waaronder Komeetstraat en Ringstraat die toegang bieden tot de het plangebied, zal door de toevoeging van de genoemde aantal verkeersbewegingen niet onevenredig worden belast.

4.2 Geluid

Voor de inpassing van het aspect Geluid is een onderzoek verricht door het bureau Cauberg Huygen b.v. in het rapport "[Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek geluidemissie omgeving](#)" Referentie 09916-57944-03 d.d. 10 juli 2023 – zie bijlage EE welke integraal deel uitmaakt van deze ontwikkeling.

Bij de beoordeling van de geluiduitstraling wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte geluidhinder. Onder directe geluidhinder wordt die hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van activiteiten op of in de directe nabijheid van het inrichtingsterrein. Onder indirecte hinder wordt die hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

Voor het beoordelen van de optredende geluidniveaus wordt het Activiteitenbesluit en de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gevolgd. De beoordelingssystematiek volgens de VNG-publicatie is daarbij leidend.

Voor het onderzoek is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie, literatuurgegevens en akoestische ervaringscijfers die opgedaan zijn bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek heeft betrekking op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en maximale geluidniveau (LAmaz). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de 'Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai' (1999). De optredende geluidniveaus zijn beoordeeld volgens de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Op basis van voorgaande beoordeling wordt een ruimtelijke inpassing mogelijk geacht en is er ter plaatse van de omliggende bestaande woningen sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

De uitwerkingen en onderbouwingen zijn nader uitgewerkt in het onderzoek verricht door het bureau Cauberg Huygen b.v. in het rapport "[Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek geluidemissie omgeving](#)" Referentie 09916-57944-03 d.d. 10 juli 2023 – zie bijlage EE. En aangevuld in rapport [Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek geluiduitstraling warmtepomp d.d. 21 februari 2024 – zie bijlage EE-1](#) ten aanzien van de toe te passen warmtepompen als ook rapport [Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 5 maart 2024 – zie bijlage EE-2](#) ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaai.

4.2.1 Onderzoek

Bij een nieuw of bij afwijking van de beheersverordening wordt getoetst aan het gestelde in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In dat kader zal ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het geluid als gevolg van alle relevante geluidbronnen inzichtelijk gemaakt worden.

Om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen, wordt aangesloten bij de VNG-publicatie. Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. De VNG- richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Deze heeft betrekking op al het geluid dat aan het initiatief is toe te kennen (inclusief menselijk stemgeluid). De richtwaarde voor de aan te houden afstand is van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk/rustig buiten- gebied' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen. In onderhavige situatie is sprake van een 'rustige woonwijk'.

4.2.2 Conclusies

Geluid als gevolg van verkeer

Uit de toets van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus volgt dat voldaan wordt aan de grenswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Daarmee wordt tevens voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Uit de rekenresultaten betreffende de maximale geluidniveaus (pieken) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' in de dag- en nachtperiode. In de avondperiode daarentegen voldoen de optredende piekniveaus niet aan een stap 2 besluit, maar wel aan een stap 3 besluit voor een rustige woonwijk. Hiermee wordt wel voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

De overschrijdingen in de avondperiode worden veroorzaakt door het sluiten van een portier van een auto op de parkeerterreinen. Een stap 3 besluit kan geaccepteerd worden door het bevoegd gezag mits gemotiveerd wordt waarom deze hogere geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel is. Onderdeel van deze motivatie betreft het respecteren van de binnengrenswaarde (in de woning) van 55 dB(A) etmaal- waarde als gevolg van piekgeluiden. Uitgaande van een standaard geluidwering van de gevel van 20 dB(A) voor de bestaande woningen, wordt het maximaal toegestane binnenniveau gerespecteerd.

Uit de rekenresultaten blijkt tot slot dat het geluidniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de VNG en de Circulaire indirecte hinder. Volgens de beoordelingssystematiek is er dan geen sprake van indirecte hinder. De gecumuleerde geluidbelasting MKM_{etmaal} ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai bedraagt ten hoogste 59 dB volgens de methode Miedema. Het geluidniveau op de gevels van de bestaande woningen varieert van klasse 'goed' tot klasse 'matig'. De optredende geluidniveaus vanwege weg- verkeerslawaai dragen hoofdzakelijk bij aan de gecumuleerde geluidbelasting, en veroorzaken met name de kwaliteitsklasse redelijk tot matig.

Er vinden op de gevels van het beoogde plan geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. Desalniettemin is onderzoek gedaan naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. In de berekening zijn alle wegen meegenomen, inclusief de 30 km/u wegen. Een overzicht van de gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum exclusief aftrek is opgenomen in bijlage II. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB exclusief aftrek.

Geconcludeerd wordt dat ook de gesommeerde geluidbelasting wegverkeerslawaai niet leidt tot een verhoogde geluidbelasting op de gevels van de woningen, d.w.z. > 53 dB (in het kader van de eisen aan de geluidwering van de gevel).

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de nieuwe (zorg)woningen niet-geluidbelast zijn door het wegverkeerslawaai. Daarmee gelden er geen verhoogde eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevel, en is er geen noodzaak om een verdere cumulatie van alle geluidbronnen op te stellen (o.a. installatiegeluid) ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Geluid als gevolg van toepassing warmtepompen

Fivente heeft nader onderzoek laten verrichten door het bureau Cauberg Huygen naar de geluidsuitstraling van de op het dak opgestelde warmtepompen. Het onderzoek en de resultaten zijn opgenomen in [Bijlage EE-3 09916-59324-04 - Woonzorgcomplex Komeetstraat 25-29 in Brunssum; onderzoek geluiduitstraling warmtepompen d.d. 16 mei 2024](#).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorziene warmtepompen op het dak zonder aanvullende maatregelen niet passen binnen de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Om te kunnen voldoen aan de geldende eisen uit het Bbl, moeten maatregelen getroffen worden bij de vier algemene warmtepompen:

- de vier algemene lucht-water warmtepompen voorzien in de low-noise uitvoering; of
- een 1,2 m hoog scherm voorzien rondom de vier algemene warmtepompen.

Uitgangspunt bij de uitvoering is dat de warmtepompen op de juiste wijze aangesloten en afgesteld worden om tonaliteit te voorkomen.

Cumulatie van geluid

Op basis van voorgaande beoordelingen en onderzoeken, wordt een ruimtelijke inpassing goed haalbaar geacht en is er ter plaatse van de omliggende bestaande woningen sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

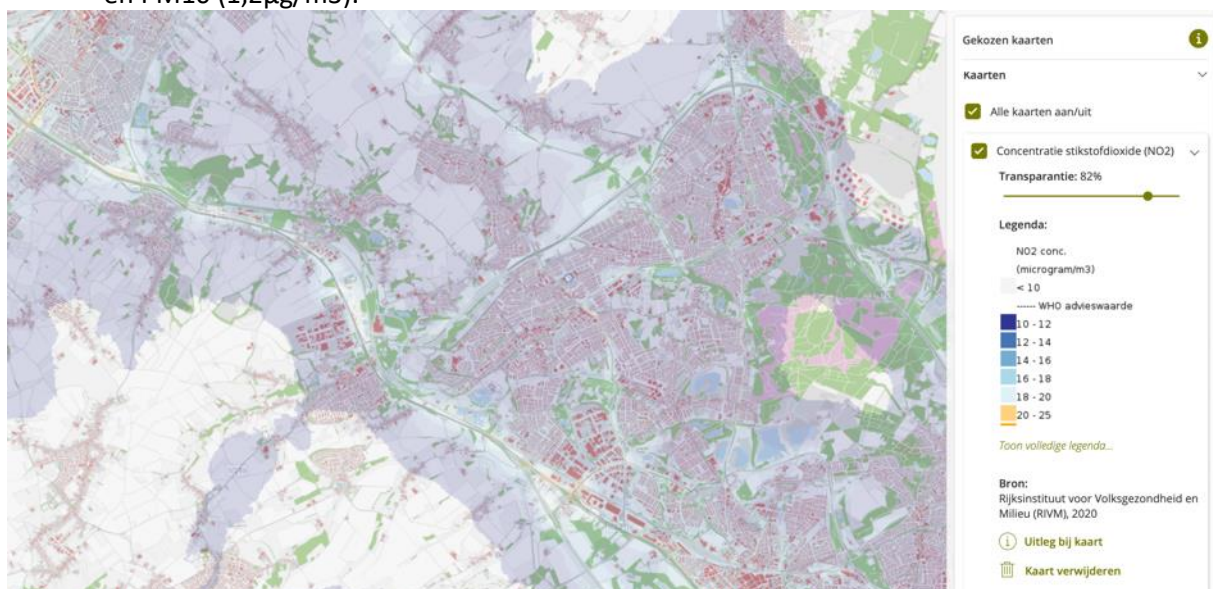
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).



Figuur 16: PM10 kaart Plan bureau voor de Leefomgeving

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022			
Jaar van planrealisatie			2024
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			160
Aandeel vrachtverkeer			7,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig			

4.3.2 Conclusie

Het project draagt, gezien de kleinschaligheid, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (2022) bedraagt de concentratie PM10 in het gebied 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO2 ter plaatse 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Er is geen sprake van (dreigende) normoverschrijding. Het voorgenomen plan is hiermee goed inpasbaar en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 17: NO2-kaart Planbureau voor de Leefomgeving

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan *‘het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen’*. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

4.4.2 Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.4.3 Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

4.4.4 Analyse en conclusie

Het naastgelegen complex van de firma Emma Shoes is momenteel niet in gebruik als locatie voor een schoenenproducent, maar in gebruik door categorie 2 bedrijven. De eigenaren van het complex Emma Shoes zijn samen met de gemeente bezig een woonfunctie te realiseren. Hiertoe is voor het gebied van Emma Shoes een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

Vooruitlopend op deze functiewijziging van het Emma Shoes-gebied, vormen de woningen in de ontwikkeling géén functie die gezoneerd dient te worden ten opzichte van omliggende woningen. De functies komen namelijk overeen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling geen milieu hygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende functies omdat dichterbij die functies reeds bestaande woningen zijn gelegen.

De bestemming van de bestaande woning aan de Ringstraat 5c wordt meegenomen in het beoogde plan. In de huidige situatie heeft deze woonbestemming nu al beperkingen op de activiteiten van Emma Shoes. Er wordt nu al rekening gehouden met wonen dichtbij.

De beoogde ontwikkeling is hiermee goed passend in de bestaande en veranderende omgeving.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Het landelijk geurbeleid is grotendeels gedecentraliseerd en kent als centrale uitgangspunt het voorkómen van nieuwe hinder. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen welke mate van geurhinder acceptabel wordt geacht voor de beoogde functie. Deze afweging dient per ontwikkeling te worden gedaan, tenzij lokaal een eigen beleidskader voor geurhinder is vastgesteld. De gemeente Brunssum heeft geen eigen beleidskader voor geurhinder.

De provincie Limburg heeft in 1996 de nota "Provinciaal Geurhinderbeleid voor de doelgroep bedrijven" vastgesteld, welke primair is bedoeld voor vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer; in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2006 is voorts aangekondigd dat een geurhindersystematiek zal worden uitgewerkt voor de ruimtelijke ordening, doch deze is tot op heden niet vastgesteld.

4.5.2 Analyse en conclusie

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven of veehouderijen gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten als woningen. Vanuit het aspect geurhinder bestaan geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Het ontwikkelgebied bevindt zich niet in de nabijheid van belangrijke kabels en leidingen. De herstructurering heeft derhalve geen effect op de aanwezige kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren:

- lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden.

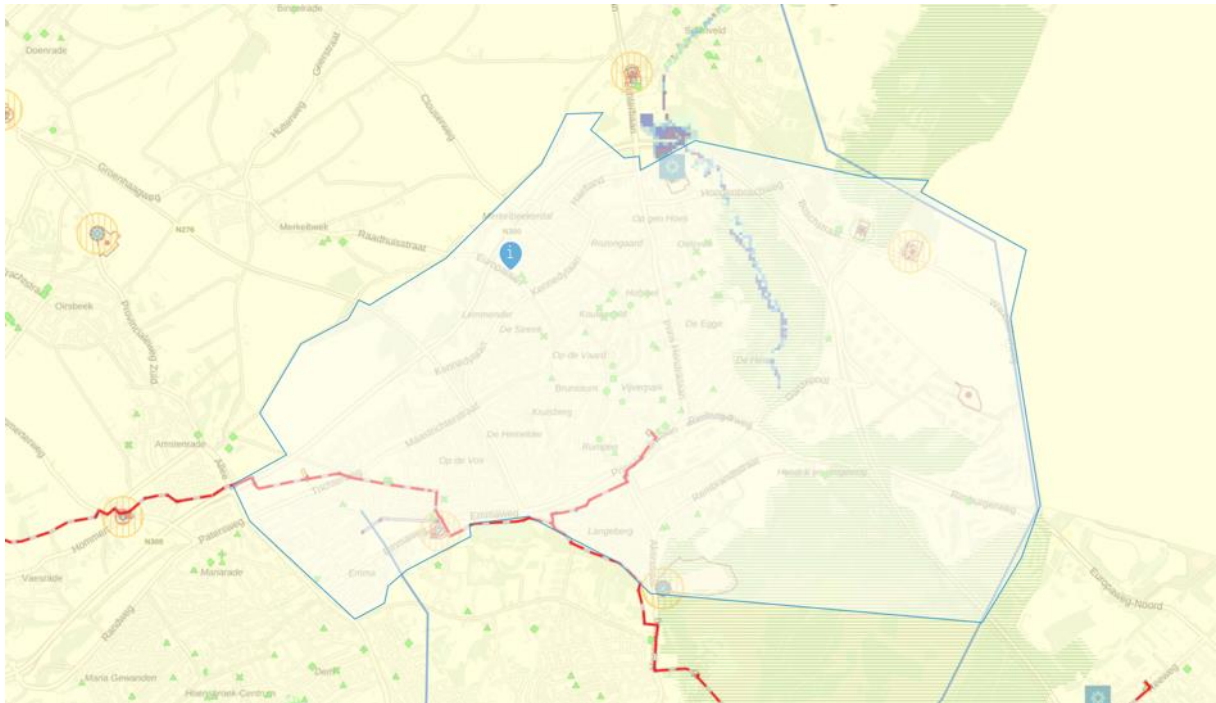
Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico **moeten** andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniak-installaties, LPG-tankstations enz.

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor de nieuwe woningen liggen geen inrichtingen die vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen planologisch beschermd moeten worden t.b.v. de beoogde ontwikkeling. Er zijn derhalve geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 18: uitsnede risicokaart Zuid-Limburg

4.7.3 Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Er vindt geen onevenredige verslechtering plaats van het groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herstructurering als geheel en de realisatie van de woningen in het bijzonder.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.8.2 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

4.8.3 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het

Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

4.8.4 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);4545
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);4545
- andere soorten (artikel 3.10).4545

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.5 Gebieden

Uit de kaarten 'Beschermingszones natuur en landschap' en 'Natuurbescherming' behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het projectgebied en omgeving niet als een waardevol groen of landschappelijk element is aangeduid. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Brunssumerheide op circa 4 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.

4.8.6 Effectenindicator

Het ministerie van LNV heeft een effectenindicator gemaakt waarmee de mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen op natuurgebieden indicatief inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Voor woningbouw in de nabijheid van de Brunssumerheide geeft de effectenindicator de volgende mogelijk versturende effecten weer.

4.8.7 Oppervlakteverlies

Van oppervlakteverlies is in dit geval geen sprake, aangezien het woningbouwproject buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

4.8.8 Versnippering

Van versnippering is in dit geval geen sprake, aangezien het woningbouwproject buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd.

4.8.9 Verontreiniging

Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht. In dit geval kan sprake zijn van een verhoogde stikstofdepositie of fijnstof.

4.8.10 Verdroging

Gezien de schaal van het project en de afstand van de bouw tot het Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat van verdrogingseffecten ten gevolge van het project geen sprake zal zijn.

4.8.11 Optische verstoring

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kan optische verstoring op voorhand worden uitgesloten.

4.8.12 Mechanische effecten

Gezien de afstand van het project tot aan het Natura 2000-gebied en de ligging in bestaand stedelijk gebied kunnen versturende mechanische effecten op voorhand worden uitgesloten.

4.8.13 Stikstofdepositie

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw heeft SweCo een (vervolg)onderzoek verricht met haar [rapportage NL24-648800269-69531.pdf van 22-1-2024 \(zie bijlage FF\)](#) naar de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling op de omliggende Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van de meest recente versie van het programma Aeries Calculator. Voor de bouwphase op de locatie in Rozenkranskerk in Brunssum zijn nog te weinig gegevens beschikbaar om een goede inschatting te maken van de benodigde inzet van materieel. In dit onderzoek is daarom bepaald wat de maximale inzet van materieel tijdens de bouwphase kan zijn. In paragraaf 4.1 van het onderzoek van SweCo is de maximale inzet beschreven.



4.8.13.1 Conclusie

De effecten van het plan in de gebruiksfase leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee zijn significante negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten en is er, voor wat betreft het aspect stikstofdepositie, geen belemmering om het plan vast te stellen.

4.8.14 Quickscan & Inspectie flora en fauna

Om te bezien of er in het plangebied beschermde flora of fauna voorkomt, is er door Bureau Verbeek een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het [rapport BR-23.02.01 d.d. 11 mei 2023](#) is opgenomen in de bijlagen GG als ook [het vervolgonderzoek genaamd Inspectie steenmarter en winterslapende vleermuizen d.d. 13 december 2023 \(bijlage GG-1\)](#). De quickscan en de inspectie hebben tot doel invulling te geven aan de vanuit wetgeving gestelde verplichting onderzoek te verrichten naar de **mogelijke** effecten van de voorgestane ingreep op beschermde natuurwaarden.

Op basis van een globale effectbeoordeling is ook nagegaan in hoeverre de Wet natuurbescherming de voorgenomen ingreep in de weg staat. Tevens zijn algemene aanbevelingen gedaan voor de uitvoering van de werkzaamheden conform de geldende kaders vanuit natuurbescherming. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek opgenomen.



4.8.14.1 Conclusie Quickscan

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur is een aantal conclusies getrokken aangaande flora en fauna in het onderzoeksgebied.

1. Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Er zijn zomerverblijfplaatsen gevonden van de gewone dwergvleermuis in de noordgevel van de voormalige kerk. De verblijfplaats in de kerktoeren wordt behouden. In augustus 2024 zal vervolgonderzoek moeten aangeven welke mitigerende maatregelen wel/niet getroffen moeten worden.
2. Ten aanzien van wettelijk beschermde flora en fauna moet in het onderzoeksgebied worden gerekend met de aanwezigheid van diverse algemene broedvogelsoorten, waaronder mogelijk één soort met jaarrond beschermde nesten, namelijk de Gierzwaluw. Tijdens de vervolgininspectie zijn geen sporen aangetroffen van steenmarters en/of winterslapende vleermuizen. Aangenomen kan worden dat de steenmarter geen gebruik maakt van de aanwezige bebouwing.
3. Wettelijk beschermde soorten vaatplanten, mossen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden' komen in het onderzoeksgebied niet voor.

De effecten van de voorgenomen ingreep op de (*mogelijk*) aanwezige (streng) beschermde diersoorten zijn verder uitgewerkt in de hoofdstukken 4 en 5 van de rapportage in de bijlage. Voor de overige soorten geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming

4.8.15 Conclusie

Op basis van de bovenstaande (vervolg)onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen negatieve effecten heeft op natuurlijke of ecologische waarden, of anderszins inbreuk maakt op wettelijk beschermde soorten en gebieden. Hiertoe zal een omgevingsvergunning Flora & Fauna-activiteit worden aangevraagd. De verwachting bestaat dat met de mitigerende/compenserende maatregelen de benodigde omgevingsvergunning Flora & Fauna wordt verleend.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied in haar rapportage [Rapportnummer MA220730.R01.V1.0 d.d. 26 april 2023](#). In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage HH.

- De aanwezige zandlaag onder de klinkerverharding bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde (Bbk: "Achtergrondwaarde").
- De lemige ondergrond, aan de voorzijde van de gebouwen (westzijde) bevat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde (Bbb: "Achtergrondwaarde").
- Voor de overige terreindelen zijn in zowel de boven als ondergrond licht tot matig verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond (Bbk: "Achtergrondwaarde" tot "Industrie").
- Ter plaatse van en rondom boring 007 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aanwezig. De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt minimaal 78,4 m3 binnen de grenzen van de onderzoekslocatie. De verontreiniging is mogelijk perceel overschrijdend.
- Ter plaatse van en rondom boring 012 is een sterk verhoogd gehalte aan zink aanwezig. De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt minimaal 65,5 m3 binnen de grenzen van de onderzoekslocatie. Ook deze verontreiniging is mogelijk perceel overschrijdend.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" voor de bovengrond deels te worden aanvaard. De hypothese "onverdacht" voor de ondergrond dient deels te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

De vastgestelde bodemkwaliteit voldoet deels niet aan de beoogde bestemming. Dit geldt met name voor de spots van ernstige bodemverontreiniging met zink en PAK.

Toegespitst op de toekomstige ontwikkeling, wordt een procedure gevolgd om op een verantwoorde wijze de bodem geschikt te maken voor de beoogde bestemming, namelijk wonen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1-1-2024 is er geen sprake meer van een BUS-melding. Echter is ook artikel 6.2c Wabo niet meer van toepassing vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

In de omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen die ertoe strekt dat niet eerder wordt gestart met de bouwactiviteit, dan nadat het bevoegd gezag is geïnformeerd over de wijze waarop een of meer sanerende maatregelen zijn getroffen, zodat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden of bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk is gemaakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

Die grondslag bestaat onder het oude (toepasselijke) recht op grond van artikel 2.4.2 van de Bouwverordening Brunssum. Vervolgens zal de daadwerkelijke sanering kunnen plaatsvinden conform het bepaalde in paragraaf 4.121 Besluit activiteiten leefomgeving. De D.S.O.-melding m.b.a. saneren 2024 zal tijdig worden ingediend.



4.10 Water

4.10.1 Europees en Rijksbeleid

4.10.1.1 Kaderrichtlijn Water

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

4.10.1.2 Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Wettelijke bijlage van het Nationaal Waterprogramma is het stroomgebiedenbeheersplan Rijn, Maas, Schelde en Eems (2022-2027). Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en een groot aantal regionale en locatie gebonden maatregelen.

4.10.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.10.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kader stellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

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

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

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

4.10.3 Gemeentelijke uitgangspunten omgang hemelwater

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

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

4.10.3.1 Hemelwater

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

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

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

4.10.3.2 Grondwater

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of – onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen. Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden.

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

4.10.3.3 Plangebied

Voor het plangebied geldt dat na realisering van het bouwplan het regenwater van nieuw aangelegde verhardingen en bebouwde oppervlakten worden opgevangen in een wadi.

4.10.4 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.5 Uitgangspunt verwerking hemelwater

De initiatiefnemer is in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. In het geval niet alles kan worden verwerkt, heeft de gemeente in het kader van haar hemelwaterzorgplicht (Waterwet) de taak het overtollige hemelwater te verwerken. De gemeente kan hieraan specifieke normen stellen m.b.t. de opvangplicht op particulier terrein of verwerkt eventueel zelf het (overtollige) hemelwater. Uiteindelijk mag het (overtollige) hemelwater dat niet is geïnfiltreerd conform de normen van het waterschap m.b.t. het lozen op het watersysteem (gedoseerd) aangeboden worden op het watersysteem dat door het waterschap wordt beheerd. Iedereen (particulieren, bedrijven en gemeenten) die op het watersysteem loost moet aan deze normen voldoen.

In het kader van het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) hanteert het waterschap voor de waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen een aantal toetsingspunten. Bij de realisatie van een plan dienen de beschreven stappen uit het Keur in acht genomen te worden.

De initiatiefnemer is in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. De gemeente kan hieraan specifieke normen stellen m.b.t. de opvangplicht op particulier terrein. Deze zijn als volgt.

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging / infiltratie eis T=25 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur.
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui.
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen.
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag.
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden.
- Vrijkomend vuilwater (wc's, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

4.10.6 Onderzoek

Er is door Bureau Beijersbergen ([rapport Nieuwe HWA Waterberging d.d. 23 juni 2023 – zie bijlage JJ](#)) een rapportage watertoets opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage JJ.

4.10.7 Conclusie

Uit de rapportage is af te leiden dat binnen het plangebied het totaal van bruto verhard oppervlak komt op ca 4.250m² – 1.440 m² bestaande kerk = ca 2.800 m². Aan waterberging dient dan 2.800 x 0,05m = 140 m³ gemaakt te worden met een infiltratie van 0,5 meter /24 uur. Nadere specifieke voorwaarden worden vastgelegd in de omgevingsvergunning. Als uit het infiltratie onderzoek blijkt dat de infiltratie capaciteit van de bodem (K waarden) minder is dan 0,5m/24 uur dan kan het geborgen water geknepen afgevoerd worden naar het gemeentelijk riool. De afvoercapaciteit mag dan niet groter zijn dan 2l/sec. (7 m³/uur).

Ten aanzien van het aspect water is dit project goed inpasbaar.

4.11 Archeologie

4.11.1 Algemeen

Brunssum is een gemeente met een rijk verleden met veel archeologische vindplaatsen. In het kader van de erfgoedwet heeft zij samen met andere Parkstadgemeenten acties ondernomen om een bescherming van het culturele erfgoed te waarborgen ([Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2013 en archeologische verwachtings- en beleidskaart | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#))

Een van deze acties is het gezamenlijk opstellen van een gedetailleerde archeologische verwachtings- en beleidskaart. Daarnaast heeft zij met de andere gemeenten in Parkstad een regio archeoloog aangesteld. Hiermee is kennis en deskundigheid op Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in huis. Het archeologische beleid heeft tot doel, haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van gemeenschappelijk geheugen en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

4.11.2 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Deze beoordeling is gedaan door [Bureau RAAP uit Weesp en vastgelegd in haar rapportage 11 april 2023](#) met :

Titel: Plangebied Komeetstraat 25-29 te Brunssum, gemeente Brunssum; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

De gehele rapportage is opgenomen in de bijlage KK en onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing.



4.11.3 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich nabij de noordelijke en oostelijke rand van een plateauterras. Vanaf de laatste ijstijden heeft zich hierop door de wind verplaatste löss afgezet. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied sprake is van een zwaar verstoorde bodem, met alleen in het oosten nog restanten van de B- en/of BC-horizont van een brikgrond, onder een laag colluvium. In of direct nabij het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of vindplaatsen. De meest nabije archeologische locatie betreft de historische kern van Amstenrade. Divers onderzoek in het kader van de aanleg van de Parkstad Ring (ca. 700 m ten noorden van het plangebied) heeft resten uit diverse perioden opgeleverd, van het midden paleolithicum t/m de nieuwe tijd. Daarbij gaat het om zowel bewoning als infrastructuur.

Er geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen van zowel jager-verzamelaars (paleolithicum- mesolithicum) als landbouwers (neolithicum-nieuwe tijd).

4.11.4 Conclusie

Vanwege de verstoorde bodem wordt er nauwelijks tot geen negatieve invloed van de inrichtingswerkzaamheden verwacht. Derhalve wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

Het college van burgemeester en wethouders zal op basis van het advies van de Regioarcheoloog Parkstad, mevrouw Hilde Vanneste (zie haar advies van 9 mei 2023) het plangebied vrijgeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

4.12.1 Aanleiding

De in de Nederlandse bodem aanwezige Conventionele Explosieven (hierna: CE) uit de Tweede Wereldoorlog vormen al jaren een wezenlijk probleem voor onze samenleving. Om risico's en stagnatie bij grondroerende werkzaamheden te voorkomen is een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van CE noodzakelijk.

Het doel van het onderzoek is het opsporen en van CE zodat, binnen het kader van zowel de Arboveiligheid als de Openbare Orde en Veiligheid, grondroerende activiteiten door derden veilig kunnen worden uitgevoerd.

4.12.2 Onderzoek



Figuur 19: Bommenkaart uitsnede Brunssum Treebeek

Op basis van de Bommenkaart van Limburg (zie uitsnede) kan geconcludeerd worden dat de locatie geen risico's op niet gesprongen explosieven bevat.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het aspect niet gesprongen explosieven geen verdere rol speelt en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen met een hoge R-waarde. De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting en hemelwater wordt grotendeels geïnfiltreerd op eigen terrein. Er worden ca 260 zonnepanelen geplaatst als ook een centrale warmtepomp-installatie (afgeschermd op het dak).

Conform de [BENG-rapportage van bureau HBA b.v. d.d. 17-1-2024 bijlage KK1](#) - 2023-6487

Rapportage BENG Berekening.pdf, heeft de ontwikkeling, na realisatie, een energielabel A +++.

4.13.1 Milieu Prestatiescore Gebouwen (MPG)

Conform het rapport van [bureau HBA b.v. dd. 22-1-2024 bijlage KK2 2023-7598 Rapportage MPG](#)

Berekening.pdf behaalt de ontwikkeling, na realisatie, een MPG-score van 0,747 en voldoet daarmee aan de MPG-eis.

MPG Berekening



MPG - Score	0,747	€ per jaar per m² BVO
MPG - Eis	≤ 0,8	€ per jaar per m² BVO

4.13.2 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;
4. de wettelijke grondslag: De categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) volgens uit de bijlage behorende bij het besluit milieueffectrapportage.

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Ten behoeve van de voorgenomen bouw heeft Bureau Beijersbergen een [aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. -zie bijlage NN Aanmeldnotitie m.e.r Brunssum 1.0.docx.](#)

De initiatiefnemer is voornemens 79 appartementen te realiseren. De appartementen zullen worden verdeeld over de voormalige kerk, nieuwbouw op de te slopen horecalocatie en woning. Voor de volledige inhoud van de m.e.r.-beoordeling wordt op deze plaats verwezen naar de rapportages in de bijlage. Hier wordt volstaan met een belichting van de belangrijkste conclusies.

- Uit deze aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat er met de realisatie van het plan geen belangrijke negatieve effecten worden voorzien op de omgeving of het milieu. Gelet op de kleinschaligheid van de geplande herontwikkeling worden er geen nadelige milieueffecten verwacht.
- Het doorlopen van een m.e.r. procedure en/of formele m.e.r. beoordelingsprocedure wordt niet noodzakelijk geacht. Aan het bevoegd gezag wordt geadviseerd een m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5 5 Afwegingen

5.1 Belangenafweging/ Relatie met de omgeving

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de nabije woonomgeving. Zowel de toename aan bebouwing als het beoogde gebruik, heeft een zeker effect op de omgeving. Hoewel de gemeente deze effecten heeft meegewogen bij haar uitgangspunten, ligt het in de rede hier in de ruimtelijke onderbouwing nader aandacht aan te besteden. Uit de door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavond op 15 mei 2023, waarvan het verslag als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd ([zie bijlage LL](#)), is gebleken dat het plan in de omgeving ‘leeft’ en een vervolg zal krijgen. Dit vervolg heeft plaats gevonden op 13 september 2023 – [verslag in bijlage LL-2](#). Dit vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Hiermee wordt zorgvuldig vorm en inhoud gegeven aan de relatie met de omgeving.

5.1.1 Bezonningsstudie

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken.

5.1.1.1 Beleid, wet- en regelgeving

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

5.1.1.2 Bezonningsdiagrammen

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, etc. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw op meerdere momenten in het jaar.

Ten einde de ontwikkeling te borgen in haar omgeving, heeft [bureau SATIJNplus Architecten reeds een bezonningsstudie uitgevoerd, die is bijgevoegd in bijlage MM](#).

Uit deze studie blijkt, dat de toegevoegde nieuwbouw aan drie zijden geen schaduwwerking kent. Aan de noord-westzijde (Pelgrimskerk) is er sprake van schaduwwerking. Gezien de functie van de Pelgrimskerk zal dit geen overlast bezorgen. Aan de noordzijde is er alleen op de hoek van het gebouw Rozenhof, rond het middaguur, schaduwwerking.

5.2 Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa

De stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Brunssum worden gevolgd in dit plan. De commissie Welstand van de gemeente Brunssum deelt de visie van de architect en heeft ingestemd met het ontwerp.

Citaat Stedenbouwkundig advies inzake Woonzorgcomplex Komeetstraat 25A/29 (202342386):

“De Peutz kerk is een kerkgebouw met bijzondere architectonische details. Deze kerk staat in de architectenwereld bekend om zijn karakteristieke bouwkundige elementen. Het is van belang dat het kerkgebouw als solitair gebouw in zijn omgeving intact blijft en als bijzonder object herkenbaar blijft. Een later aangebouwd deel aan de linkerkant van de kerk zal worden gesloopt en op deze plaats wordt een vleugel toegevoegd die bestaat uit 3 bouwlagen en door middel van een galerij wordt gekoppeld aan de centrale open kerkruiimte (binnen). Het behoud van de centrale open binnenruimte die als vide vanuit alle omliggende zorgappartementen wordt ervaren levert een positieve bijdrage aan de beleving van de voormalige kerkruiimte”.

5.3 Overwegingen ten aanzien van het gebruik

De beoogde functiewijziging (van Maatschappelijk en Horeca) naar Wonen (met zorg) wordt ingegeven door het bestrijden van leegstand en bijkomende verloedering. Met deze nieuwe levensloopbestendige functie wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de verdere revitalisering en gedifferentieerde woningaanbod in de gemeente Brunssum en specifiek Treebeek. Waardoor de doorstroming in de krappe woningmarkt wordt bevorderd, De effecten op het Sociale Domein zijn evident (langer thuis wonen, voorkomen van sociaal isolement etc).



Figuur 20: 3D weergave plan Komeetstraat

6 Uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rond grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij op andere wijze verhaal verzekerd is. De gemeente en Fivente zijn voornemens een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten over het wettelijk verplichte kostenverhaal van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform art. 3.1.6. f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling is een realisatie van een private partij Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. De gronden ter plaatse van de ontwikkeling zijn aangekocht door de initiatiefnemer en daarmee is het beschikkingsrecht overgegaan op initiatiefnemer.

De kosten die gemaakt worden voor de ontwikkeling zijn voor rekening van de Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V., waarbij Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V. beoogt een marktconforme middenhuur te bereiken die (deels onder) de liberalisatiegrens zal liggen. Voor de toetsing door de bestuurscommissie van Parkstad Limburg is deze categorie leidend en is op basis hiervan gecontracteerd.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening zal met de initiatiefnemer een planschade- overeenkomst worden gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals bepaald in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Limburg en het waterschap.

6.3 Ter inzagelegging

Het ontwerpbesluit en de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit Bouwen) worden gepubliceerd en ter inzage gelegd.

6.4 Motivering

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 wordt er planologisch medewerking verleend voor de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de instemming van het principe verzoek d.d. 24 juni 2021.

Op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad Brunssum ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Concluderend:

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van het woonzorgcomplex aan de Komeetstraat 25a-29 en Ringstraat 5c in Brunssum in de weg staan.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

De ontwikkeling voldoet aan de vereisten van een Goede Ruimtelijke Ontwikkeling.

7 BIJLAGEN

- [11. woningbehoefte regio Parkstad Limburg 2022-2032 - DEF.pdf](#)
- [AA principe verzoek Brunssum.pdf](#)
- [BB Onderbouwing behoefte Wonen en zorg Brunssum.pdf](#)
- [CC Brief Parkstad - W&H 20230724 - Brunssum - Komeetstraat 27-29 te Treebeek.pdf](#)
- [DD-1 20230818-BRU121-TOE-VKR-Verkeerstoets Komeetstraat Brunssum 2.1.pdf](#)
- [DD-2 BIJLAGE 1 Parkeerbalans Komeetstraat 25-29 + Horizonstraat 75.pdf](#)
- [DD-3 BIJLAGE 2-20230818-Memo parkeeronderzoek Komeetstraat 1.0.pdf](#)
- [DD-4 Parkeervereenkomst door alle partijen getekend d.d. 14-12-2023.pdf](#)
- [EE 09916-57944-03 \(Rapport\).pdf](#)
- [EE-1 - 09916-59324-01 \(Notitie\).pdf](#)
- [EE-2- 09916-59324-02v2 \(Notitie\).pdf](#)
- [EE-3 - 09916-59324-04 \(Notitie\).pdf](#)
- [FF NL24-648800269-69531.pdf](#)
- [GA231469 Bouwgebied ligt buiten de risicoklassen Naijlende gevolgen Steenkoolwinning.pdf](#)
- [GG 2023-05-11 QS Komeetstraat 25-29.pdf](#)
- [GG-1 2023-12-13 WZC Komeetstraat inspectie Steenmarter.pdf](#)
- [HH MA220730.R01.V1.0.pdf](#)
- [JJ Nieuwe-HWA waterberging Komeet en ringstraat Brunssum 23062023.pdf](#)
- [KK RAAPrap 6407 BRKOM v2.pdf](#)
- [KK1 2023-6487 Rapportage BENG Berekening.pdf](#)
- [KK2 2023-7598 Rapportage MPG Berekening.pdf](#)
- [LL VraagEnAntwoord20072023inclBijlagen.pdf](#)
- [LL-2 Evaluatiebijeenkomst Treebeek Brunssum Fivente 13 september 2023.pdf](#)
- [MM R4352 PRES DO 20230727 JG Rozenkranskerk - zonnenstudie.pdf](#)
- [NN Aanmeldnotitie m.e.r Brunssum 6.0. def.pdf](#)
- [OO- Oriënterend fundatieadvies GEONIUS GA231469.R01.v1.1.pdf](#)

8 Tekeningen

240222-DO_100-situatie Nieuw-SITUATIE NIEUW.pdf

8.1 Tekeningen Bestaande toestand omgevingsvergunning 01082023

230801-DO_010-situatie bestaand-SITUATIE BESTAAND.pdf

230801-DO_019-plattegrond bestaand-KELDER.pdf

230801-DO_020-plattegrond bestaand-BEGANE GROND.pdf

230801-DO_021-plattegrond bestaand-1e VERDIEPING - TOREN.pdf

230801-DO_022-plattegrond bestaand-DAK.pdf

230801-DO_023-plattegrond bestaand-CHALET.pdf

230801-DO_030-doorsneden bestaand-doorsneden.pdf

230801-DO_040-gevels bestaand-west-zuidgevel.pdf

230801-DO_041-gevels bestaand-noord-oostgevel.pdf

8.2 Tekeningenset augustus 2023

3D Horizonstraat 230523.jpg

3D Horizonstraat achterzijde 2305023.jpg

3D Horizonstraat achterzijde cour 230523.jpg

3D Horizonstraat fase 1 230523.jpg

3D Komeetstraat - horizonstraat 230523.jpg

3D Komeetstraat noord 230523.jpg

3D Komeetstraat zuid 230523.jpg

3D Ringstraat 230523.jpg

3D Voorlopig ontwerp - 3D view vogelvlucht 230523.jpg

24-01-11-Tek-Lijst_.pdf

230801-DO_100-situatie Nieuw-SITUATIE NIEUW (003).pdf

230801-DO_200-plattegrond NIEUW-BEGANE GROND.pdf

230801-DO_400-gevels nieuw-Voorgevel.pdf

230801-DO_401-gevels nieuw-Zijgevel Rechts.pdf

230801-DO_402-gevels nieuw-Zijgevel Links.pdf

230801-DO_403-gevels nieuw-Achtergevel.pdf

230801-DO_404-gevels nieuw-Courgegevel levensloopbest.app..pdf

230801-DO_405-gevels nieuw-Courgegevel Zorgappartementen.pdf

8.3 Tekeningenset januari 2024

240111-DO_100-situatie Nieuw-SITUATIE NIEUW.pdf

240111-DO_199-plattegrond NIEUW-Kelder.pdf

240111-DO_200-plattegrond NIEUW-BEGANE GROND.pdf

240111-DO_201-plattegrond NIEUW-1e verdieping.pdf

240111-DO_202-plattegrond NIEUW-2e verdieping.pdf

240111-DO_203-plattegrond NIEUW-3e verdieping.pdf

240111-DO_204-plattegrond NIEUW-4e verdieping-dak.pdf

240111-DO_221-3 kamer appartement.pdf

240111-DO_221E-elektra_3 kamer.pdf

240111-DO_300-Doorsneden NIEUW-Doorsnede A-A.pdf

240111-DO_301-Doorsneden NIEUW-Doorsnede B-B.pdf

240111-DO_302-Doorsneden NIEUW-Doorsnede C-C.pdf

240111-DO_303-Doorsneden NIEUW-Doorsnede D-D.pdf

240111-DO_304-Doorsneden NIEUW-Doorsnede E-E.pdf

240111-DO_321-verticale doorsneden V7-V8.pdf

janu 2024 BB ruimtestaat functies m2 GO VG Daglicht Treebeek m2.xlsx