

Ruimtelijke onderbouwing

Houserveld kavel I en II

Gemeente Brunssum

Onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

Projectlocatie            Kavel I en II bedrijventerrein BSV Limburgia  
kadastraal BSM02 A7371

Datum                      18 juli 2022

Versie                      9

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Omschrijving plangebied.....	3
1.3 Procedure.....	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Geldend planologisch kader.....	7
2.3 Gewenste situatie.....	8
2.4 Conclusie.....	9
3. Beleidskaders.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Nationale omgevingsvisie.....	10
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening & Ladder duurzame verstedelijking.....	11
3.1.3 Conclusie rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 2021.....	12
3.2.2 Conclusie provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3.3.1 Structuurvisie Brunssum 2025.....	13
3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.....	13
3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid.....	14
4. Milieu- en omgevingsaspecten.....	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Stedenbouwkundige afweging.....	15
4.3 Verkeer en parkeren.....	15
4.3.1 Ontsluiting.....	15
4.3.2 Parkeren.....	16
4.4 Infrastructuur.....	16

4.5 Duurzaamheid.....	16
4.6 Cultuurhistorie en archeologie .....	17
4.7 Waterparagraaf.....	18
4.8 Bodem .....	19
4.9 Milieu.....	20
4.9.1 Bedrijven en milieuzonering .....	20
4.9.2 Luchtkwaliteit.....	20
4.10 Externe veiligheid.....	21
4.11 Geur.....	22
4.12 Natuur/ Flora en fauna .....	22
4.13 Geluid .....	24
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	24
5 Uitvoerbaarheid.....	26
5.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid .....	26
5.2 Economische uitvoerbaarheid .....	26
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
6 Conclusie .....	28
Bijlage 1 – Rapport Archeologisch proefsleuvenonderzoek .....	29
Bijlage 2 – Beoordeling Archeologisch rapport .....	30
Bijlage 3 – Waterparagraaf.....	31
Bijlage 4 – Rapport bodemonderzoek .....	32
Bijlage 5 – Quickscan bedrijven en milieuzonering .....	33
Bijlage 6 – Memo luchtkwaliteit.....	34
Bijlage 7 – Quickscan natuur .....	35
Bijlage 8 - Aerius berekening.....	36
Bijlage 9 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) .....	37

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Vastadis 4 BV (h.o.d.n. Vastadis Brunssum Houserveld) is voornemens op kavel I en II van projectlocatie Houserveld een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren voor maximaal 24 bedrijven.

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein. Op het plangebied is het bestemmingsplan “Haefland Rode Beek” (vastgesteld op 11 juni 2013) van de gemeente Brunssum van toepassing.

Het beoogde plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan; binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein 2’ mogen op de twee kavels twee bedrijven worden gevestigd, waarbij bedrijven van categorie 2 tot en met 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In het bedrijfsverzamelgebouw kunnen in totaal maximaal 24 bedrijven gevestigd worden op de locatie, binnen de genoemde bedrijfscategorieën. Ook is de ontwikkeling strijdig met de bestemming ‘Groen’ en met de bestemming ‘Sport’, omdat een gering gedeelte van de gronden gebruikt wordt ten behoeve van parkeren, hetgeen op grond van beide bestemmingen niet is toegestaan voor wat betreft bedrijfsmatige activiteiten. Derhalve dient een buitenplanse afwijkingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan te worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de buitenplanse afwijkingsprocedure. In deze rapportage wordt ingegaan op de diverse beleidskaders, de implicaties van het planvoornemen op de omgeving, milieuaspecten en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

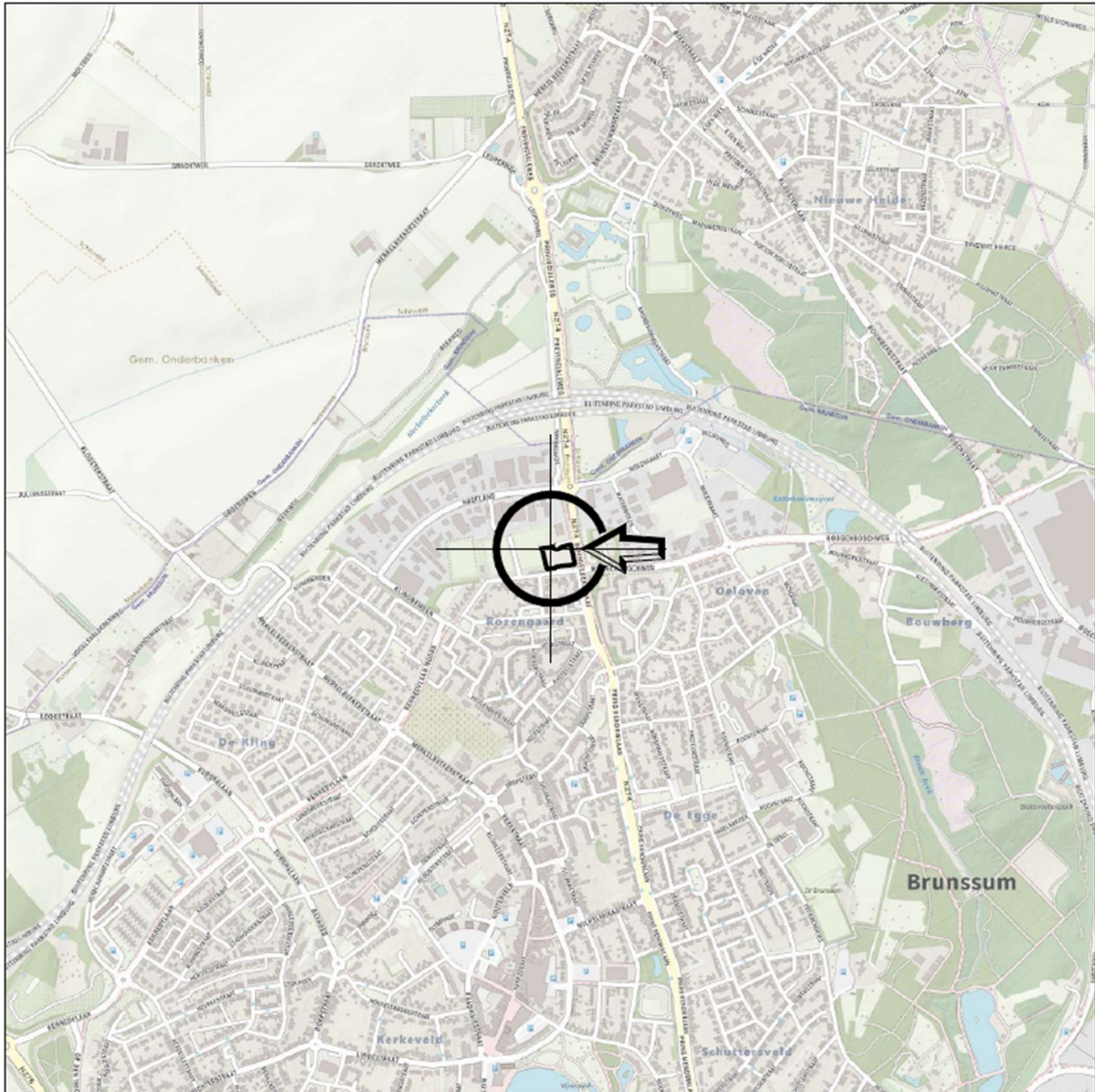
## 1.2 Omschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de gemeente Brunssum, op een voormalig sportveld. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Jonker van Weerststraat, in het oosten door de Schinvelderstraat en in het noorden door de achterste perceelsgrenzen van de bedrijven van Haefland. Aan de westzijde grenst het plan aan sportvelden.

De projectlocatie is kadastraal bekend als Brunssum sectie A nummer 7371. Het betreft een groter perceel dat ten behoeve van de ontwikkeling nog gesplitst zal worden. Het betreft kavel I en II van de verkaveling Houserveld.

In 2013 is het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haefland Rode beek vastgesteld. Daarmee werden de twee bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen Houserveld en Rode Beek geactualiseerd en samengevoegd tot één planologisch juridisch kader. Daarbij is de ontwikkeling van de sportvelden van BSV Limburgia tot bedrijvenpercelen meegenomen; het latere plangebied Houserveld kavel I, II, III en IV, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt.

Kavel IV van de ontwikkeling Houserveld is reeds bebouwd en in gebruik genomen. Het plangebied bestaat uit kavel I en II en is in de huidige staat onbebouwd. Figuur 1 toont de ligging van het plangebied.



Figuur 1; plangebied op kaart

### 1.3 Procedure

Vastadis 4 BV heeft een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend. Omdat deze aanvraag strijdig is met het vigerende bestemmingsplan (en niet kan worden vergund middels de reguliere procedure) wordt deze tevens aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

Bij omgevingsvergunningen wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘reguliere’ en een ‘uitgebreide’ procedure. Omdat in dit geval wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en de ontwikkeling niet past binnen de “kruimelgevallen” zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) zijn opgenomen, bestaat er geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Er bestaat daarom geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo. Dit betekent dat medewerking door het bevoegd gezag alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; het onderhavige document voorziet hierin.

Een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kan kaderstellend zijn voor ruimtelijke beleidskeuzes en/of -afwegingen die vergelijkbaar zijn met een bestemmingsplan. Daarom is in de Wabo vastgelegd dat de gemeenteraad een Verklaring van geen Bedenkingen dient af te geven, vóórdát een besluit wordt genomen over een omgevingsvergunning (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor).

De gemeenteraad van gemeente Brunssum heeft een lijst van categorieën van gevallen, waarin een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad niet is vereist, vastgesteld bij raadsvoorstel d.d. 14 april 2015 (Gemeentebld 2015 nr. 2, zaaknr. 546401). In deze lijst is onder punt 9 opgenomen:

*“Het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen op een bestaand of ingevolge de gemeentelijke structuurvisie beoogd bedrijventerrein.”*

Hiermee is een Verklaring van geen Bedenkingen niet nodig voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient de Raad geïnformeerd te worden over de ontwikkeling in de vorm van een raadsinformatiebrief.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een beknopte omschrijving van de huidige en toekomstige situatie en het vigerende planologische kader. Daarna komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte geconcludeerd of afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordkant van de gemeente Brunssum en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied Haefland-Rode Beek. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de kern Brunssum. De omgeving is te kenmerken als woongebied, sportgebied en bedrijventerrein.



Figuur 2 : Plangebied bestemmingsplan Haefland – Rode Beek

In de omgeving van het bestemmingsplangebied zijn natuurlijke hoogteverschillen en groenelementen te vinden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit landschap wordt gekenmerkt door holle wegen, plateaus, steile hellingen en vakwerkboerderijen. Ook graften, kapelletjes, hoogstam-boomgaarden en kruisbeelden zijn typisch voor deze omgeving. Water, vruchtbare löss, silex, kalksteen en het reliëf zijn lange tijd bepalend geweest voor de menselijke bewoning. Het cultuurhistorisch erfgoed is uitzonderlijk gaaf en gevarieerd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de Natura 2000-gebieden Brunssumerheide (2,5 km), Teverener Heide (Duitsland, 3 km) en Geleenbeekdal (4,5 km). Het dichtstbijzijnde gebied, Brunssumerheide, is eco-hydrologisch een zeer waardevol gebied vanwege zijn gevarieerde bodemopbouw, aardbreuken, bijzondere waterhuishouding en zeldzame/bedreigde plant- en diersoorten.

## 2.2 Geldend planologisch kader

Het plangebied ligt op de hoek van de Schinvelderstraat en de Jonker van Weerststraat, aan de noordkant van de gemeente Brunssum en is onderdeel van bestemmingsplan Haefland - Rode Beek. Het plangebied van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.

In het bestemmingsplan Haefland- Rode Beek is de mogelijkheid opgenomen voor de ontwikkeling van bedrijven. Op een gedeelte van de sportvelden van BSV Limburgia zijn vier bedrijfsterreinen geprojecteerd. De bedrijfsoppervlakte bedraagt voor de vier percelen gezamenlijk circa 7.500 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan is op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige verkavelingsvoorstel opgenomen dat op de vier bedrijfsterreinen ruimte is voor vier bedrijven met eventueel een inpandige woning. De projectlocatie van de twee bedrijfsterreinen waarop de planontwikkeling betrekking heeft is weergegeven in figuur 1, 3 en 4.



Figuur 3 en 4; luchtfoto plangebied

De percelen grenzen aan een kleine toegangsweg met een draaimogelijkheid 'cul de sac'. De toegangsweg zal in het midden van het nieuwe bedrijventerrein gerealiseerd worden, met een ontsluiting op de provinciale weg. Het bedrijventerrein is niet ontsloten via de woonbuurt Rozengaard. Aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijventerrein, daar waar de nieuwe percelen grenzen aan de naastgelegen woonwijk is een parkeerterrein aanwezig.

De noodzaak voor de nieuwe bedrijfsterreinen is het creëren van bedrijfsruimtes voor reeds bestaande bedrijven in de woonwijken. Deze bedrijven willen verhuizen naar een nieuwe en/of minder overlastgevende locatie met meer ruimte.



De projectlocatie kent de bestemming Bedrijventerrein – 2. De vier percelen binnen deze bestemming zijn bestemd voor maximaal vier bedrijven met bedrijfsdoeleinden zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met ter plaatse de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bedrijven van categorie 2 tot en met 3.1 toegestaan.

Daarnaast zijn maximaal vier in pandige bedrijfswoningen van maximaal 150 m<sup>2</sup> toegestaan, met dien verstande dat minimaal 2/3 van de bedrijfsbebouwing bedoeld is voor bedrijfsdoeleinden.

De aanliggende bedrijfspcelen dienen via de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' te worden ontsloten. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernorm.

Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, behoudens detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte en/of verwerkte goederen en detailhandel in volumineuze goederen, als ondergeschikte nevenactiviteit van een bedrijf tot een maximum van 10% van het netto bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging.

#### **Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”**

Naast de enkelbestemming Bedrijven - 2 ligt het plangebied tevens binnen de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie”. Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de in- of op deze gronden voorkomende archeologische waarden. In paragraaf 4.6 wordt hier verder op in gegaan.

#### **Bestemmingen “Groen en Sport”**

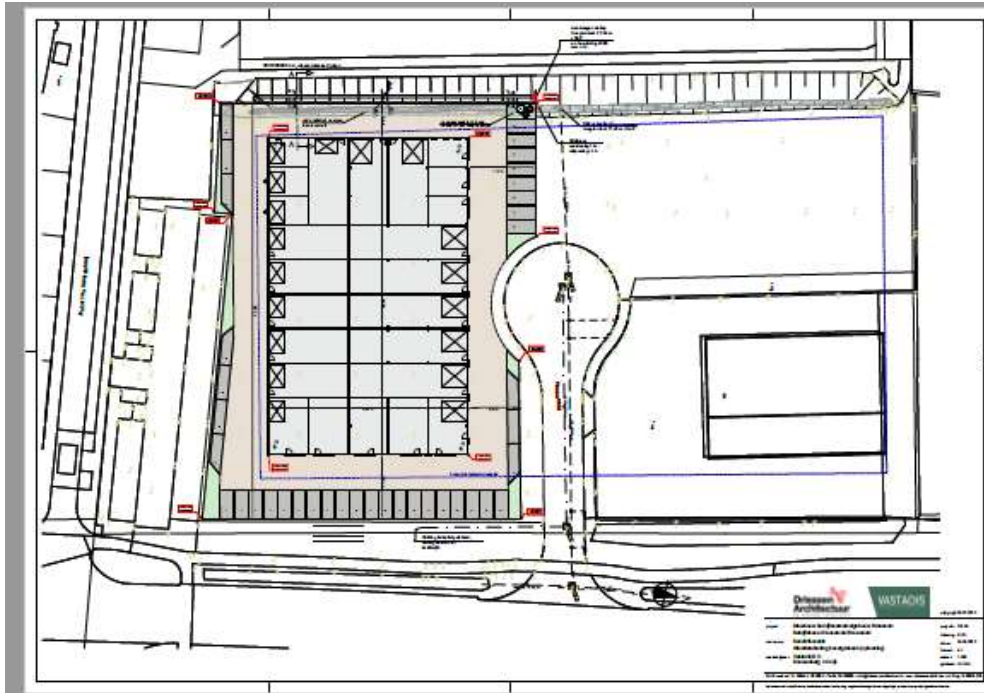
Voor een gering gedeelte ligt het plangebied binnen de bestemmingen “Groen” en “Sport”. Dit gedeelte van de gronden zal worden gebruikt voor parkeren en ontsluiting van het bedrijfsverzamelgebouw. Binnen de bestemming “Groen” is het niet toegestaan de gronden te gebruiken voor parkeerdoeleinden. Binnen de bestemming “Sport” mogen de gronden wel worden gebruikt voor parkeerdoeleinden maar uitsluitend ten behoeve van de functie sport en niet, zoals in dit geval, ten behoeve van de functie bedrijfsmatige activiteiten.

### **2.3 Gewenste situatie**

Initiatiefnemer Vastadis 4 BV is voornemens op perceel I en II van de projectlocatie Houserveld een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren, bestaande uit 24 units, waar zich maximaal 24 bedrijven kunnen vestigen. In figuur 5 is de situatietekening opgenomen.

Vastadis 4 BV is voornemens de units van het bedrijfsverzamelgebouw te verkopen aan geïnteresseerde bedrijven. Een substantieel deel van de geïnteresseerde bedrijven is voornemens om twee of drie aaneengesloten units af te nemen, zodat het netto aantal bedrijven lager zal liggen.

Bij één geïnteresseerd bedrijf is sprake van bedrijfsdoeleinden die niet opgenomen zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De activiteiten vallen echter binnen de reeds toegestane bedrijfscategorieën, namelijk onder voedingsmiddelenbedrijf (cat 3.1); vervaardigen van snacks op basis van vlees of aardappel.



Figuur 5 : situatietekening ontwikkeling kavel I en II

## 2.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse van het vigerende bestemmingsplan en de gewenste ontwikkeling van de locatie Houserveld kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling op kavel I en II niet mogelijk is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Haefland – Rode Beek'. Het bestemmingsplan staat op de beoogde locatie namelijk slechts twee bedrijven toe, terwijl in het bedrijfsverzamelgebouw 24 bedrijven kunnen worden gevestigd. Daarnaast wil men een bedrijf zich laten vestigen waarvan de bedrijfsdoeleinden niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast dient de strijdigheid voor wat betreft de bestemmingen "Groen" en "sport" ten behoeve van het parkeren en de ontsluiting te worden opgeheven.

Dit betekent dat de plannen strijdig zijn met de bestemmingsregels en dat gebruik gemaakt moet worden van een buitenplanse afwijkingmogelijkheid.

Gezien de bebouwingsofzet in de vorm van één bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijfswoningen hier niet meer wenselijk. Het vervallen van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren is daarom onderdeel van deze buitenplanse afwijking.

Er is geen sprake van wijziging van de toegestane bedrijfscategorieën, dit blijft volgens de huidige aanduiding in het bestemmingsplan 'bedrijven tot en met categorie 3.1', ofwel: categorie 2 tot en met 3.1. Afzonderlijke bedrijven die zich ter plaatse willen vestigen moeten passen binnen de categorieën 2 t/m 3.1 en dienen opgenomen te zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten. Eventuele meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit moeten de betreffende bedrijven voldoen.

## 3. Beleidskaders

Het vigerende bestemmingsplan staat niet toe dat het plangebied op de voorgestelde wijze wordt bebouwd. In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen passend zijn binnen bestaand beleid.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actievere Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Zuid-Limburg is in februari 2021 aangewezen als NOVI-gebied.

### 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening & Ladder duurzame verstedelijking

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 30 december 2011), geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De Ladder is van toepassing op plannen voor bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende initiatief conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI. Het initiatief past binnen de doelstellingen zoals die in het Plan van Aanpak NOVI-gebied zijn afgesproken, namelijk het bevorderen van sterke en gezonde steden. Het project biedt bedrijven uit de woonkernen de mogelijkheid zich te vestigen in dit bedrijfsverzamelgebouw en het project ondersteunt het ondernemersklimaat binnen de regio.

In het Barro is geen beleid verwoord dat concrete relevantie heeft voor de onderhavige ontwikkeling. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het voorgenomen initiatief is wat betreft m<sup>2</sup> passend binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. De wijziging betreft enkel het aantal bedrijven dat zich kan vestigen op de locatie binnen de bestaande kaders. Derhalve kan redelijkerwijs niet gesproken worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het planvoornemen dus niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden en andere organisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving meegenomen. In deze verordening zijn door de Provincie regels vastgelegd voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). In de nieuwe Omgevingsvisie is aangesloten bij het Omgevingsplan 2014 en zijn een aantal thema's behouden en geactualiseerd en zijn ook een aantal nieuwe thema's toegevoegd.

De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

In de thematische visie op werklocaties wordt ingegaan op vestiging of uitbreiding van bedrijven. Hierbij is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. De ambitie van de omgevingsvisie is om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Daarbij wil men zo efficiënt mogelijk omgaan met het ruimtebeslag.

De provincie neemt de regie als het gaat om het bepalen van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen voor grootschalige productielocaties van meer dan 70 hectaren bruto, met bedrijvigheid van de hogere milieucategorieën en/of logistieke terreinen.

### 3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Bij het voorliggende initiatief is geen sprake van een overschrijding van de gebruiks- (bedrijfs) categorie) en bouwvoorschriften (maatvoering) ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is geen strijdigheid met het provinciaal beleid zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Brunssum 2025

De gemeenteraad heeft op 2 november 2009 de Structuurvisie Brunssum 2025 vastgesteld. In deze visie wordt ingegaan op hoe de gemeente Brunssum tot het jaar 2025 om zal gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, werken, ondernemen en verkeer. In de Structuurvisie worden vijf thema's belicht, waarvan het thema 'werken' van belang is voor de ontwikkelingen in casu. De beleidsambities zijn met name gelegen op het uitbreiden van bestaande bedrijven, aantrekken van nieuwe bedrijven en vervangende nieuwbouw (revitalisering) op bedrijventerreinen. Nieuwe hinderlijke bedrijven zullen niet worden toegelaten. Voor de aparte gebieden binnen Brunssum zijn in de Structuurvisie paragrafen opgenomen, met daarin het beleid dat ten aanzien van deze gebieden geldt.

De basisgedachte in het economisch beleid is, dat werk moet passen bij de woonkwaliteit en dat de bestaande werkgelegenheid minimaal behouden blijft. De gemeente Brunssum ziet geen mogelijkheden in het opvangen van regionale bedrijvigheid, behalve wanneer sprake is van initiatieven in de toeristische recreatieve-sector en op gebied van duurzame energie. In dat geval kunnen nieuwe initiatieven ondersteund worden. In een woonomgeving gaat het uitsluitend om lichte bedrijvigheid of dienstverlening (categorie 1 en 2) aan huis die geen noemenswaardige hinder veroorzaakt voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In de gemengde gebieden, zorgclusters, voorzieningenconcentraties en op of grenzend aan de bedrijventerreinen, worden ruimere mogelijkheden gezien.

Aansluitend hierop is voor de bedrijventerreinen Haefland en Rode Beek een zonering in categorieën bedrijvigheid opgenomen. De afstand tot de woonbebouwing is hierin maatgevend. Voor deze zonering is aangesloten bij de VNG-richtafstanden uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009.

Specifiek voor de gebieden Haefland en Rode Beek zijn in de Structuurvisie enkele ontwikkelingen opgenomen waartoe de gemeente zich voor 2025 verplicht. Dit betreft onder andere de voorliggende ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein ter plaatse van een bestaand sportveld van het sportcomplex BSV Limburgia. Dit terrein is opgenomen als werkgebied waar de gemeente Brunssum zich verplicht ontwikkelingen te realiseren op het gebied van werken. De uitvoering van dit beleid is opgenomen in de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie. De kleine uitbreiding van het bedrijventerrein is vervolgens meegenomen in het bestemmingsplan Haefland Rode Beek.

### 3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 13-12-2017 en is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De visie is opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen (deze laatste drie huidig: Beekdaelen), Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal. De SVREZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten.

Fundament onder deze afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten. Doel is ruimte creëren voor nieuwe initiatieven die echt iets toevoegen. Dit geldt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, voor nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein BSV Limburgia vormt een potentiële stedenbouwkundige en economische impuls aan de rand van het Haefland en is daarmee als vliegwiel van belang voor de totale ontwikkeling van het gebied Haefland-Rode Beek.

De leegstandsproblemen op bedrijventerreinen zijn substantieel minder groot dan bij kantoren en winkels. Bovendien neemt de totale behoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting de komende jaren nog wat toe en groeien belangrijke clusters in Zuid-Limburg door, zoals in de automotive, chemie, logistiek en med-tech. Deze verwachte groei manifesteert zich anno 2022 in sterke mate op de bedrijventerreinenmarkt. Een van de belangrijkste uitgangspunten daarbij is behoud van harde plancapaciteit (alle typen plannen die in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen).

### 3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van de projectlocatie is specifiek meegenomen in de Structuurvisie en de daarbij horende Uitvoeringsparagraaf en later verwerkt in het bestemmingsplan Haefland Rode Beek. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een invulling van deze mogelijkheid in het bestemmingsplan. De Structuurvisie en de Uitvoeringsparagraaf geven geen maximum aan het aantal toelaatbare bedrijven. De plannen passen dan ook binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Brunssum 2025.

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Er wordt geen capaciteit toegevoegd in de regio, omdat geen m<sup>2</sup> bedrijventerrein wordt toegevoegd. De plannen passen daarmee ook binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op milieu- en omgevingsaspecten beschouwd.

### 4.2 Stedenbouwkundige afweging

Het projectgebied beslaat twee van de vier bedrijfspercelen die gelegen zijn op een gedeelte van de voormalige sportvelden van BSV Limburgia. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Haefland – Rode Beek. Op de twee bedrijfspercelen is planologisch ruimte voor twee bedrijven met eventueel een in pandige woning. Met de gewenste ontwikkeling wordt dit aantal verhoogd naar maximaal 24 bedrijven, in de vorm van één bedrijfsverzamelgebouw.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving (hoofdstuk 2) vindt vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt een wijziging plaats in de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit bouwinitiatief. Op twee bedrijfspercelen worden 24 te combineren bedrijfsunits gerealiseerd in een bedrijfsverzamelgebouw dat nieuw gerealiseerd wordt.

Gezien de bebouwingsopzet in de vorm van één bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijfswoningen hier ruimtelijk niet inpasbaar en daarom niet toegestaan.

De bebouwing past binnen de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan waardoor het bouwinitiatief ruimtelijk verantwoord wordt ingepast. Door het gevarieerde gevelbeeld, het aspect duurzaamheid, de materiaaltoepassing en afwisseling in bouwhoogte vertoont de bouwmassa voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Het bedrijventerrein BSV Limburgia kan worden beschouwd als een uitbreiding van het bedrijventerrein Haefland met een hoog stedenbouwkundig kwaliteitsniveau dat is vertaald in hedendaagse en inspirerende bedrijfsarchitectuur en bouw die een surplus vormen ten opzichte van het bestaande bedrijvenareaal. Door de ligging aan een doorgaande stedelijke verkeersader wordt door het gevelbeeld een aantrekkelijke uitstraling van het bedrijventerrein bereikt en wordt voldaan aan de gewenste beeldkwaliteit.

De afwijking van het bestemmingsplan betreft de overschrijding van het ter plaatse maximaal toelaatbaar aantal bedrijven.

### 4.3 Verkeer en parkeren

#### 4.3.1 Ontsluiting

De percelen grenzen aan een kleine toegangsweg met een draaimogelijkheid 'cul de sac'. De toegangsweg is in het midden van het nieuwe bedrijventerrein gerealiseerd, met een ontsluiting via de Schinvelderstraat op de provinciale weg N274 en de Buitenring Parkstad Limburg. Het bedrijventerrein is niet ontsloten via de woonbuurt Rozengaard. De gewenste ontwikkeling brengt hierin geen verandering in.



### 4.3.2 Parkeren

Parkeren zal volgens de voorwaarden uit het bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost worden. Daarnaast is nabij het milieudepot een openbare parkeerplaats ingericht. Deze is bedoeld voor lang parkeren voor vrachtauto's, met uitzondering van wagens die gevaarlijke stoffen vervoeren.

In de regels van het bestemmingsplan Haefland Rode Beek zijn parkeernormen opgenomen. Met de normen is aansluiting gezocht bij de CROW normen uit de ASVV 2004.

Aan de parkeernorm wordt voldaan.

Een zeer marginaal deel van het projectgebied valt binnen de bestemmingen "Sport" en "Groen". Binnen de bestemming "groen" zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het parkeren levert een strijdigheid op, doch gelet op het van nature aanwezige hoogteverschil en de fysieke afbakening tussen het bedrijventerrein en de sportvoorziening is een parkeervoorziening die ten dienste staat van het bedrijfsverzamelgebouw, mede gelet op de geldende parkeernorm, goed te motiveren.

### 4.4 Infrastructuur

In het plangebied komen kabels en leidingen voor. De volgende kabels en leidingen vragen aandacht: Ziggo, Enexis laagspanning, Enexis Gas lagedruk, riool en WML.

Middels proefsleuven zal worden geverifieerd of alle kabels en leidingen zich daadwerkelijk in de openbare ruimte bevinden, zodat deze in de toekomst bereikbaar blijven voor de kabel- en leidingbedrijven.

Bij de toegangsweg van openbare weg naar het bedrijventerrein moeten de kabels en leidingen toegankelijk blijven middels klinkerbestrating (geen gesloten verharding).

Daar waar kabels liggen dient een mantelbuis te komen zonder gesloten verharding, zodat de kabels bereikbaar zijn.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanwezige talud met een beperkte insnijding en een keerwand van 50 cm worden aangepast. Ook de aanwezige watergang/greppel wordt verplaatst naar de andere zijde (boven) de keerwand. Dit is noodzakelijk voor een goede ontsluiting en toegang van de daar aanwezige units. De geringe aanpassing is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

### 4.5 Duurzaamheid

Door gemeente Brunssum is recentelijk een ambitiedocument opgesteld 'Duurzame ontwikkeling Brunssum', waarin de wens te komen tot een duurzaam en toekomstbestendig Brunssum wordt geconcretiseerd aan de hand van de thema's water, groen, energie en circulariteit. Het document is gezien de huidige ontwikkelingen op het gebied van energie en duurzaamheid recent vastgesteld en nog niet vastgelegd binnen de kaders van het bestemmingsplan, maar wordt gezien als belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling.

Het plan geeft op verschillende onderdelen uiting aan de lokale ambities op het gebied van duurzaam bouwen. Zo is sprake van natuur inclusief bouwen, met aandacht voor een groene inrichting van het voorterrein en parkeren in het groen, zal worden voldaan aan de opvang en/of infiltratie van

hemelwater en zal in het gebouw in energie worden voorzien middels zonnepanelen en/of warmtepompen.

Voor het overige wordt het aspect duurzaamheid geregeld via de bouwregelgeving. Bij de bouw van de bedrijven moet worden voldaan aan de duurzaamheids-, energie- en milieuprestatie-eisen van het Bouwbesluit 2012 en sinds 1 januari 2021 ook aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

#### 4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Bij het opstellen van bestemmingsplan Haefland - Rode Beek is ten behoeve van de te ontwikkelen bedrijfspercelen op de voormalige sportvelden archeologisch onderzoek uitgevoerd, omdat het plangebied volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Parkstad Limburg in een zone met een middelhoge verwachting ligt. Deze eerste archeologische inventarisatie betrof een inventariserend vooronderzoek met verkennend booronderzoek. Uit de resultaten van dit veldonderzoek kon worden geconcludeerd dat de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek op het aantreffen van archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd B voor het centrale met gras begroeide deel van het plangebied gehandhaafd kon blijven. De kans op het aantreffen van archeologische resten in de top van het lösspakket werd het grootst geacht in het oorspronkelijk hoger en droger gelegen westelijke deel van het plangebied.

Op basis hiervan werd geadviseerd om bij bodemverstorende activiteiten die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld in het oostelijke deel en dieper dan 55 cm beneden maaiveld in het westelijke deel van het plangebied binnen de zone met een middelhoge verwachting archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend proefsleuvenonderzoek.

Het plangebied heeft derhalve de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen. Onder deze dubbelbestemming zijn gronden mede bestemd voor bescherming en behoud van de in- of op deze gronden voorkomende archeologische waarden. Een aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere dan de voor deze gronden aangewezen bestemmingen, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is deze eis nader beschreven. Hier staat aangegeven dat vervolgonderzoek in de vorm van karterend/ waarderend proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd indien binnen het onderzoeksgebied ter hoogte van de zone met een middelhoge archeologische verwachting bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, waarvan de diepte groter is dan 30 cm-mv in het oostelijke deel en 55 cm-mv in het westelijke deel.

Het karterend/ waarderend proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd in 2013. Het veldwerk heeft bestaan uit het trekken van acht proefsleuven met een gezamenlijke oppervlakte van 672m<sup>2</sup>. Er zijn in totaal drie sporen aangetroffen, met name een noordwest-zuidoost georiënteerde weg of pad, een paalkuil en een greppel. Deze drie sporen konden niet gedateerd worden wegens het ontbreken van (dateerbaar) vondstmateriaal in de vulling van de sporen. Tevens zijn tijdens het veldwerk vijf vuursteen artefacten gevonden die niet nader te dateren zijn dan tussen het Laat-Paleolithicum en de Vroege IJzertijd. De vondsten zijn aangetroffen in secundaire context. Tijdens het onderzoek is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Geadviseerd werd geen verder onderzoek in te stellen en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Het advies om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren is door de regioarcheologe onderschreven. Op grond daarvan kan door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Brunssum besloten worden dat op deze locatie voldoende en adequaat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat dit als voltooid kan worden beschouwd.

Het rapport van het archeologisch proefsleuvenonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

De beoordeling van het archeologisch rapport is opgenomen in bijlage 2.

#### 4.7 Waterparagraaf

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets bestaat uit het opmaken van een waterparagraaf, met daarin de afwegingen van de waterhuishoudkundige aspecten rondom het plan. De uitgebreide waterparagraaf is opgenomen in bijlage 3. Hierin wordt ingegaan op de Europese kaderrichtlijn water (2000), het Nationaal Waterprogramma 2022-2027, het Regionaal Waterprogramma Limburg 2022-2027, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg en het Waterbeleid van gemeente Brunssum. In de waterparagraaf wordt besproken hoe het plan omgaat met de waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en waterkwaliteit. Daarnaast wordt de riolering besproken en wordt ingegaan op klimaatadaptatie binnen het plan.

In de huidige situatie is het gebied vrijwel geheel onbebouwd. Door de ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. De infiltratiecapaciteit van het gebied is overwegend goed. Het regenwater wordt geïnfiltreerd. De overloop van de infiltratievoorziening mag aangesloten worden op het gemeentelijke riool.

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Op basis van de risicokaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied zeer gering is.

Uit de legger van het Waterschap blijkt dat er geen watergangen in (de directe omgeving van) het plangebied gelegen zijn. Ook zijn er geen watergangen in eigendom van de gemeente aanwezig in en rond het plangebied. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Gezien de grondwaterstand zal de ontwatering ten aanzien van het bouwpeil in de toekomstige situatie goed zijn. Toch wordt, met het oog op een veranderend klimaat, geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen waar mogelijk en het bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het peil van de aangrenzende weg. Zo staat water bij water-op-straat niet direct tegen het bedrijfspand aan.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.

Er wordt op gelet dat niet-uitlogbare bouwmaterialen worden gebruikt, om te voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. Er worden geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hemelwater wordt geborgd op eigen terrein. De aansluiting op het riool wordt in verdere planvorming met de gemeente afgestemd.

## 4.8 Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling van de vier kavels bij Houserveld is in opdracht van de gemeente Brunssum bodemonderzoek uitgevoerd in 2010 en in 2018. In 2010 werd verkennend onderzoek uitgevoerd door Tritium. Later werd door Geonius Milieu B.V. een vooronderzoek uitgevoerd ter actualisatie van het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek (Geonius MA180177.R03, d.d. 4 mei 2018).

Het vooronderzoek betrof een standaard historisch vooronderzoek conform de NEN5725, een locatie-inspectie, het opvragen van gegevens (bodemopbouw en geohydrologie en gegevens over de (financieel-)juridische situatie over de locatie, een terreininspectie en een locatiebezoek asbest. Op basis van de geraadpleegde historische kaarten bleek dat de onderzoekslocatie tot ca. 1958 in gebruik was voor agrarische doeleinden. Vanaf 1959 is de onderzoekslocatie in gebruik genomen als sportterrein. In 2015 is het terrein bouwrijp gemaakt ten behoeve van toekomstige ontwikkeling. Opgemerkt werd dat tijdens de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken slechts plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De bovengrond bevatte plaatselijk sporen puin en zwakke bijmengingen aan baksteen. Opgemerkt werd dat het aspect asbest in bodem in de aangeleverde onderzoeken onderbelicht was. Uit de geraadpleegde bronnen (o.a. BOOT-archief) bleken geen gegevens die duiden op de aanwezigheid van één of meerdere tanks op de onderzoekslocatie.

Uit de terreininspectie bleek dat onderhavige locatie momenteel volledig begroeid is met gras. Op basis van het vooronderzoek bleek dat de toplaag op de locatie is verwijderd sinds 2010. Dit zal naar verwachting geen negatieve invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit. Momenteel komen plaatselijk resten (beton)puin voor op het maaiveld. Deze zijn vermoedelijk het gevolg van de aanleg van de recent aangelegde, nabijgelegen toegangsweg. Aangenomen mag worden dat gebruik is gemaakt van gecertificeerde materialen, waardoor geen uitloging van eventuele verontreinigingen naar de ondergrond wordt verwacht.

Tijdens het vooronderzoek werd ingegaan op asbest, omdat in eerdere bodemonderzoeken niet voldoende aandacht was geschonken aan het aspect asbest in de bodem. De sporen puin die tijdens eerdere onderzoeken in de toplaag zijn aangetroffen gaven in beginsel aanleiding tot een verdenking op asbest in de bodem. Echter, aangezien de toplaag waarin deze puinresten voorkwamen is ontgraven en de bodemlagen hieronder geen bodemvreemde bijmengingen bevat die worden geassocieerd met een potentiële bodembelasting, kwam de verdenking op asbest in bodem te vervallen.

Op basis van het actualiserend vooronderzoek rusten geen verdenkingen van een bodembelasting op de onderzoekslocatie. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

Het rapport van het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4.

## 4.9 Milieu

### 4.9.1 Bedrijven en milieuzonering

In opdracht van Vastadis 4 BV is in april 2022 een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd door SAB. Het onderzoek is opgesteld om te identificeren voor welke aspecten hinder niet op voorhand kan worden uitgesloten bij het realiseren van de nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen.

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een project mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt.

Uit het onderzoek volgt dat belemmeringen vanwege omliggende bedrijven niet aan de orde zijn.

De quickscan bedrijven en milieuzonering is opgenomen in bijlage 5.

### 4.9.2 Luchtkwaliteit

In opdracht van Vastadis 4 BV is een memo luchtkwaliteit opgesteld door SAB d.d. 5 april 2022. Deze memo gaat in op het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die NIBM bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het besluitgebied is getoetst aan de CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021. Op basis van deze CROW-publicatie kan worden vastgesteld welk effect het project heeft op het aantal verkeersbewegingen.

De NIBM-tool is gebruikt ter toetsing of het plan in een niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Het project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Naar aanleiding van de worst-case berekening met de NIBM-tool dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ver onder de grenswaarden liggen in de twee zichtjaren (2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2020 rondom het plangebied afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en zal niet leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Uit de gegevens uit NSL-monitoringstool blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding, of een naderende overschrijding van de grenswaarde van luchtkwaliteit.

De quickscan wijst uit dat de ontwikkeling niet leidt tot een merkbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is nadere beschouwing van het aspect 'lucht' niet noodzakelijk.

De memo luchtkwaliteit is opgenomen in bijlage 6.

#### 4.10 Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling ten opzichte van omliggende hindergevoelige objecten geldt dat de nieuwbouw van bedrijfsfuncties kan leiden tot een onderzoek naar externe veiligheid. Dit geldt slechts voor bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.1 met een richtafstand voor gevaar van 50 meter. Dit onderzoek naar externe veiligheid is vereist voor de volgende bedrijfsactiviteiten, waarbij een richtafstand voor gevaar van 50m van toepassing is:

- een opslag van consumentenvuurwerk opslag 10 van 50 ton
- vervaardiging van snacks met p.o < 2.000 m<sup>2</sup>
- chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken
- gasontvang- en verdeelstations , cat. D
- Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie aardappelen
- Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoïën
- Distributiecentra, pak- en koelhuizen
- Kunstskibanen

Als activiteiten van milieucategorie 3.1 met een richtafstand voor gevaar van minder dan 50 meter beoogd zijn, is een onderzoek naar externe veiligheid niet benodigd.

De beoogde functies (bedrijfsunits) in onderhavig project leiden niet tot externe veiligheidseffecten. De te realiseren bedrijfsunits zullen naar verwachting niet leiden tot extra risico's wat het aspect 'externe veiligheid' betreft. Als de komst van bedrijven hindergevoelige objecten in gevaar brengt, moet een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd worden. Met inachtneming van de plichten die daaruit kunnen voortvloeien, zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt.

#### Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is de ontwikkeling uitvoerbaar.

#### 4.11 Geur

De afwijking van het bestemmingsplan heeft geen effect op het aspect geur. Gelet hierop vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Dankzij de ligging van het project in een gemengd gebied, wordt een geur- en/of geluidsonderzoek ten opzichte van de hindergevoelige objecten niet nodig geacht.

Een van de kandidaat-bedrijven betreft een thans in Brunssum gevestigd horeca-/voedingsmiddelenbedrijf dat haar opslag, distributie en maaltijdvoorbereiding wil verplaatsen naar onderhavige projectlocatie. Het bedrijf treft diverse in pandige voorzieningen (afzuiging, filters, afvoer via dak) waardoor er geen verwachte geurhinder is op de omgeving.

#### 4.12 Natuur/ Flora en fauna

In maart 2022 is in opdracht van Vastadis 4 BV is een quickscan natuur opgesteld door SAB.

Het is verboden bij een ruimtelijke ontwikkeling de natuurwet- en regelgeving te overtreden. Daarom dient vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. In de quickscan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied.

De quickscan bestaat uit een “quickscan soorten” conform de begrippenlijst van het Netwerk Groene Bureaus (NGB 2020), aangevuld met verkennende analyse op het gebied van gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en een verkennende analyse op het gebied van houtopstanden. Voor het onderzoek werd een bureaustudie uitgevoerd en werd een veldbezoek aan de locatie gebracht. Het veldbezoek vond plaats op 24 maart 2022.

Natura 2000-gebieden “Brunssumerheide”, “Tevereener Heide (Duitsland)”, “Geleen-beekdal” en “Kunderberg” liggen in de buurt van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluit-gebied niet uit te sluiten. Daarom is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten hiervan worden verderop in deze paragraaf besproken. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling zijn op voorhand uit te sluiten, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid en licht.

Verder blijkt uit de quickscan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quickscan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende vervolgstappen zijn opgenomen in de quickscan:

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Zorg tijdens de bouwfase dat het plangebied niet geschikt wordt voor de rugstreeppad.

De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode gestart. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echter in de broedperiode gestart worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het besluitgebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten.

De quickscan natuur is opgenomen in bijlage 7.

Er is een stikstofberekening uitgevoerd om de eventuele stikstofdepositie te bepalen als gevolg van het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw op de projectlocatie. In de rapportage is een analyse opgenomen van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor de berekening van de planbijdrage aan de depositie van NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> is gebruik gemaakt van de AERIUS 2021.0.5.

De conclusie van deze rapportage is dat de geplande activiteiten ten behoeve van het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw geen belemmeringen vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De AERIUS berekening is opgenomen in bijlage 8.



#### 4.13 Geluid

Gezien redelijkerwijs kan worden gesteld dat de toename van de verkeersintensiteit minder dan 40% zal bedragen voor de betreffende wegen, wordt voor het aspect geluid geen negatief milieueffect verwacht.

#### 4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wettelijke basis voor de m.e.r. is de Wet milieubeheer. In de uitvoeringswetgeving, het Besluit m.e.r., staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend.

Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk '*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden, daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is qua inhoud vormvrij. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld en kan worden gebruikt als aanmeldingsnotitie. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het project en de beslissing nemen of er een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in het kader van dit project.

##### *Natuur*

Een stikstofberekening heeft plaatsgevonden. Gezien de afstand tot het dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebied, en de aard van het project, kan op voorhand worden gesteld dat een negatief effect niet wordt verwacht.

De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek, of er geldt een provinciale ontheffing. Nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect natuur.

##### *Verkeer*

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Het project heeft een beperkte schaal waardoor het huidige wegennet de nieuwe toename gemakkelijk kan opvangen. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect verkeer.

##### *Geluid*

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de toename van de verkeersintensiteit ruim onder de 40% zal blijven. Daarmee zal geen negatief effect optreden op het milieu vanwege geluid.

### *Lucht*

Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de projectbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.

### *Archeologie*

Middels de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat (mogelijke) archeologische waarden in het besluitgebied in voldoende mate beschermd zullen zijn. Het kan in ieder geval worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een belangrijk nadelig milieueffect.

### *Conclusie*

De uitkomst van de in uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) is opgenomen in bijlage 9.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

Het bouwinitiatief wordt ruimtelijk verantwoord ingepast en vertoont voldoende ruimtelijke kwaliteit. De afwijking van het bestemmingsplan betreft de overschrijding van het ter plaatse maximaal toelaatbaar aantal bedrijven. De voorgenomen bouw van de 24 bedrijfsunits is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten op rijks- en provinciaal niveau. De functie is eveneens passend binnen het gemeentelijk beleid. De beschouwing van de milieu- en omgevingseffecten leidt tot de conclusie dat er geen gevolgen zijn die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling. Al met al kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. De kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling komen geheel ten laste van Vastadis 4 B.V. Deze kosten komen derhalve niet ten laste van het bevoegd gezag. Hierover worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst die het bevoegd gezag heeft gesloten met Vastadis 4 B.V.

#### *Planschade*

Met de voorliggende omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt afgeweken van de planologische kaders. Deze afwijking zou tot gevolg kunnen hebben dat iemand in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt. In een dergelijk geval zou deze persoon de gemeente kunnen verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening). In de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst die het bevoegd gezag heeft gesloten met Vastadis 4 B.V. is vastgelegd dat Vastadis 4 B.V. verantwoordelijk is voor tegemoetkoming in planschade.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gewenste bedrijfsverzamelgebouw wordt mogelijk gemaakt middels een buitenplanse afwijkingsprocedure en het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van dit artikel worden verleend. Op grond van artikel 6:18 Besluit omgevingsrecht dient de gemeente bij de voorbereiding van een dergelijk plan overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van 24 bedrijfsunits op de projectlocatie. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, de provincie of het Rijk een rol, zoals in deze

ruimtelijke onderbouwing nader is verwoord in hoofdstuk 3. Desondanks zal vooroverleg plaatsvinden met de gebruikelijke stakeholders. Het aspect waterhuishouding is beschreven in de waterparagraaf.

#### *Omgevingsdialog*

Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over haar plan tot ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw. De omwonenden van de Jonker van Weerststraat en de voetbalclub hebben niet gereageerd op het voorstel tot overleg, behoudens 2 omwonenden. Met deze personen heeft initiatiefnemer overleg gehad om het plan toe te lichten. Ook is met de ondernemer van kavel I gesproken.

#### *Zienswijzen*

Op grond van de bepalingen in artikel 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Een Verklaring van geen Bedenkingen is niet nodig voor de voorgenomen ontwikkeling, dit staat nader toegelicht in paragraaf 1.3.

## 6 Conclusie

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project Houserveld fase 1, dat toeziet op een wijziging in het toegestane aantal bedrijven van twee naar 24, het vervallen van de mogelijkheid bedrijfswoningen te realiseren en het in aanvulling op de Staat van Bedrijfsactiviteiten toestaan van bedrijven die vallen onder voedingsmiddelenbedrijf (cat 3.1); vervaardigen van snacks op basis van vlees of aardappel.

Gebleken is dat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan (zie planbeschrijving, hoofdstuk 2). Met dit document is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- In overeenstemming is met landelijk-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Over het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is ten behoeve van het voorgenomen project een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

## Bijlage 1 – Rapport Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Archeologisch proefsleuvenonderzoek Brunssum Heafland/ Rode Beek, rapport 3527, ADC  
Archeoprojecten, november 2013



Rap 3527\_4150396\_Archeologisch proefsleuvenonderzoek - definitief.pdf

## Bijlage 2 – Beoordeling Archeologisch rapport

Plangebied Heafland/ Rode Beek, Gemeente Brunssum, Beoordeling van een Archeologisch Rapport, Adviesdocument 1328, 11 oktober 2013



Beoordeling archeologisch proefsleuvenonderzoek.pdf

## Bijlage 3 – Waterparagraaf

Uitgebreide waterparagraaf Houserveld-Brunssum, SAB, geen datum.



210519\_Uitgebreide Waterparagraaf\_Houserveld-Brunssum v2.1.pdf



## Bijlage 4 – Rapport bodemonderzoek

Vooronderzoek ter plaatse van 3 kavels gelegen in de wijk Houserveld te Brunssum, kenmerk MA180177.R03, Geonius Milieu BV, 4 mei 2018



Geonius Vooronderzoek - 4 mei 2018.pdf

## Bijlage 5 – Quickscan bedrijven en milieuzonering

Quick scan bedrijven en milieuzonering, SAB, 5-4-2022



Quickscan bedrijven en milieuzonering - Brunssum Houserveld -QS BMZ.pdf

## Bijlage 6 – Memo luchtkwaliteit

Memo Luchtkwaliteit Houerveld Brunssum, SAB, 5-4-2022



Memo luchtkwaliteit Houerveld Brunssum.pdf

## Bijlage 7 – Quickscan natuur

Quick scan natuur Brunssum, Houserveld, SAB, 31-3-2022



Quickscan natuur - WN\_QS\_Brunssum\_Houserveld\_210519\_31032022.pdf

## Bijlage 8 - Aerius berekening

Stikstofdepositieberekening Gebruik bedrijfsverzamelgebouw Houserveld Brunssum, Stammen  
Projectadvies, 28-4-2022



15220422-R1-15220428-incl AERIUS Projectberekening.pdf

## Bijlage 9 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling Houserveld – Brunssum, SAB, 30 mei 2022



210519\_Vormvrije m.e.r.-beoordeling\_Houserveld Brunssum v1.1.pdf