

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een  
omgevingsvergunning voor de realisatie  
van Noorderkroon fase 2 te Brunssum**

**Gemeente Brunssum**

**COLOFON**

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Opdrachtgever:        | Weller                        |
| IDN-nummer:           | NL.IMRO.0899.OvNoorderkroon2- |
| Versie:               | VA01                          |
| Status:               | vastgesteld                   |
| Datum:                | 17 april 2019                 |
| Auteur:               | K. Moonen                     |
| 2 <sup>e</sup> lezer: | C. Vandewall                  |
| Kwaliteitscontrole:   | A. Stols                      |
| Projectnummer:        | VPA 2015.82                   |

# Inhoud

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>2 Ruimtelijke onderbouwing</b>                           | <b>4</b>  |
| 2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....             | 4         |
| 2.2 Het bouwplan .....                                      | 9         |
| 2.3 Vigerende beheersverordening .....                      | 15        |
| 2.4 Beleidskader .....                                      | 17        |
| 2.5 Milieuaspecten .....                                    | 27        |
| 2.6 Water .....                                             | 31        |
| 2.7 Archeologie en cultuurhistorie .....                    | 33        |
| 2.8 Flora en Fauna .....                                    | 34        |
| 2.9 Overige milieuaspecten .....                            | 35        |
| 2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving ..... | 35        |
| 2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                 | 35        |
| 2.12 Economische uitvoerbaarheid .....                      | 36        |
| <b>3 Motivering</b>                                         | <b>37</b> |
| Bijlage 1 Zienswijzennota.....                              | 38        |
| Bijlage 2 Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing.....     | 39        |

## Separate bijlagen:

- 1) Verkennend bodemonderzoek Noorderkroon fase 2 te Brunssum, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 15400.BKK, d.d. 12.11.2015;
- 2) Akoestisch onderzoek project Noorderkroon fase 2, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20151001 (Definitief2), d.d. 12.11.2018;
- 3) Noorderkroon fase 2, Brunssum, gemeente Brunssum, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 17-036, d.d. 24.04.2017.



# 1 Inleiding

## *Aanleiding*

Woningstichting Weller is voornemens aan de noordwestzijde van de kruising Europalaan-Kennedylaan het project 'Noorderkroon fase 2' te ontwikkelen. Dit project omvat 32 zorgwoningen voor bewoners met autisme. De woningen worden gerealiseerd in samenspraak met zorgstichting Radar. De woningen dienen als vervanging van de te slopen woonvorm 'Bexhoes' in Brunssum.

Op de begane grond worden diverse voorzieningen, waaronder bergruimten en een gezamenlijke woonkamer met een aantal kantoor- en spreekruimten ten behoeve van stichting Radar gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van het wooncomplex en de bijbehorende parkeerplaatsen. De percelen doen thans dienst als groenstrook en zijn conform de vigerende beheersverordening 'Woongebied' gelegen in de besluitvlakken 'Wonen-1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie 'zeer hoog'.

Binnen deze vigerende juridisch-planologische situatie is het project niet uitvoerbaar, omdat het beoogde gebouw gedeeltelijk binnen het besluitvlak 'Verkeer' is geprojecteerd. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak voor de realisatie van het beoogde gebouw. De gemeente Brunssum is echter bereid medewerking te verlenen aan het initiatief middels het doorlopen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. Als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

## *Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten:

- een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage); de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing;
- een akoestisch onderzoek;
- een verkennend bodemonderzoek.

## *Leeswijzer*

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in de vigerende beheersverordening toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. In hoofdstuk 2.6 wordt het aspect water behandeld. De aspecten archeologie, en Flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.7 en 2.8 aan bod. In hoofdstuk 2.9 wordt een aantal overige milieuaspecten besproken. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



## 2 Ruimtelijke onderbouwing

### 2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

#### *Projectlocatie*

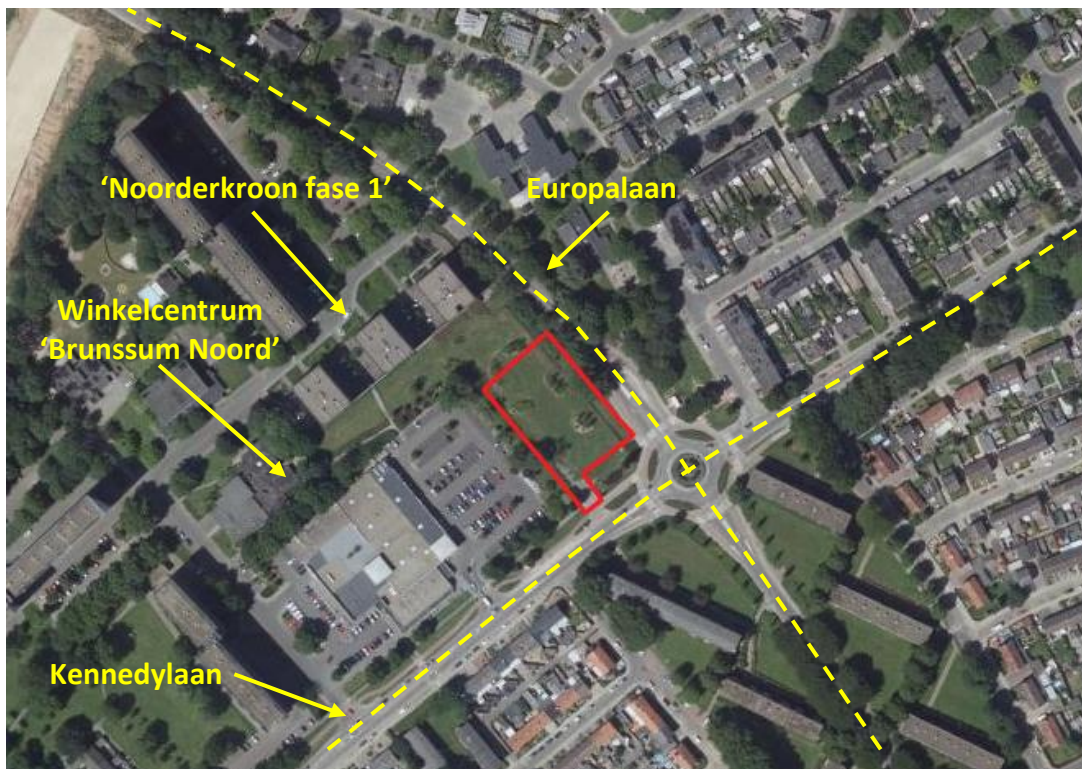
De projectlocatie is gelegen in de wijk Brunssum-noord, aan de noordwestelijke zijde van de kruising Europalaan-Kennedylaan. De percelen (kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie D, nummers 4247, 4264 en 4571) zijn gelegen direct ten zuiden van 'Noorderkroon fase 1', het reeds gerealiseerde woningbouwproject bestaande uit 3 bouwblokken in 6 bouwlagen. Ten oosten van de projectlocatie ligt de Europalaan en ten zuiden van de projectlocatie ligt de Kennedylaan. Aan de oostzijde grenst de projectlocatie aan winkelcentrum 'Brunssum Noord' en de bijbehorende parkeerplaats.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van een topografische kaart weergegeven. De projectlocatie is hierop met de kleur rood aangeduid:





Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie met de kleur rood aangeduid.



Bij de begrenzing van de projectlocatie is rekening gehouden met het bouwplan, de kadastrale perceelsgrenzen en de eigendomssituatie. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup>.

De navolgende foto's geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving. De projectlocatie bestaat thans grotendeels uit een braakliggend grasveld. Daarnaast bevindt zich aan de zuidzijde van de projectlocatie een hondentoilet, waarover reeds gesprekken plaatsvinden tussen Woningstichting Weller en de gemeente Brunssum inzake verplaatsing van deze hondenvoorziening.



*De thans braakliggende projectlocatie*



De projectlocatie is gelegen aan de noordwestzijde van de rotonde Kennedylaan-Europalaan. Op de onderstaande afbeeldingen zijn beide straten weergegeven.



*De Kennedylaan in zuidwestelijke richting*



*De Europalaan in noordelijke richting*





Direct ten westen van de projectlocatie ligt de parkeerplaats behorende bij het naastgelegen winkelcentrum 'Brunssum Noord'. Op de onderstaande afbeelding is het winkelcentrum weergegeven:



*Winkelcentrum 'Brunssum Noord'.*

Op de onderstaande afbeelding is de Kennedylaan in noordoostelijke richting weergegeven. Ten zuiden van de projectlocatie (op de onderstaande foto links), aan de overzijde van de Kennedylaan, bevindt zich hoogbouw in de vorm van appartementengebouwen in vijf bouwlagen (op de onderstaande foto rechts).



*De Kennedylaan in noordoostelijke richting*



Ten noorden van de projectlocatie bevindt zich 'Noorderkroon fase 1', bestaande uit drie bouwblokken van zes bouwlagen. Op de onderstaande afbeelding zijn de drie bouwblokken weergegeven:



*De drie bouwblokken van het eerder gerealiseerde Noorderkroon fase 1*





## 2.2 Het bouwplan

### 2.2.1 Algemeen

Ten behoeve van onderhavig plan is door Harnischmacher Architecten een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in een gebouw met een voetprint van circa 580 m<sup>2</sup>. Het gebouw bestaat uit vijf bouwlagen en voorziet in 32 zorggerelateerde wooneenheden. Op de onderstaande situatietekening is het toekomstige gebouw, de parkeerplaatsen en het toegangsweggetje weergegeven:



*Situatietekening toekomstige situatie*

### *Woningtypologie*

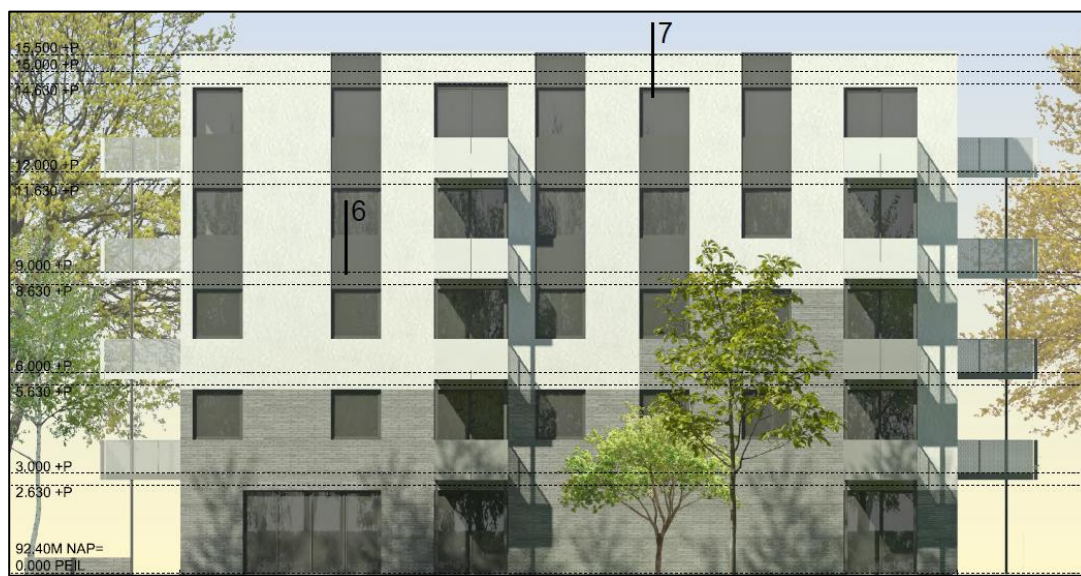
De nieuw te realiseren woningen worden weggezet aan intramurale cliënten in het kader van de WLZ (Wet Langdurige Zorg / voorheen AWBZ). Het betreft een plan voor zelfstandige woningen voor de specifieke doelgroep zorg vanaf VV ZZZ 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee gelijk te stellen is. Aan deze cliënten wordt niet rechtstreeks verhuurd. Onderdeel van de ZDVO is het bieden van de huisvesting. Het is dus een soort 'all-in pakket': zorg en wonen.



Op de navolgende afbeeldingen zijn de gevels van het nieuwe gebouw weergegeven. Het gebouw bestaat uit vijf bouwlagen van drie meter hoog en heeft een totale bouwhoogte van 15 meter.



*Voorgevel / zuidwest aanzicht*



*Rechter zijgevel / noordwest aanzicht*







Achtergevel / noordoost aanzicht



Linker zijgevel / zuidoost aanzicht

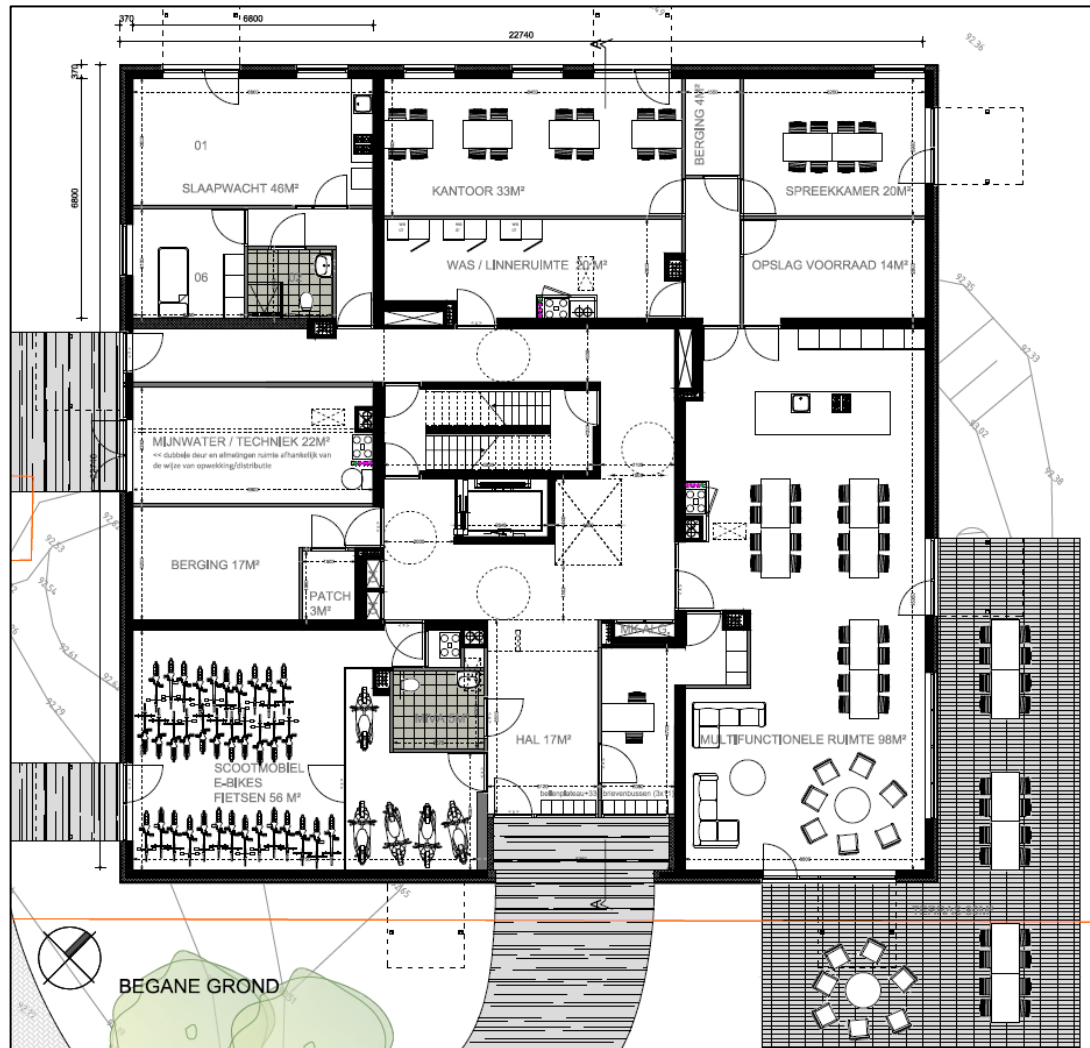




## 2.2.2 Functionele indeling

### Begane grond

Op de begane grond worden algemene ruimten, een slaapwachtruimte, kantoor- en spreekruimten, een was-/ linnenruimte, een gezamenlijke/multifunctionele ruimte, een berging en een stalling voor scootmobielen, E-bikes en fietsen gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de begane grond weergegeven:



Plattegrond begane grond



*Eerste, tweede, derde en vierde verdieping*

De eerste, tweede, derde en vierde verdieping zijn op exact dezelfde wijze ingedeeld. Op iedere verdiepingen worden acht appartementen gerealiseerd, waarmee het totale aantal appartementen op 32 komt. Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van zowel de eerste, tweede, derde en vierde verdieping weergegeven:



*Plattegrond eerste, tweede, derde en vierde verdieping*



### 2.2.3 Duurzaamheid

Er is gekozen bij dit project voor een compacte wijze van bouwen en een gesloten grondbalans. De architectuur en het bouwvolume laat zien dat het woongebouw te gast is in het groen en het materiaalgebruik is zodanig, dat zo weinig mogelijk inbreuk wordt gepleegd op de locatie.

Duurzaam materiaalgebruik staat hoog in het vaandel: EPDM, geen PVC, geen lood maar loodvervanger (gewapend EPDM), Triple glas, hoge warmte isolatie van de wanden en daken, Accoya houten delen (Cradle&Cradle goud certificaat). ECO kalkzandstenen als bouwstenen voor project.

Gebruik maken van de wadi en openbestrating op terrein om het regenwater te laten bezinken in het terrein op een natuurlijke wijze. EPC=0.4 en PV panelen op het dak, gesloten WTW systeem en het systeem op dak is nog verder uit te breiden met extra PV panelen voor een lagere EPC

### 2.2.4 Parkeren

Voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regels van de vigerende beheersverordening 'Woongebied'. In deze parkeernormen is een aantal categorieën functies opgenomen. Het onderhavige plan valt onder de categorie 'bejaardenwoning/serviceflats'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid.

Het appartementencomplex zal worden bewoond door mensen met een zorgindicatie. Deze doelgroep beschikt niet over een eigen auto. Er is derhalve alleen een parkeervoorziening nodig voor het personeel. Voor bezoekers geldt normaliter 25 % van de parkeernorm. In het voorliggende geval betekent dit 25% van 32 appartementen. Dit komt neer op 8 parkeerplaatsen. Daarnaast dient voor personeel 4 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Hiermee komt de totale parkeerbehoefte op 12 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 12 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeernormen.





## 2.3 Vigerende beheersverordening

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn thans planologisch-juridisch geregeld in de vigerende beheersverordening 'Woongebied' (vastgesteld door de raad van de gemeente Brunssum d.d. 11.09.2011). Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij de beheersverordening behorende illustratie weergegeven. De onderhavige projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



De gronden van de projectlocatie zijn thans gelegen in de besluitvlakken 'Wonen 1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog'. In het navolgende worden doeleinden per besluitvlak kort uiteengezet:

### *Besluitvlak 'Wonen 1'*

Gronden die gelegen zijn in het besluitvlak 'Wonen 1' zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen, waarbij de volgende bebouwingskarakteristiek moet worden aangehouden; ter plaatse van het besluitsubvlak;
  - b. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
  - c. 'gestapeld': gestapelde woningen;
  - d. 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
  - e. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
  - f. vrijstaand met besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding – groene kamers': vrijstaande woningen waarbij een afstand wordt aangehouden van minimaal 7 meter tot de meest naar het zuiden gerichte zijdelingse perceelsgrens;
  - g. vrijstaand met besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding – bos': vrijstaande woningen waarbij een afstand wordt aangehouden van 5 meter tot enige perceelsgrens.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven;

- h. bestaande detailhandel, ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel';



- i. bestaande horeca, ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca';
- j. bestaande bedrijfsdoeleinden, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf';
- k. bestaande recreatie-inrichtingen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatie';
- l. een bestaand kantoor, ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor';
- m. bestaande dienstverlening, ter plaatse van het besluitsubvlak 'dienstverlening';
- n. bestaande maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk';
- o. een bestaande zorginstelling met daaraan gerelateerde medische zorgvoorzieningen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'zorginstelling';
- p. garageboxen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'garagebox'.

met daaraan ondergeschikt:

- q. aan huis gebonden beroepen;
- r. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- s. doeleinden van openbaar nut;
- t. groenvoorzieningen;
- u. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- v. ontsluitingswegen en verhardingen.

*De hierboven genoemde besluitsubvlakken zijn niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.*

#### *Besluitvlak 'Groen'*

Gronden die gelegen zijn in het besluitvlak 'Groen' zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen, waterpartijen, speelvoorzieningen en trapvelden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de bijbehorende voet- en fietspaden (waaronder de bestaande individuele perceelontsluitingen);
- c. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

#### *Besluitvlak 'Verkeer'*

Gronden die gelegen zijn in het besluitvlak 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen;
- b. gebiedsontsluitingswegen;

met de daarbij behorende:

- c. langzaam-verkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. viaducten, bruggen en kunstwerken, waaronder kunstwerken voor kruisingen met wegverkeer;
- f. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bluswatervoorzieningen.

#### *Besluitvlak 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog'*

Gronden die gelegen zijn binnen het besluitvlak 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog' zijn, behalve voor de andere voorkomende besluitvlakken, mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemingrepen plaats vinden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en tot een diepte van meer dan 0,40 cm



beneden het maaiveld, dient vooraf archeologisch onderzoek plaats te vinden. De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is verwoord in hoofdstuk 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### ***Strijdigheid met de vigerende beheersverordening***

Het voorliggende plan is strijdig met de beheersverordening 'Woongebied', omdat het beoogde nieuwe gebouw deels binnen het besluitvlak 'Verkeer' is geprojecteerd. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak voor het oprichten van het beoogde gebouw. Binnen dit besluitvlak is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

## **2.4 Beleidskader**

### **2.4.1 Europees beleid en Rijksbeleid**

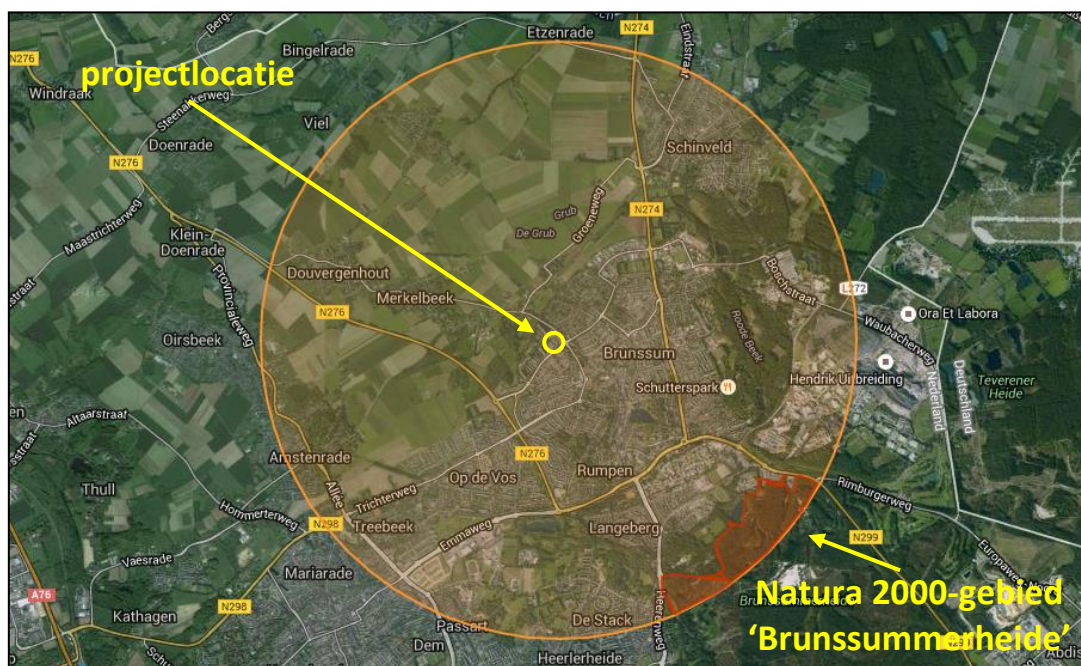
#### ***Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming***

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

De Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

#### ***Onderhavig plan***

Ten zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,5 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' gelegen. Op de onderstaande uitsnede is de projectlocatie met de kleur geel weergegeven. Het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' is met de kleur rood weergegeven:





De afstand tussen de projectlocatie en het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in het gebied.

#### **Europese Kaderrichtlijn water**

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor de onderhavige projectlocatie zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

#### **Verdrag van Valletta (Malta)**

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

| Doel                                                                                                                                   | Nationaal belang                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i> | 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk |



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;<br>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;<br>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>             | 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;<br>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;<br>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i> | 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;<br>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;<br>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;<br>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten<br>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;<br>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. |

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang



uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijdingsbesluit dienen te worden beschouwd.

### ***Ladder van duurzame verstedelijking***

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijk ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *Trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *Trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *Trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

*Voorvraag: is in het voorliggende plan sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

### ***Stedelijke ontwikkelingen***

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

*"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".*

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw ten behoeve van een woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze nieuwe locatie dient echter ter vervanging van een bestaande locatie, eveneens gelegen binnen het stedelijk gebied van Brunssum, die gesloopt zal worden. Op de locatie 'Bexhoes', gelegen op circa 350 meter ten zuiden van de onderhavige projectlocatie, bevindt zich reeds een soortgelijke woonvorm die momenteel door Weller aan Radar wordt verhuurd. Deze woonvorm wordt gesloopt. Hiermee is er feitelijk sprake van de verplaatsing van een bestaande functie. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Een uiteenzetting van trede 1, 2 en 3 kan derhalve achterwege blijven. Het onderhavige plan voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in de Ladder van duurzame verstedelijking.

### ***Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw***

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw" (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren" en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4 meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke





ordering. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### 2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

##### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014*

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

##### *Onderhavig plan*

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is hierop middels een rode omlijning aangeduid:





#### *Zone 'Overig bebouwd gebied'*

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van woonzorgcomplex bestaande uit 32 wooneenheden, voor mensen met autisme. Deze nieuwe locatie dient als vervangende locatie voor de locatie 'Bexhoes', die circa 350 meter ten zuiden van de projectlocatie is gelegen. Deze locatie wordt gesloopt. De locatie 'Bexhoes' ligt eveneens binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. In feite is er daarom geen sprake van een nieuwe ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, maar gaat het slechts om de verplaatsing van een reeds bestaande functie.

De beleidsuitgangspunten uit het POL2014 vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.



### 2.4.3 Regionaal beleid

#### ***Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad “Ruimte voor park & stad”***

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. De in de visie verwoorde structuur vormt géén strak keurslijf, maar biedt een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

- 1) landschap leidt;
- 2) één hoofdcentrum;
- 3) energie als fundament;
- 4) netwerk van park en stad;
- 5) buitenring = Parkstadring;
- 6) economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij Wonen is lef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe ‘Parkstad imago’. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en herstructurering stedelijk gebied.

#### ***Onderhavig plan***

De onderhavige projectlocatie is niet gelegen binnen één van deze herstructureringsgebieden, waardoor de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan bevat.

#### ***Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg***

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt



de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

#### Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

#### Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwijking van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

#### Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  - 1) slopen;
  - 2) financiële compensatieregeling;
  - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

#### *Zorggerelateerde woningen*

Eén van grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genooddaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het doel van deze beleidswijziging is kostenbesparing in de zorg. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en GGZ-patiënten, minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.





Het aantal medisch geïndiceerden, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun medische situatie blijft ongewijzigd. Zij zullen nu zelf deze zorg moeten organiseren. Gemeenten hebben hierin een taak op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

De groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat uit ruim 80% ouderen. Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar 86.250 in 2030. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen.

Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagd. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

#### *Opgaven voor zorggeschikt wonen*

Voor het domein wonen betekenen deze twee probleemorzaken (vergrijzing en decentralisaties) concreet dat nieuwe woon-zorg alternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP3, VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal institutionele huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in 32 zorggeschikte woningen zoals bedoeld onder sub 3; een geclusterde woonvorm voor zorgvragers met een zorgprofiel vanaf VV ZZP3, VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt. Zorgwoningen zijn uitgezonderd van de compensatieverplichting zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

### **2.4.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie Brunssum***

De Structuurvisie Brunssum is op 2 november 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente. De gemeente Brunssum ziet de komende jaren een groot aantal ontwikkelingen op zich afkomen. De meest wezenlijke ontwikkeling is de vergrijzing en krimp van de bevolking die voor de hele regio



Parkstad wordt verwacht. Op deze demografische ontwikkelingen zelf kan de gemeente weinig invloed uitoefenen. Wel ziet de gemeente het als haar opgave om de negatieve effecten van deze demografische ontwikkelingen zoveel mogelijk te verzachten. Het gaat echter niet alleen om het beperken van negatieve effecten. De gemeente wil vooral de kansen benutten die zich voordoen ten gevolge van deze ontwikkelingen en de eigen positie die Brunssum daarin heeft of kan innemen.

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

#### Versterken van woon- en leefklimaat

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, maar ook een gemeente waar goed 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 de voor de toekomst noodzakelijke woon- en leefkwaliteit.

#### Versterken van de 'schone' werkgelegenheid

Een leefbare woonomgeving vraagt om voldoende werkgelegenheid in de nabijheid van de woonomgeving. Want zonder werkgelegenheid heeft Brunssum onvoldoende toekomst. Daarom wordt niet alleen de doorontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid gestimuleerd, maar ook de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Innovatief ondernemerschap (bijvoorbeeld op het gebied van duurzame energie) dat hand in hand gaat met het behoud van woon- en leefkwaliteit. Het toevoegen van 'schone werkgelegenheid' is ook van grote betekenis om nieuwe bewoners aan te trekken, waardoor het proces van krimp verzacht kan worden. Essentieel daarbij is een goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur. De Buitenring is vanuit dit oogpunt onontbeerlijk voor de toekomstige ontwikkeling van Brunssum.

#### Sturen op eigen verantwoordelijkheid

De structuurvisie is een gemeentelijk en dus lokaal gerichte structuurvisie, passend in de scheiding van de beleidsverantwoordelijkheden per bestuurslaag in de Wro. Doel is daarmee regie voeren op de eigen interne beleidsvragen van de gemeente Brunssum. Uiteraard kunnen die niet geheel los worden gezien van zaken die buiten Brunssum spelen en toch voor de gemeente Brunssum van belang zijn. De zaken die bovenlokale afstemming vragen zijn reeds geregeld in Parkstad verband.

#### *Onderhavig plan*

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief goed woon- en leefklimaat te realiseren. Onderhavig plan voorziet in nieuwe huisvesting voor een kwetsbare doelgroep, die aan alle huidige wooneisen voldoet. In zoverre sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Brunssum.



## 2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### 2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

#### Onderhavig plan

*Verkennd bodemonderzoek Noorderkroon fase 2 te Brunssum, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 15400.BKK, d.d. 12.11.2015*

In opdracht van Woningstichting Weller heeft BKK Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Voor de realisatie van het nieuwbouwplan 'Noorderkroon fase 2' aan de Europalaan/Kennedylaan te Brunssum is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de onderzoekslocatie is de strategie 'onverdacht' gehanteerd. Voor asbest is aan de hand van het vooronderzoek eveneens de strategie 'onverdacht' aangehouden.

#### *Asbest*

De aanwezigheid van bodemlagen met resten baksteen, beton en puin maakt de bodem volgens de Wet bodembescherming per definitie asbestverdacht. Tijdens de uitvoering zijn in de uitkomende bovengrond en ondergrond in de grove fractie geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. In de grondmengmonsters is in de fijne fractie (analytisch) geen asbest aangetoond. De hypothese 'asbest onverdacht' blijft hierdoor gehandhaafd.

#### *Bodem*

De bovengrond van het noordelijke gedeelte van het perceel is licht verontreinigd met minerale olie. In de overige mengmonsters van zowel boven- als ondergrond (02 en 03) zijn geen verontreinigingen aangetoond. De hypothese 'onverdachte locatie' voor de bodem ter plaatse wordt hiermee in principe verworpen. De aangetoonde verontreiniging met minerale olie is dermate licht van aard, dat voor wat betreft de nieuwbouwplannen hieraan geen belemmeringen zijn verbonden.

#### *Aanbevelingen*

Aan de hand van voorliggende resultaten kan met deze onderzoeksgegevens vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant. In geval grond wordt ontgraven, afgevoerd en elders in een werk wordt hergebruikt, dan zijn hierop eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Ten aanzien van het aanwezige asfalt kan worden aangegeven dat dit wellicht de functie van de toekomstige inrit zal krijgen. Indien nog sprake zou zijn van opbreken en afvoeren, dan is volgens



de CROW-publicatie 210 "Richtlijnen omgaan met vrijgekomen asfalt", versie juni 2015 een PAK-marker (Q) voldoende, omdat hier sprake is van minder dan 25 ton (één vracht) af te voeren asfalt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

## 2.5.2 Geluid

### *Wet geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Op andere geluidbronnen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

### Onderhavig plan

*Akoestisch onderzoek project Noorderkroon fase 2, Spidermonkey Consultancy, rapportnummer 20151001 (Definitief2), d.d. 12.11.2018*

### **Samenvatting en conclusie**

In opdracht van woningstichting Weller is door Spidermonkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van het project Noorderkroon Fase 2 in Brunssum. Met acht appartementen op de eerste tot en met de vierde verdieping gaat het in totaal om 32 appartementen aan de Europalaan en Kennedylaan, nabij de rotonde.

### *Toetsing geluidbelasting aan de Wet geluidhinder, vanwege de Europalaan en Kennedylaan*

De hoogste berekende waarde voor de geluidbelasting  $L_{den}$  op een van de woningen bedraagt 52 dB vanwege de Kennedylaan. Bij deze en andere woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Er zijn 24 woningen met overschrijding, namelijk 6 appartementen op elke verdieping. Eventuele maatregelen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. En tabel 3 en 4 van hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport zijn de gegevens per woning gepresenteerd.

### *Toetsing geluidbelasting aan de Wet geluidhinder, vanwege de Buitenring Parkstad*

Hiervoor is het akoestisch onderzoek voor de planprocedure voor de aanleg van de Buitenring geraadpleegd. 'Deelrapport 10A, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai behorend bij het inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg 2012' (NL.IMRO.9931.PIPBuitenring-OH01). Aangezien de geluidbelasting vanwege de Buitenring op het appartementengebouw Europaplein 251 t/m 285 ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, mag voor het bouwplan worden aangenomen dat de geluidbelasting hierop eveneens ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.





*Hogere waarde procedure nodig door de geluidbelasting vanwege Europalaan en Kennedylaan*

Voor de 24 woningen zoals aangegeven in de eerdergenoemde tabel 4, dient het college van B&W te worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen, daar zij alle één of meer gevels met een geluidbelasting hoger dan 48 dB hebben.

Het hogere waarde is per besluit van 9 april 2019 verleend.

*Eisen aan geluidwering gevels*

Voor de hierboven omschreven woningen, waarvoor een hogere waarde procedure dient te worden gevolgd, geldt ingevolge artikel 3.3 van het Bouwbesluit een eis aan de geluidwering van gevels. Voor de woningen met de hoogste geluidbelaste gevel, dient de gevelwering minimaal 25 dB te bedragen.

*Eindconclusie: realisatie van het plan*

De woningen kunnen worden gerealiseerd mits voor de geluidbelasting vanwege de Europalaan en de Kennedylaan een hogere waarde procedure bij de gemeente wordt gevolgd.

Het onderzoeksrapport van Spidermonkey Consultancy is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### 2.5.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

*Risicobenadering externe veiligheid*

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op  $10^{-6}$  per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$ , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van  $10^{-6}$  per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-5}$  per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die



afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:  $0,01/N^2$ , waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan  $1/10^{-4}$ , oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans  $1/10^{-6}$ , oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans  $1/10^{-8}$ .

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

#### Onderhavig plan

##### *Plaatsgebonden risico*

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel risico vormen voor wat betreft het plaatsgebonden risico. De dichtstbijzijnde risicobron is de provinciale weg N276 (Brunssum-Maasbracht), waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is gelegen ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 870 meter. deze weg kent echter geen plaatsgebonden risicocontour, waardoor de aanwezigheid van de weg geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

##### *Groepsrisico*

Zoals reeds beschreven zijn in de omgeving van de projectlocatie geen bedrijven of activiteiten bekend die een onacceptabel risico vormen voor wat betreft externe veiligheid. Er is dan ook geen relevant invloedsgebied, waardoor er geen sprake is van een groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

#### **2.5.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

##### *Goede ruimtelijke ordening*

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke besluiten het aspect luchtkwaliteit meewegen in de besluitvorming. In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen). In artikel 5.16 lid 1, onder a is vastgelegd dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan aannemelijk dient te worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van een Bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden.



*Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2018*

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m<sup>3</sup>). De NO<sub>2</sub>-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m<sup>3</sup>. Ook de PM<sub>10</sub>-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m<sup>3</sup>.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

*Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ter volledigheid wordt opgemerkt dat het omslagpunt voor wat betreft de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van 1.500 woningen of meer. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

## 2.6 Water

De Watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de Watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Brunssum valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;



- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

#### Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie heeft een oppervlakte van 2.027 m<sup>2</sup>. De voetprint van het gebouw heeft een oppervlakte van circa 580 m<sup>2</sup> en de overige verharding binnen de projectlocatie heeft een oppervlakte van 874 m<sup>2</sup>. In totaal wordt daarmee 1.450 m<sup>2</sup> aan bebouwing en verharding toegevoegd. Het plan blijft hiermee onder de ondergrens van 2.000 m<sup>2</sup> voor het uitvoeren van de watertoets. Het doorlopen van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast hanteert het Waterschap Limburg de volgende uitgangspunt bij ver- en nieuwbouwplannen:

- 1) gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezig) rioolstelsel;
- 2) doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer": in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen;
- 3) hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij de normale grondwaterstanden;
- 4) water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
- 5) meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. De ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken is het 'verlies' aan vierkante meters als gevolg van toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
- 6) materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare materialen wordt afgeraden.

Geconcludeerd kan worden dat, mits de uitgangspunten van het waterschap in acht worden genomen, het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.





## 2.7 Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie*

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

### Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande kort samengevat.

*Noorderkroon fase 2, Brunssum, gemeente Brunssum, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 17-036, d.d. 24.04.2017.*

### **Conclusies en aanbevelingen**

Het plangebied ligt op de noordrand van het plateau van Doenrade, op enige afstand van de historische kernen Merkelbeek en Brunssum. Het plangebied ligt op een Midden-Pleistoceen Maasterrasrest die als een langgerekte, smalle kaap zich in noordoostelijke richting parallel aan twee beekdalen uitstrekt. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Het plangebied is eind jaren zeventig en rond 2005 afgegraven/geëgaliseerd ten behoeve van de bouw en sloop van een flatgebouw.

Op basis van de landschappelijke situering moet derhalve worden geconcludeerd dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor (nederzettings)resten uit alle perioden van het paleolithicum en mesolithicum; voor de periode vanaf het neolithicum tot en met de Romeinse Tijd geldt voor (nederzettings)resten een hoge verwachting. Voor de periode van de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt voor nederzettingsresten een lage verwachting. Voor off site complexen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd die samenhangen met het agrarisch bodemgebruik geldt een hoge archeologische verwachting.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat het plangebied is opgehoogd/geroerd met grof slooppuin onder een dunne, lemige bodemtoplaag. Deze puinlaag kon niet handmatig worden doorboord. De boringen zijn gestaakt op circa 25-50 cm-mv en konden niet tot de gewenste einddiepte worden doorgezet. Om de aard en dikte van de moderne bodemverstoring en de aanwezigheid, diepte en mate van intactheid van oorspronkelijke bodems te kunnen bepalen dienen mechanische (ramguts) boringen te worden verricht. Vervolgonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw buiten de contouren van het oorspronkelijke flatgebouw (circa 400 m<sup>2</sup>) is wenselijk vanwege de ligging van het plangebied binnen een monumentaal archeologisch terrein van zeer hoge waarde en de hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum-Romeinse Tijd.

Er kan enkel (beleidsmatig) van vervolgonderzoek worden afgezien indien:

- in afwijking van het locatiespecifiek verwachtingsmodel wordt uitgegaan van een middelhoge archeologische verwachting conform de gemeentelijke beleidskaart;
- er kan worden vastgesteld dat er in afwijking van de beleidskaart geen sprake is van een archeologisch monument;
- de significante bodemverstoring enkel het gedeelte van het geplande appartementenblok betreft buiten de contourlijn van de voormalige flat.



*Eindconclusie archeologie*

In de hierboven beschreven conclusie uit het archeologisch rapport van ArcheoPro wordt vermeld dat het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, tenzij er beleidsmatige argumenten zijn om hiervan af te zien. Door de Regioarcheoloog Parkstad is hierover geconcludeerd dat het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De projectlocatie kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkelingen. De reden hiervoor is dat omwille van beleidsmatige redenen kan worden afgeweken van de archeologische kaart. Het gebied met hoge verwachting komt te vervallen op deze locatie. Bij het opstellen van de kaart in 2007 zijn rondom kerkgebouwen buffers ingelast met een straal van 250 meter (destijds op advies van Henk Stoepker). Bij controle van de centrumcoördinaten blijkt dat deze buffers fout zijn ingelast op de kaart. Het gaat hierbij om elf locaties binnen de regio Parkstad. Bij een volgende actualisatie van de kaart zal dit worden aangepast. Concreet betekent dit dat voor de onderhavige locatie een middelhoge archeologische verwachting geldt. Verder onderzoek is derhalve niet aan de orde.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Brunssum.

Het onderzoeksrapport van ArcheoPro is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

*Cultuurhistorie*

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient rekening te worden gehouden met de gevolgen die de uitvoering van onderhavig plan kan hebben op eventueel aanwezige cultuurhistorie. In de vigerende beheersverordening 'Woongebied' zijn een aantal locaties en objecten binnen het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht dan wel Rijksmonument. De onderhavige projectlocatie betreft niet één van deze locaties of objecten.

**2.8 Flora en Fauna**

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Brunssum. Het betreffende perceel ligt ingeklemd tussen de drukke wegen Europalaan en Kennedylaan. Direct ten westen van de projectlocatie bevindt zich een winkelcentrum en een bijbehorende parkeerplaats. Geconcludeerd kan worden dat de projectlocatie geen geschikte leefomgeving is voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet zinvol.



## 2.9 Overige milieuaspecten

### *Geurhinder*

Het plan betreft een toevoeging van een geurgevoelige functie. Er zijn echter geen geurhinder veroorzakende bedrijven of inrichtingen gelegen in de omgeving van de projectlocatie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Lichthinder*

Het plan betreft een toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er zijn echter geen objecten in de omgeving gelegen die lichthinder kunnen veroorzaken voor het voorliggende bouwplan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Trillingshinder*

Het plan betreft geen toevoeging van trillingsgevoelige bestemmingen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

## 2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het bouwplan voorziet in een appartementencomplex in vijf bouwlagen. Op het betreffende perceel wordt reeds sinds enkele jaren bebouwing voorzien. Door omstandigheden is het perceel tot op heden niet bebouwd en is derhalve in onbruik geraakt. De beoogde bebouwingstypologie sluit aan bij de omgeving; de projectlocatie wordt omringd door hoogbouw. De bouwstijl sluit tevens aan bij de bebouwing van 'Noorderkroon fase1', zodat er één afgebouwd geheel ontstaat ten noordwesten van de rotonde Kennedylaan-Europalaan. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de geluidinvloeden van zowel de Kennedylaan als de Europalaan. Op het perceel wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien, zodat parkeeroverlast wordt voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het bouwplan een positief ruimtelijk effect op de omgeving bewerkstelligt.

## 2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Procedure*

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.2, eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

### *Reactie provincie Limburg*

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 26 maart 2019 te kennen gegeven in te stemmen met het voorliggende plan.

### *Inzagetermijn*

In de periode vanaf 7 februari 2019 tot en met 20 maart 2019 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Door twee reclamanten is een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. De zienswijzennota is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



## 2.12 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Onderhavig plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen).

Tussen Woningstichting Weller en de gemeente Brunssum wordt een anterieure overeenkomst gesloten.





### 3 Motivering

Woningstichting Weller is voornemens aan de noordwestzijde van de kruising Europalaan-Kennedylaan het project 'Noorderkroon fase 2' te ontwikkelen. Dit project omvat 32 zorgwoningen voor bewoners met autisme. De woningen worden gerealiseerd in samenspraak met zorgstichting Radar. De woningen dienen als vervanging van de te slopen woonvorm 'Bexhoes' in Brunssum.

Op de begane grond worden diverse voorzieningen, waaronder bergruimten en een gezamenlijke woonkamer met een aantal kantoor- en spreekruimten ten behoeve van stichting Radar gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van het wooncomplex en de bijbehorende parkeerplaatsen. De percelen doen thans dienst als groenstrook en zijn conform de vigerende beheersverordening 'Woongebied' gelegen in de besluitvlakken 'Wonen-1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie 'zeer hoog'.

Binnen deze vigerende juridisch-planologische situatie is het project niet uitvoerbaar, omdat het beoogde gebouw gedeeltelijk binnen het besluitvlak 'Verkeer' is geprojecteerd. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak voor de realisatie van het beoogde gebouw. De gemeente Brunssum is echter bereid medewerking te verlenen aan het initiatief middels het doorlopen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo. Als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

#### *Procedure*

De uitgebreide omgevingsprocedure is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid om de toegenomen parkeerdruk op te vangen;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het voornoemd bouwplan op de projectlocatie aan de Kennedylaan te Brunssum in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



## Bijlage 1 Zienswijzennota



## Bijlage 2 Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing

