



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



PoorterstraatBrunssum

Verantwoording en Status

Titel: Poorterstraat Brunssum, gemeente Brunssum
Initiatiefnemer: Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Honigmannstraat 102, 6411 LM HEERLEN
Definitief: 3 november 2020

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

www.beusmans-jansen.nl

Post-en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

M: 06-30202996/06-48800953

© 2020 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	10
3.1 Het plan en stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	10
3.2 Verkeer en parkeren	13
3.2.1 Verkeer	13
3.2.2 Parkeren	14
3.3 Groenvoorziening en water	14
3.4 Duurzaamheidsmaatregelen	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader en beleidsthema's	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	19
4.2.4 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	19
4.3 Provinciaal beleid	20
4.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg	20
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg	22
4.3.3 Provinciale Omgevingsvisie	22
4.4 Regionaal beleid	23
4.4.1 Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"	23
4.4.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	24
4.4.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Brunssum	27
4.5 Gemeentelijk beleid	28
4.5.1 Structuurvisie Brunssum	28
4.5.2 Bestemmingsplan	29
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Milieuaspecten	31
5.2.1 Milieu effect rapport	31
5.2.2 Geluid	32



5.2.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.2.4	Luchtkwaliteit	34
5.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen	35
5.2.6	Externe veiligheid	37
5.3	Waterparagraaf	38
5.4	Kabels en leidingen	40
5.5	Gebiedsbescherming	42
5.6	Flora en fauna	43
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	44
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid	48
6.2.1	Procedure	48
6.2.2	Overleg	48
6.2.3	Inzage ontwerp-omgevingsvergunning	48



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna ook: initiatiefnemer) heeft het voornemen om op het perceel nabij de Poorterstraat te Brunssum 12 éénlaagse en 4 tweelaagse levensloopbestendige woningen en 11 eengezinswoningen realiseren.

De locatie valt in het 'Veegplan Centrum' (vastgesteld op 14 april 2015) en heeft hierin de bestemmingen 'Groen', 'Wonen – 1 (bouwaanduiding gestapeld)' en 'Tuin' gekregen. Op diverse plaatsen, aan de zuidwestzijde van de Poorterstraat, worden gronden gebruikt ten behoeve van woonfuncties terwijl hier de bestemming 'Groen' geldt; binnen de bestemming 'Groen' is het niet mogelijk woningen te realiseren. Ook de aldaar geldende wijzigingsbevoegdheid is niet toerekend om extra woningen toe te voegen ten opzichte van het bestaande aantal.

Om het woningbouwproject te realiseren is derhalve een omgevingsvergunning (middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure) nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeente Brunssum verleent in principe medewerking aan deze ontwikkeling.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan dient, gelet op het aangevraagde bouwplan en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing "Poorterstraat Brunssum" voorziet in een adequate planologisch-juridische onderbouwing voor het project.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan beide zijden van de Poorterstraat te Brunssum. Deze percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummers 3239 (ged.), 4035 (ged.), 4384 (ged.), 3557 (ged.), 1293, 4048 (ged.), 1291, 4013 (ged.), 1289 en 4613 (ged.); de totale oppervlakte van deze percelen samen bedraagt ongeveer 1,5 ha (inclusief de hier tussen gelegen ontsluitingswegen).

Op onderstaande kaart is het projectgebied in kleur aangeduid:



Afbeelding: omvang projectgebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming	Vaststelling Raad
bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'	Wonen – 1 (bouwaanduiding gestapeld) Tuin Groen	vastgesteld op 14 april 2015



Afbeelding: Uitsnede verbeelding met projectgebied

Het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de projectlocatie is conserverend van aard; de bestaande woningen mogen behouden blijven, mogen na sloop binnen de bouwvlakken worden herbouwd, maar er is geen toevoeging van woningen toegestaan. De op het plangebied rustende wijzigingsbevoegdheid biedt hiertoe evenmin mogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het projectgebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het geldende provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het projectgebied is gelegen aan beide zijden van de Poorterstraat in de wijk Brunssum-Noord, ten zuidoosten van de Kennedylaan. Deze percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummers 3239 (ged.), 4035 (ged.), 4302 (ged.), 3557 (ged.), 1293, 4048 (ged.), 1291, 4013 (ged.), 1289 en 4613 (ged.).

De ontsluiting van het projectgebied is goed, gezien de ligging nabij de aansluitingen op de N 274, N276 en N300.

Op onderstaande omgevingskaart is de situering van het projectgebied ten opzichte van deze wegen weergegeven.



Afbeelding: Omgevingskaart

De inmiddels gesloopte bebouwing (portiek-etagewoningen) zag er als volgt uit:



Figuur: inmiddelsgesloopte flats binnenprojectgebied

De omgeving van het projectgebied laat zich als volgt schetsen:





De bestaande, omringende bebouwing dateert van 1959-1960. Het betreffen grondgebonden woningen met twee lagen en een kap.

2.3 Functionele structuur

Het projectgebied wordt overwegend omringd door woningen. Tevens zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven in de omgeving. Er is sprake van een overwegend rustige woonwijk.

Door de sloop en nieuwbouw van de woningen als gevolg van onderhavig project zal aan deze functionele structuur niets wijzigen.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Het plan en stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna ook: initiatiefnemer) heeft het voornemen om op het perceel nabij de Poorterstraat te Brunssum 12 éénlaagse en 4 tweelaagse levensloopbestendige woningen en 11 eengezinswoningen te realiseren. De 12 éénlaagse levensloopbestendige woningen betreffen zorgwoningen.

De percelen behorende tot het project zijn kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummers 3239 (ged.), 4035 (ged.), 4302 (ged.), 3557 (ged.), 1293, 4048 (ged.), 1291, 4013 (ged.), 1289 en 4613 (ged.); de totale oppervlakte van deze percelen samen bedraagt ongeveer 1,5 ha (inclusief de hier tussen gelegen ontsluitingswegen).

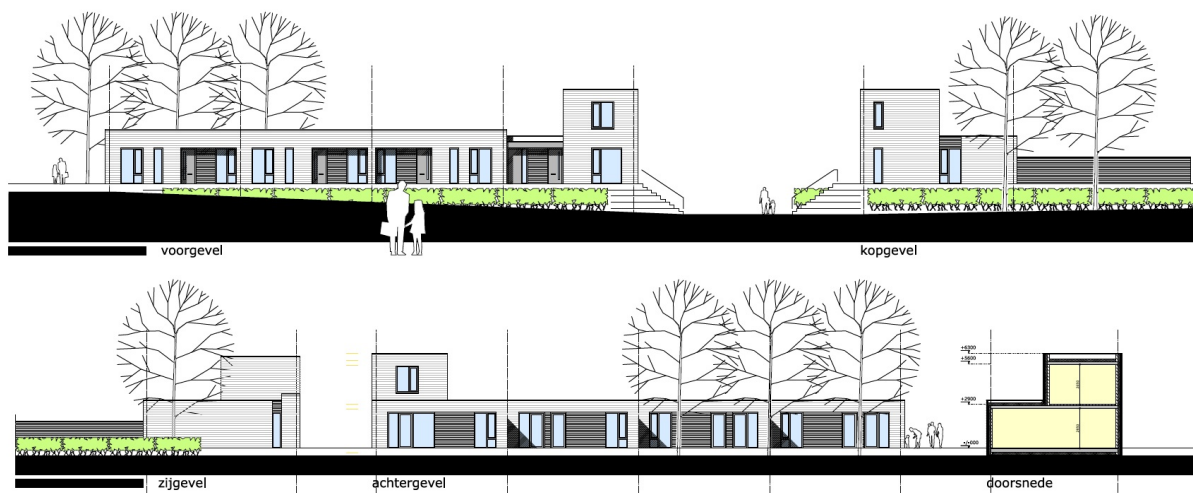
Het projectgebied is gelegen aan beide zijden van de Poorterstraat te Brunssum. De gronden zijn inmiddels vrijgemaakt van bebouwing; 92 woningen (appartementen) zijn gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor 27 nieuw te realiseren grondgebonden woningen. Hiervan hebben 12 woningen een 'zorglabel'.

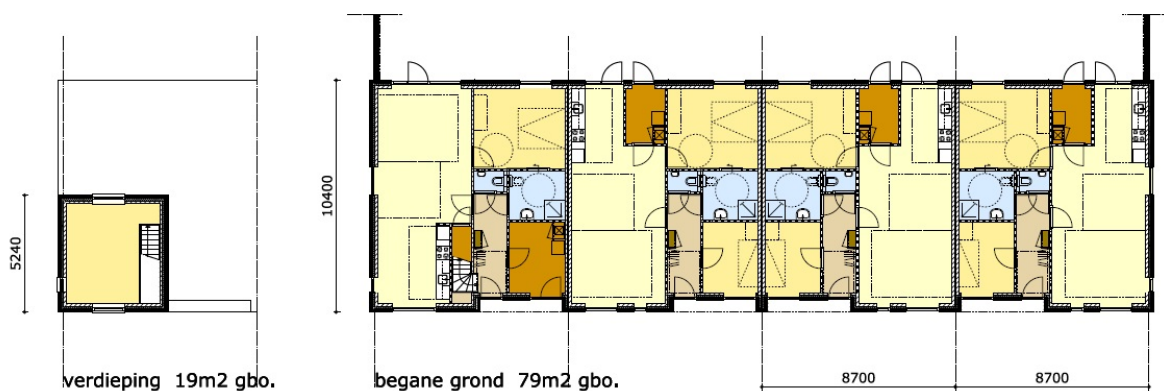
Initiatiefnemer heeft in 2019 met de gemeente Brunssum prestatieafspraken gemaakt, waarin voornoemde sloop en nieuwbouw zijn opgenomen. Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg; de zogenaamde "krimpopgave".

Op onderstaande impressies is te zien hoe de nieuwe woningen aan het bestaande wegprofiel worden gesitueerd en hoe de aanzichten zullen gaan worden. Elke woning krijgt de beschikking over een berging op het achtererf en er zullen 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Impressie projectgebied en situering





Impressie woningentype A



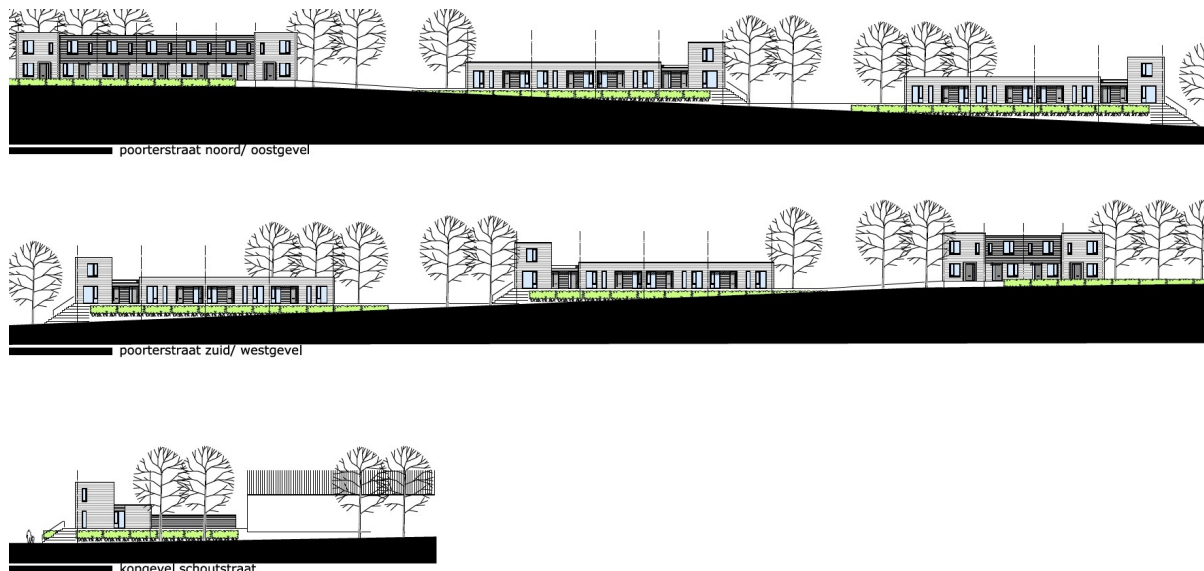
Impressie woningentype B

De woningen zullen worden voorzien van een platte dakafwerking en een bouwhoogte hebben van maximaal 6,5 m gemeten vanaf het bouwpeil. Woningvariant A is zeer geschikt voor bewoning door senioren, omdat het hele woonprogramma zich op de begane grond bevindt.

De maaiveldhoogte varieert binnen het projectgebied. In de noordwesthoek bedraagt deze circa 87,5 m boven NAP en in de zuidwestzijde is dat circa 80 m boven NAP. Het bouwpeil van de woonblokken ligt dus ook niet op gelijke hoogte en zal stapsgewijs meelopen met de maaiveldhoogte. Elk woonblok zal één bepaald bouwpeil hebben, waarbij waar noodzakelijk de toegang wordt aangevuld met een talud, al dan niet met één of enkele treden, maar elke woning

zal ten minste aan één zijde ongehinderd toegankelijk worden gemaakt voor mensen met een mobiele beperking.

Op onderstaande afbeelding is hoogte van het bouwpeil van de woonblokken in relatie tot de glooiing in de Poorterstraat te zien:



3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De woningen worden via de Poorterstraat ontsloten op de Kennedylaan welke aansluit op de rotonde met de Europalaan. De huidige blokkade vanuit het zuidelijke deel van de Poorterstraat richting Kennedylaan, ter plaatse van de Vroedschapstraat, zal worden opgeheven. Dit zal tevens het geval zijn op de kruising Poorterstraat-Schepenstraat. Elke kruising binnen het projectgebied zal een gelijkwaardige kruising worden waarbij de kruisingen in de vorm van een verhoogd plateau zullen worden aangelegd. Hierdoor zal de verkeerssnelheid in de woonstraten verminderen waardoor er een veiliger verblijfsklimaat ontstaat. Aan de woonstraten bedraagt de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur; aan de gebiedsontsluitingswegen (Kennedylaan en Europalaan) is de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur.

Aan de Kennedylaan bevinden zich, op loopafstand van de nieuwe woningen, ook bushaltes voor de openbaar vervoersverbindingen.

Het project leidt tot een aanzienlijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen aangezien het totaal aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is teruggebracht. Door vermindering van de verkeersintensiteiten wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Alle straten zullen aan beide zijden voorzien blijven van een ruim trottoir.

Op onderstaande afbeelding is de aangepaste wegstructuur te zien:



aangelegd, maar alle de woningen blijven vanuit de andere zijde toegankelijk voor minder mobiele bewoners.

Zoals op onderstaande tekening (tevens integraal als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd) te zien is, zullen groenvoorzieningen in het openbare deel van het projectgebied worden aangebracht, in de vorm van gras, hedera (klimop) en fagus sylvatica (beukenhaag), waardoor er een mooi, groen kader wordt gecreëerd, waarbinnen de nieuwbouw plaatsvindt.



De Poortersstraat is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater van dit stelsel wordt gebufferd in een berging welke in de zuidelijke hoek van de Schepersstraat-Poortersstraat gelegen is. Het geborgen water in de berging wordt geknepen afgevoerd.

In voornoemde buffer is geen ruimte voor het bergen van het regenwater dat tot afstroming komt in het te ontwikkelen plan. Het bouwplan zal worden voorzien van een eigen regenwatersysteem en bergingsvoorziening, zoals in paragraaf 5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde zal komen.

3.4 Duurzaamheidsmaatregelen

In onderhavig bouwproject zullen de volgende duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd:

- De woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- Het voornemen is om elke woning apart aan te sluiten op een warmtepomp. Voor de locaties van de warmtepompen in de woningen wordt verwezen naar de bouwtekeningen;
- In elke woning wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- Elke woning zal een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen (MPV); het aantal zonnepanelen varieert per woningtype; de opgewekte elektriciteit wordt ingezet voor het elektriciteitsverbruik van de warmtepompinstallatie en voor de gebouw-gebonden installaties;
- De woningen zijn zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag; de warmtevraag is zodanig laag dat de energieprestatievergoeding € 1,00/m² per maand



bedraagt.



Hoofdstuk 4 Beleidskader en beleidsthema's

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen.

In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk om leegstand en verpaupering te voorkomen. Met onderhavig project tot herstructurering van de bebouwing aan de Poorterstraat en het substantieel verminderen van het aantal woningen, wordt gehoor gegeven aan deze opdracht.

Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn onderdeel van de belangenafweging. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht



zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten worden in hoofdstuk 5.3 en de paragrafen 5.2 respectievelijk 5.7 behandeld.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (welke in ontwerp tot 30 september 2019 ter inzage heeft gelegen) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenvall en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het zaak alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld kan blijven verdienen.

Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fontein op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen



In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water al uitgebreid aan de orden gekomen.

Tevens in relatie met hoofdstuk 5 kan gesteld worden dat in onderhavig bouwproject voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van (het ontwerp van) de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In casu is er sprake van een relatief dichtbebouwde woonwijk, waarvan 92 portiek etagewoningen onlangs zijn gesloopt en er binnen de zeer beperkt aan te passen wegenstructuur 27 nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. Daardoor betreft het géén nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De woondichtheid wordt aanzienlijk minder.

4.2.4 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:



- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Barro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het POL 2014 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.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd wordt als 'overig bebouwd gebied', zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Afbeelding: uitsnede POL 2014

De gronden in het 'overig bebouwd gebied' betreffen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Transformatie naar woningbouw dient samen te gaan met kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Gelet op het feit er sprake is van een locatie gelegen binnen het bebouwd gebied (ook in de feitelijke bebouwde kom), er sloop van 92 woningen heeft plaatsgevonden, waarna er 27 woningen zullen worden teruggebouwd in eigentijdse stijl en die voldoen aan de huidige stand van de techniek, duurzaamheidsmaatregelen en esthetiek, past deze herstructurering in de omgeving en is in lijn met de uitgangspunten achter het POL 2014.



4.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In artikel 2.4.2 zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot woningbouw:

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen te bevatten.

In casu zullen er aan de bestaande woningvoorraad geen woningen worden toegevoegd, maar zullen er van de 92 inmiddels gesloopte woningen maar 27 worden teruggebouwd; hierdoor wordt voldaan aan het bepaalde in de Omgevingsverordening.

4.3.3 Provinciale Omgevingsvisie

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 worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Naar verwachting zullen het ontwerp van de Omgevingsvisie (waarvoor het het POL 2014 richtinggevend zal zijn) en het ontwerp van de bijbehorende Omgevingsverordening in mei 2020 ter inzage worden gelegd; een concept is er op dit moment nog niet.



4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

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.

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



4.4.2 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-Witter, 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;

- stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- 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 ontvruchting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- Kansen in studentenhuisvesting.



- **Afspraken**

In de regio zijn met betrekking tot woningbouw in het algemeen 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).

Zorg gerelateerde 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 genoodzaakt 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 voor ruim 80% uit 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. Verder worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, hetgeen de doorstroming ook vertraagd. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Nieuwe beleidsafpraak IX

Voor het domein wonen hebben vergrijzing en decentralisaties concreet tot gevolg dat nieuwe woon-zorg alternatieven nodig zijn. Met betrekking tot 'zorgwoningen' (extramuraal) zijn de volgende beleidsafspraken vastgelegd.

Er dient gezorgd te worden voor voldoende zorggeschikte woningen voor:



- a. zorgbehoevenden die langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b. burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT of
- c. burgers met een Wmo indicatie Beschermd wonen.

Om de doelgroepen a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan, te weten:

1. "fysieke" eisen aan de woning voor ouderen
 - er is sprake van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer
 - het betreft een huursituatie
 - de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk
2. "zorggarantie"
 - Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep c (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Onderhavig plan voorziet in 12 zorgwoningen in de zin van extramuralisatie (scheiden van wonen en zorg) voor de in de Structuurvisie genoemde zorgdoelgroepen. Dus zorg in de eigen woonomgeving in plaats van in een instelling. Het betreft dan met name doelgroep c (zorg aan kwetsbare ouderen en chronisch zieken), waarbij toekomstige bewoners door de wijkverpleegkundige dienen te worden geïndiceerd, alvorens in aanmerking te komen voor een huurwoning. De betreffende 12 woningen zijn ontwikkeld als levensloopbestendige (gelijkvloerse/éénlaagse) zorgwoning. Hierbij wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de 'beleidsafspraken IX' op het gebied van zorgwoningen, te weten:

- Er is sprake van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
- In beginsel betreft het een huursituatie;
- De woning is rolstoel toe- en doorgankelijk.

Deze zorgwoningen zijn uitgezonderd van de compensatieverplichting zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Nu er 92 reguliere woningen zijn gesloopt met de bedoeling om plaats te maken voor onderhavige 27 nieuwe huurwoningen, waarvan er 12 een zorglabel hebben, kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.



4.4.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Brunssum

In 2016 zijn de Parkstadgemeenten gestart met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Elke gemeente -waaronder ook Brunssum- heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. Daar waar de in de vorige paragraaf behandelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaat de Woonvisie veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad. Deze Woonvisie geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen.

Opgaven particuliere voorraad

- Brunssum zet in op het versterken van de bestaande woonmilieus. Dit betekent verdichten in het centrum en vergroenen van de omgeving buiten het centrum.
- Verbetering van de match van vraag en aanbod betekent onder meer dat koopwoningen omgezet worden naar huurwoningen. Brunssum doet hiertoe mee aan regionale pilots.

Opgaven betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen

- In de periode 2016 - 2021 groeit de vraag naar sociale huur met ongeveer 150 woningen, bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed. Sloop moet zo veel mogelijk parallel lopen aan vervangende nieuwbouw.
- Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wil de gemeente met corporaties, zorgpartijen, energieaanbieders werken aan betaalbaar wonen. De gemeente wil met de corporaties prestatieafspraken maken waarin behoud van slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen in de sociale huur gegarandeerd wordt.

Opgaven afstemming wonen en zorg

- Inwoners die afhankelijk zijn van zorg kunnen lang in hun woning blijven wonen. De gemeente wil het langer zelfstandig wonen ondersteunen door afspraken te maken over toevoeging van meer levensloopgeschikte woningen.
- Naast aanpassing van de woning is aanpassing en toegankelijk maken van de woonomgeving minstens zo belangrijk. Deze is nu vaak verouderd en beperkt toegankelijk voor mensen met bijvoorbeeld een rollator. In het kader van de stadsdeelvisies wil de gemeente dit oppakken. Vanuit de stadsdeelvisies werkt de gemeente aan ontmoetingsfuncties in de wijk. Dit helpt vereenzaming tegen te gaan en maakt het langer zelfstandig wonen makkelijker mogelijk.
- Voor de kwetsbaarste groepen wil de gemeente in de nabijheid van voorzieningen beschutte woonvormen laten realiseren.

Opgaven urgente doelgroepen

- De huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners moet gespreid over de wijken plaatsvinden. Brunssum wil de last van buurtbewoners met de noodzaak van extra begeleiding of met eventueel onaangepast gedrag niet concentreren in een enkele wijk. Daartoe werkt de gemeente mee aan Housing Parkstad en Housing First.
- De gemeente Brunssum wil inzetten op het accommoderen van de woonvragen vanuit personeel van de JFC-basis.

Opgaven verduurzaming en energetische prestaties van woningen

- Brunssum wil in 2040 energieneutraal zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad speelt een enorme rol in het verduurzamen van de gemeente. Uit het onderzoek "PALET 2.0 – Brunssum" blijkt dat via zonne-energie en warmte-koude opslag veel duurzame energie op te wekken valt.



- De gemeente waardeert, stimuleert en faciliteert initiatieven vanuit inwoners of wijken om te verduurzamen.
- Met de woningcorporaties wil de gemeente prestatieafspraken over de realisatie van gemiddeld label B in 2020, waarbij de eerste stappen de komende periode worden gezet. Zij wil met corporaties op zoek naar locaties en complexen waar verduurzaming haalbaar is.

Opgaven investeringen in de vrije huursector en koopwoningen

- De gemeente ziet kansen voor de vrije sector huur, zodat de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend kan worden.

Opgaven inzet voor leefbaarheid

- De leefbaarheidsopgave voor de verschillende delen van Brunssum is vastgelegd in de stadsdeelvisies. Dit is het gezamenlijke kader om de leefbaarheid in Brunssum te verbeteren.
- De opgave van de corporaties voor leefbaarheid stemt de gemeente af in het kader van de prestatieafspraken

Zoals in de vorige paragraaf ook is vermeld, voorziet onderhavig plan in 12 woningen met zorglabel (hoewel 16 woningen geschikt zijn als levensloopbestendige zorgwoning). Deze zorgwoningen zijn uitgezonderd van de compensatieverplichting zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Nu er 92 reguliere woningen zijn gesloopt met de bedoeling om plaats te maken voor onderhavige 27 nieuwe huurwoningen, waarvan er 12 een zorglabel hebben, kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de regionale woonvisie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 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 Parkstand verband.

Onderhavig project levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief goed woon- en leefklimaat te realiseren. Het plan voorziet in nieuwe huisvesting voor onder andere ouderen en mensen met een zorgvraag, die aan alle huidige wooneisen voldoet. Door de herontwikkeling binnen het projectgebied zal de kwaliteit van het woon- en leefklimaat verbeteren. Het project past binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie Brunssum.

4.5.2 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming	Vaststelling Raad
bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'	Wonen – 1 (bouwaanduiding gestapeld) Tuin Groen	vastgesteld op 14 april 2015



Afbeelding: Uitsnede verbeelding met projectgebied

Het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de projectlocatie is conserverend van aard; de ten tijde van de ter inzagelegging van dit bestemmingsplan bestaande woningen mogen behouden blijven, mogen na sloop binnen de bouwvlakken worden herbouwd, maar er is geen toevoeging van woningen toegestaan. Op het moment van ter inzagelegging van het veegplan waren de 92 oude wooneenheden net gesloopt, waardoor het aantal van 92 niet meer geldt als 'het bestaande aantal'. De op het plangebied rustende wijzigingsbevoegdheid biedt ook geen mogelijkheden om het aantal te realiseren woningen boven de 26 stuks te trekken. Hierdoor én doordat niet alle woningen binnen de bouwvlakken worden geprojecteerd, is er sprake van een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieu effect rapport

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1, ook al blijft deze onder de drempelwaarde van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '100 ha' of '2000 woningen'.

In casu hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de bouw



van 27 woningen na sloop van 92 woningen in een gebied met een oppervlakte van circa dan 1,5 ha en zonder enige andere ontwikkeling valt duidelijk niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.

Overigens worden alle milieurelevante aspecten die betrekking hebben op onderhavig project, in deze ruimtelijke onderbouwing beschouwd, zodat met alle belangen en waarden voldoende rekening wordt gehouden. Die onderbouwing dient derhalve beschouwd te worden als 'vormvrije aanmeldnotitie milieu-effect-rapportage'.

5.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Op de wegen binnen en direct rondom het projectgebied bedraagt de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur. Op korte afstand van het projectgebied liggen de Kennedylaan, Europalaan, Dorpsstraat en de Merkelbeekstraat; hier is een snelheid van 50 km/uur toegestaan. Het projectgebied valt deels binnen de geluidzones van 200 meter loodrecht op deze wegen; hierdoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Op 17 oktober 2019 is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Econsultancy BV. Hierin is het volgende geconstateerd:

'De geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Kennedylaan, Merkelbeekstraat, Dorpsstraat (50 km/u deel). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Dorpsstraat, Poorterstraat, Landsheerstraat, Schepenstraat, Schoutstraat en Vroedschapstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen 1-4, 8, 12, 13, 17 en 21-27 zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. Voor de overige woningen zijn toetspunten ten behoeve van 1 bouwlaag gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.10.

Alleen ten gevolge van de Kennedylaan treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze wordt met hoogstens 1 dB overschreden op woning 27. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Kennedylaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet



doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.'

Door de bovenste verdieping van de kopgevel uitkijkend op de Landsheerstraat en de Kennedylaan te voorzien van een dove gevel is er geen overschrijding meer en is er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor het plan.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Spoorweglawaaai

De spoorlijn Heerlen-Sittard-Roermond bevindt zich op een afstand van ruim 6 km ten westen van het projectgebied en is daardoor akoestisch gezien niet relevant voor het project.

Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaai is derhalve niet nodig.

Militaire vliegbases

Op een afstand van circa 4 km ten oosten van het projectgebied bevindt zich de NAVO-vliegbasis Geilenkirchen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met dergelijke militaire luchtvaartterreinen. De NAVO-vliegbasis kent een tweetal geluidzones in respectievelijk dB(A) en Kosteneenheden (Ke) en een obstakelbeheergebied, welke gebieden zijn begrensd op kaartmateriaal. Onderhavig projectgebied is voor een heel klein gedeelte gelegen binnen het obstakelbeheersgebied van, maar geheel buiten de geluidszones rondom die basis.

Een akoestisch onderzoek naar luchtverkeerslawaaai is derhalve niet nodig.

5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de voorgenomen afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de activiteit bouwen ten behoeve van de realisatie van voor menselijk verblijf geschikte gebouwen, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van milieugevoelige bestemmingen. In dit kader is op 4 oktober 2019 door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

'Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandig leem. De bovengrond is bovendien plaatselijk matig grindhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere



asbestverdachte materialen aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond op het noordelijk terreindeel is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op het zuidelijk terreindeel is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Gezien het feit dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Asbest

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 dan ook niet noodzakelijk.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing. Tevens dient de grond in dat geval aanvullend onderzocht te worden op PFAS.'

Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; 'Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.



Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Onderhavig plan heeft betrekking op de bouw van 27 woningen een een plek waar recent 92 woningen zijn gesloopt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dan wel zelfs bijdraagt aan de verbetering van de luchtkwaliteit door ook het verminderen van een zeer substantieel aantal woningen.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende



ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het projectgebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het projectgebied wordt omringd door woningen. Verder bevindt zich aan de zuidzijde op een afstand van meer dan 100 m een bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 en 2), tevens ten behoeve van een caravanstalling en op ruim 50 m ligt de bestemming Gemengd, waarin bestaande detailhandel, horeca in de categorieën 1 en 2, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke doeleinden samen met de functie wonen is toegestaan.

De richtafstand van bedrijven in de milieucategorie 2 bedraagt 30 m ingeval van een rustige woonwijk. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Bij de functies binnen de bestemming Gemengd hoort eveneens een richtafstand van maximaal 30 m. Ook ten opzichte van deze bestemming wordt de richtafstand gehaald.

Hieruit valt op te maken dat de feitelijke afstanden groter zijn dan de richtafstanden; op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat betreffende inrichtingen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en ter plaatse van de nieuw te realiseren (cq



vervangende) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

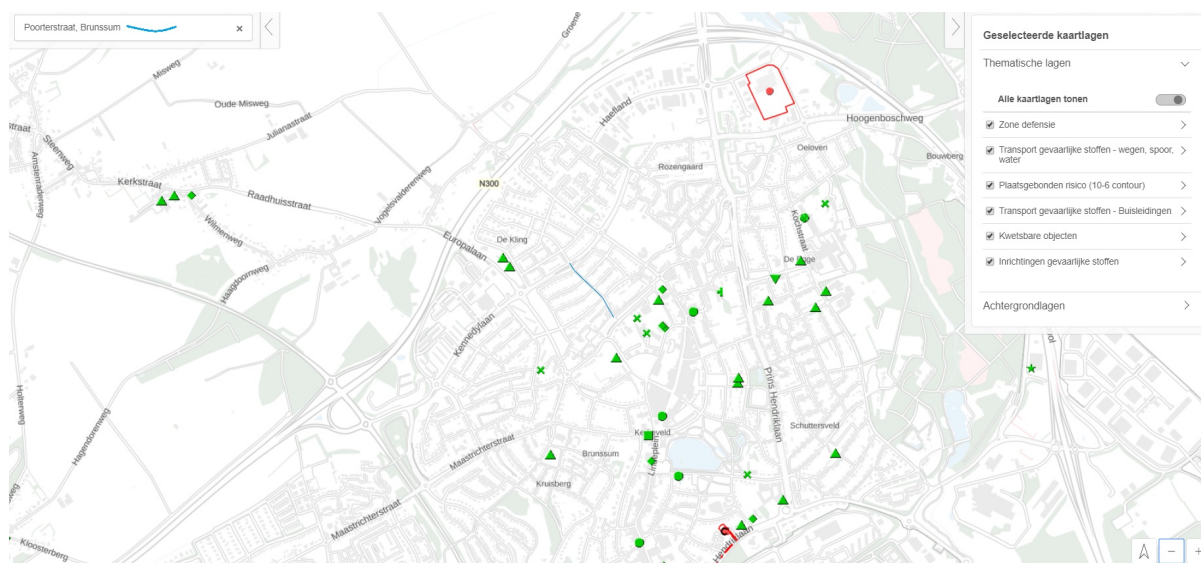
De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De 27 nieuwe woningen zijn te kwalificeren als een kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het projectgebied géén risicovolle inrichting.



Figuur: uitsnederisicokaart externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. De dichtstbijzijnde risicobron voor onderhavige projectgebied is de provinciale weg N276 (Brunssum-Maasbracht), waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is gelegen op een afstand van meer dan 1 km ten westen van de projectlocatie. Deze weg kent echter geen plaatsgebonden risicocontour, waardoor de aanwezigheid van de weg geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Er is in de omgeving van het projectgebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Er is dan ook geen relevant invloedsgebied, waardoor er geen sprake is van een groepsrisico.

Daarenboven is het zo dat, in vergelijking met de recent gesloopte 92 woningen, in de nieuwe situatie minder mensen in het projectgebied aanwezig zullen zijn, waardoor het groepsrisico ook altijd zou dalen.

Het aspect externe veiligheid staat dus het project niet in de weg.

5.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

De gemeente Brunssum valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het



Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg 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 m².

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 bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op 50 mm van het aangesloten verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

De nieuwe verharde oppervlakte (woningen en erfverhardingen) binnen onderhavige projectlocatie laat zich als volgt schetsen:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| • dakoppervlak woningen | 2061 m ² |
| • 1/2 oppervlak tuinen | 1084 m ² |
| <hr/> | |
| • totaal verhard opp. | 3145 m ² |

Er zal, in overleg met de gemeente Brunssum, een gescheiden rioleringssysteem met eigen hemelwaterbergingsvoorziening worden aangelegd. De Noodoverlaat van de berging mag aangesloten worden op het regenwaterstelsel van de gemeente.

Verhardingen dienen zodanig aangelegd te worden dat ze niet afwateren richting bebouwing en de bouwpeilen zodanig bepaald dat bij hevige regenval (water op straat situaties) het water niet de bouwwerken in kan stromen.

Op basis van de isohypsen wordt de grondwaterstand geschat op circa 65 m + NAP. De gemiddelde hoogte van het maaiveld bevindt zich op circa 85 meter. Op basis van deze gegevens zal het grondwater naar verwachting op circa 20 m -mv zijn gelegen.

Op 3 oktober 2019 heeft Econsultancy BV een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is onder andere afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem, de aanwezigheid van stoorlagen (klei en leem). Econsultancy acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater.

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van tussen de 0,3 m/dag en 0,8 m/dag zijn



aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Wellicht behoort de realisatie van een (tijdelijke) bergingsvoorziening tot de mogelijkheden (met een geleidelijke afvoer naar riool). Een andere mogelijkheid kan zijn het toepassen van diepte-infiltratie. Hierbij wordt hemelwater geïnfiltreerd in diepere grof zandige en grindige bodemlagen. Uit nader onderzoek zal bepaald moeten worden op welke diepte en in welke bodemlagen de beste mogelijkheden liggen voor het toepassen van diepte infiltratie.

Ook dit onderzoek is integraal toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwmaterialen

De gemeente Brunssum streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal derhalve, voorzover relevant, geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

In dergelijke gebieden dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-milieubelastende gladheidbestrijding.

Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m² vooroverleg plaats dient te vinden met het watertoetsloket.

5.4 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen buisleidingen.

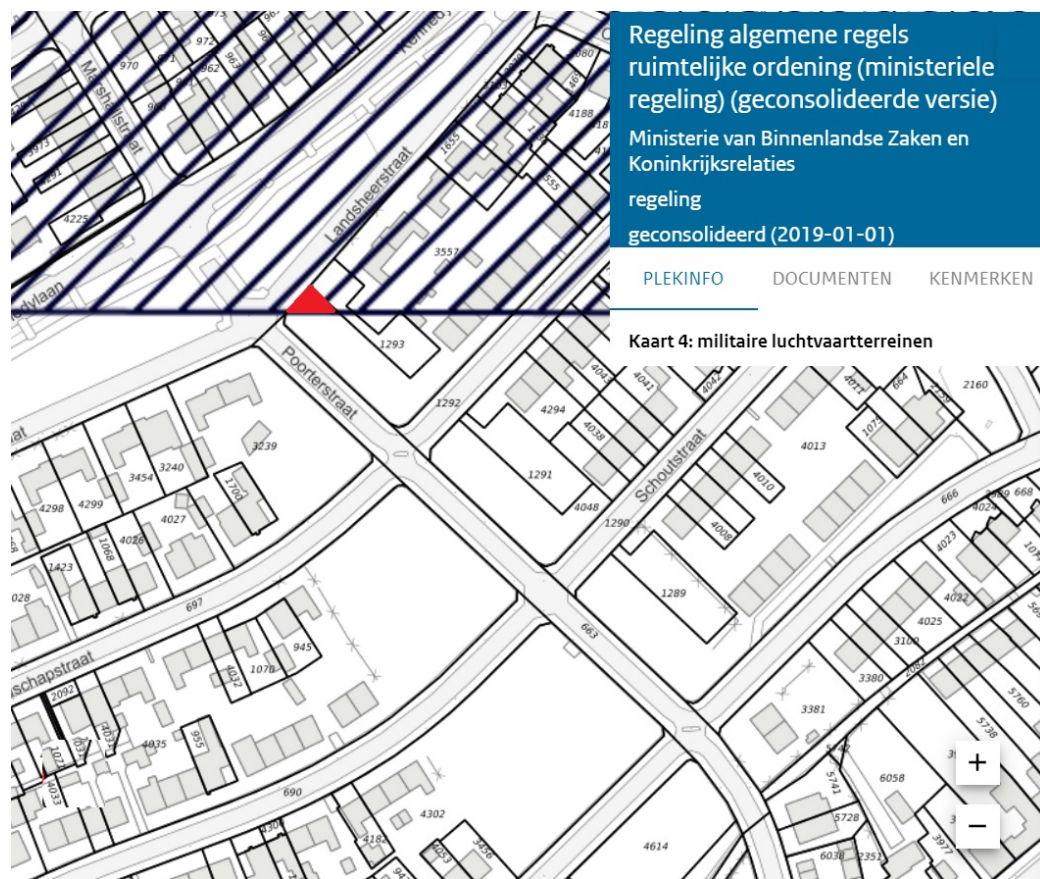
Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen.

Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een radarverstoringgebied maar wel voor een heel klein deel (noordelijke puntje) binnen het obstakelbeheergebied van militair luchtvaartterrein Geilenkirchen.

Militaire vliegbases

Op een afstand van circa 4 km ten oosten van het projectgebied bevindt zich de NAVO-vliegbasis

Geilenkirchen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met dergelijke militaire luchtvaartterreinen. De NAVO-vliegbasis kent een tweetal geluidzones in respectievelijk dB(A) en Kosteneenheden (Ke) en een obstakelbeheergebied, welke gebieden zijn begrensd op kaartmateriaal. Onderhavig projectgebied is voor een heel klein gedeelte (rode driehoekje) gelegen binnen het obstakelbeheersgebied van, maar buiten de geluidszones rondom die basis, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Ligging obstakelbeheersgebied vliegbasis Geilenkirchen ten opzichte van projectgebied

De maximale hoogte voor objecten binnen een obstakelbeheersgebied dient in overeenstemming te zijn met het Besluit militaire luchthavens. Het obstakelbeheersgebied is een samenstelling van een aantal verschillende obstakelvlakken:

- de invliegfunnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije zone rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken.

Binnen het projectgebied is ter plaatse van het uiterst noordelijke puntje de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 220 m' van toepassing. Het maaiveldniveau binnen het besluitgebied bedraagt volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland ca 87 meter + NAP. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing zal niet meer dan 7 meter bedragen, waardoor er in elk geval geen belemmeringen zijn te verwachten voor de realisatie van de beoogde woningbouwplannen.

Over het projectgebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

5.5 Gebiedsbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000-gebieden, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Afbeelding: NNN omgeving projectgebied

Een natuurlijke waterloop is binnen het projectgebied niet aanwezig.

Op een afstand van meer dan 600 m is een aantasting van een NNN als gevolg van het project, waarbij substantieel minder woningen worden herbouwd dan er onlangs zijn gesloopt, niet aannemelijk.

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.



Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. Er dient te worden aangetoond dat met het plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. In het als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde stikstofonderzoek is met het programma Aerius Calculator de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Bij de berekening is uitgegaan van de volgende (totale) inzet gedurende de aanlegfase:

Bouwmachines

graafmachine	360 uur
mobiele kraan	216 uur
Betonwagen	216 uur

Werkverkeer

lichtverkeer	520 vervoerbewegingen
middelzwaarverkeer	1040 vervoerbewegingen
zwaarverkeer	208 vervoerbewegingen

Voor de gebruiksfase zijn de CROW kentallen gebruikt.

Het meest nabijgelegen en voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 2,2 km ten zuidoosten van het projectgebied en betreft de Brunsummerheide. Doordat het te realiseren aantal woningen op deze locatie substantieel afneemt ten opzichte van het aantal gesloopte woningen, nemen de stikstof-veroorzakende verkeersbewegingen ook af, hetgeen feitelijk zelfs een positief effect heeft op de stikstofdepositie op de Brunsummerheide, evenals het feit dat de nieuw te realiseren woningen gasloos worden uitgevoerd in tegenstelling tot de gesloopte woningen.

5.6 Flora en fauna

Krachtens de Wet natuurbescherming mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Wet natuurbescherming. In het geval van nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Wet natuurbescherming.



Quickscan flora en fauna

Onlangs zijn de 92 in de jaren '60 gerealiseerde appartementen gesloopt en is het projectgebied braak komen te liggen. Deze slooplocatie is ingezaaid met gras en hier en daar staan kleine bomen. De grotere bomen binnen het projectgebied zullen gehandhaafd blijven en geïntegreerd worden in het project, zoals op de ontwerptekeningen is te zien.

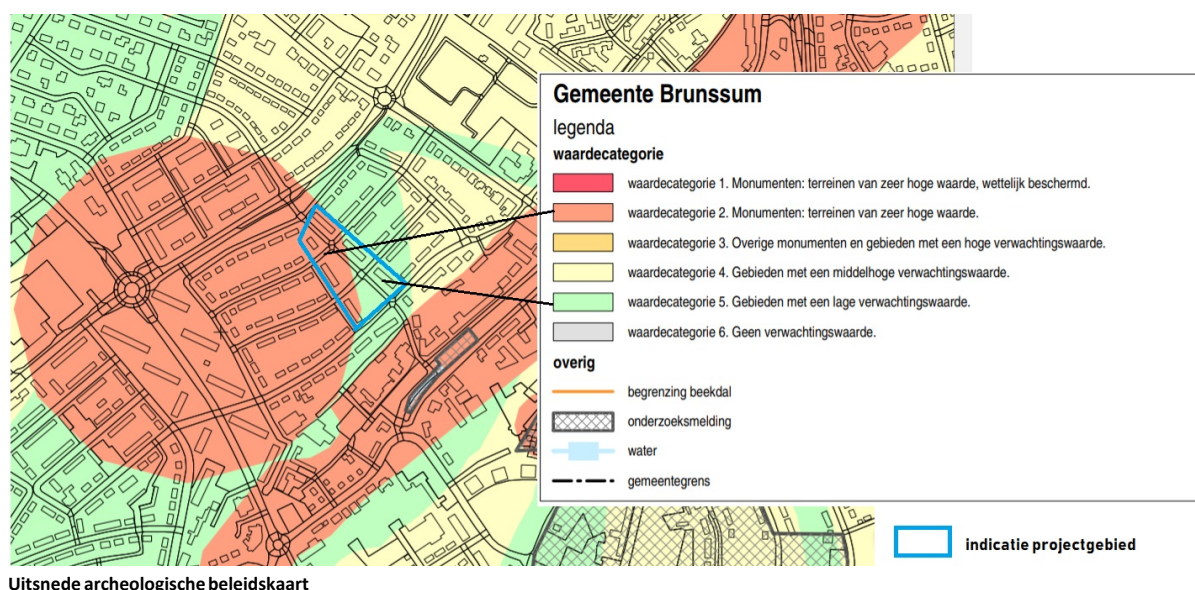
Kleinere bomen welke zijn gesitueerd in de achtertuinen van de nieuwe woningen, zullen worden herplant in het openbaar gebied ten westen van de Poorterstraat. Het verplaatsen van de bomen dient plaats te vinden op het moment dat de bomen zich in ruste bevinden; dit is tevens van belang omdat er in die rustperiode (altijd buiten het broedseizoen) zich géén broedende vogels in de bomen bevinden. De vergunning voor de kap zal separaat aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en bouwen worden aangevraagd.

Het grasveld wordt nu met regelmaat gemaaid; de kans dat hierdoor (indien aanwezig) een verstoring van streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen plaatsvindt, is niet groot, zodat er als gevolg van de bouw van de 27 nieuwe woningen niet verwacht wordt dat er nog sprake zal zijn van een verdere verstoring.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld.

Op grond van de uit 2013 daterende archeologische beleidskaart van de gemeente Brunssum is te zien dat binnen het projectgebied een deel is gelegen binnen een terrein van zeer hoge waarde en een deel in een gebied met lage verwachtingswaarde. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven:



In het vigerende veegplan heeft het gehele projectgebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. In de regels is een bouwverbod vastgelegd. Dit bouwverbod is niet van toepassing indien:

- het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat;
- de grootte van de bodemingreep meer dan 100 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Op 30 september 2019 is door Econsultancy BV een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

'Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een lage gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit het Paleolithicum, Mesolithicum en Vroege Middeleeuwen, een mid-delhoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit het Neolithicum, de Bronstijd, de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd en een hoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat grote delen van het plangebied matig tot sterk zijn verstoord. In de helft van de voren is de bodemverstoring dermate diep dat de oorspronkelijke briklaag geheel verdwenen is, in de overige boringen is die nog aangetroffen, maar bij vier van de vijf boringen maar 15-20 cm dik. Vermoedelijk is de top van de briklaag hier ook verdwenen. Het verdwijnen van de briklaag is vermoedelijk



ontstaan door de erosie die is opgetreden door de ligging van het plangebied op een afbraakwand en door graafwerkzaamheden bij de bouw en sloop van de voormalige bebouwing in het plangebied. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de voormalige aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Brunssum). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016. Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij de gemeente Brunssum, de Provincie Limburg of bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).'



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is;
óf in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:
- het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening; óf
- de verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor de bouw van in totaal 27 woningen. De verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening betreffen in ieder geval de aanpassing van de openbare ruimte in de vorm van de aanleg van groenvoorzieningen en trottoirs, alsmede de aansluiting op riool.

In verband hiermee heeft de gemeente een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, een tijdvak voor de realisering van het plan en eisen aan de aanpassingen aan de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen middels een exploitatieplan niet nodig.

Daarnaast bevat deze overeenkomsten afspraken in verband met het risico op planschade. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd.



6.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepsschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

6.2.2 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Limburg en provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

6.2.3 Inzage ontwerp-omgevingsvergunning

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

