

Bestemmingsplan

# Woningbouw Tritbach

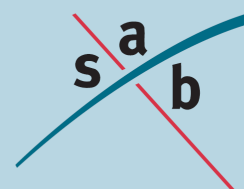
Toelichting

Gemeente Brunssum

Datum: 16 juni 2015

Projectnummer: 140459

ID: NL.IMRO.0899.BpTritbach-OW01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	22
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
4.1	Inleiding	26
4.2	Milieueffectrapportage	26
4.3	Milieuaspecten	28
4.4	Waterparagraaf	34
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.6	Flora en fauna	37
4.7	Economische uitvoerbaarheid	39
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>40</b>
5.1	Algemeen	40
5.2	Dit bestemmingsplan	41
<b>6</b>	<b>Procedure</b>	<b>44</b>
6.1	Inspraak en vooroverleg	44
6.2	Zienswijzen	44

## **Bijlagen**

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Quick scan flora en fauna
4. Brief gemeente inzake regionale woningbouwprogrammering
5. Brief stadsregio Parkstad Limburg inzake regionale woningbouwprogrammering
6. Nota vooroverleg en inspraak

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Een particulier initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Tritbach in de bebouwde kom van Brunssum een locatie te ontwikkelen met woningbouw. Het betreft in totaal 4 vrijstaande woningen.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan (de beheersverordening Woongebied). Om het plan toch mogelijk te maken, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Brunssum. De locatie is gelegen te midden van een woongebied. De locatie is momenteel onbebouwd.



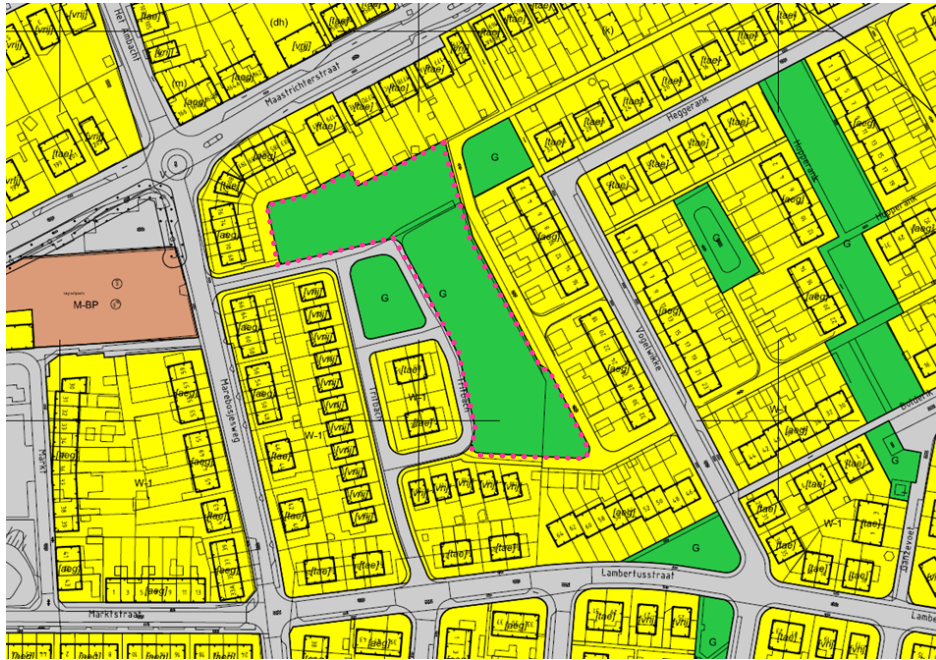
*Globale aanduiding plangebied op luchtfoto*

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan betreft de ['Beheersverordening Woongebied'](#), die is vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum d.d. 11-09-2013.

Binnen deze beheersverordening heeft de locatie grotendeels de bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn geen nieuwe woningen mogelijk. In de beheersverordening is de binnenplanse afwijking voor het bouwen van woningen uit het destijds vigerende bestemmingsplan "Woongebieden 2<sup>e</sup> herziening" niet overgenomen. Hiermee is de mogelijkheid om op de locatie woningbouw te realiseren feitelijk komen te vervallen.

Om die reden is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



*Uitsnede uit toelichtende kaart van de beheersverordening Woongebied met globale aanduiding plangebied*

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting heeft na het onderhavige inleidende hoofdstuk de volgende indeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het plan en het plangebied en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij het belangrijkste beleid wordt besproken van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de planologische uitvoerbaarheid, waarin uitvoeringsaspecten als bodem, water, archeologie en economische uitvoerbaarheid worden besproken. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de resultaten van de procedure.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De huidige kern Brunssum is ontstaan door het samenvloeien van het oude dorp Brunssum (het gebied rondom de Dorpstraat) en het gehucht Rumpen (Rumpenerstraat en omgeving). De eerste bebouwing van Brunssum was gelegen langs een globaal oost-west gerichte beekdal, waardoor deze nederzetting aan het begin van deze eeuw een langgerekte vorm had. Rumpen lag op het kruispunt van een belangrijke noord-zuid en oost-west-verbinding.

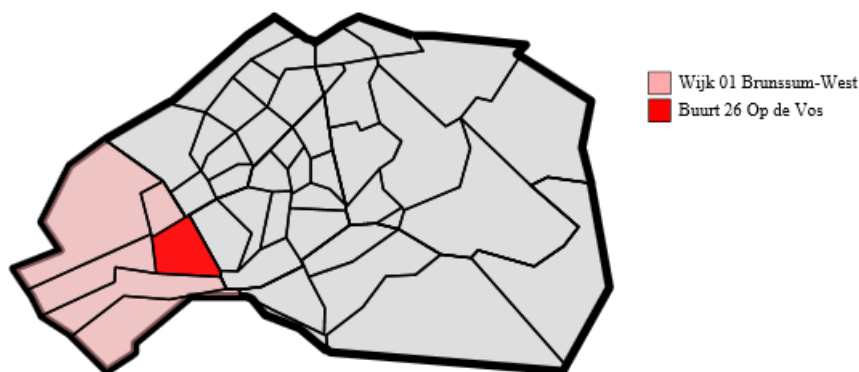
Door de komst van de Staatsmijn "Hendrik" in het gebied ten zuiden van Rumpen veranderde het bestaande landschappelijke patroon, dat min of meer aan de bestaande morfologische omstandigheden was aangepast. Om het mijnwerkerspersoneel dat in grote aantallen toestroomde, te voorzien in geschikte behuizing, bleek extra woningbouw noodzakelijk.

Door de mijnbouw is de kern Brunssum snel gegroeid. Was aan het begin van de vorige eeuw nog sprake van twee afzonderlijke nederzettingen, deze groeiden al snel naar elkaar toe. Er ontstaat een centrumgebied.

De nieuwe woongebieden liggen vrij concentrisch hieromheen gegroepeerd. Maatgevend voor de stedenbouwkundige structuur van deze nieuwe woongebieden was de bestaande enigszins chaotische wegenstructuur. In later fases en tot op heden is geprobeerd hier enige orde in te scheppen. De verkeersstructuur is hierdoor verbeterd, maar nog steeds niet optimaal.

#### 2.1.2 *Plangebied*

Het plangebied is gelegen in de wijk Brunssum-West en binnen het woongebied Op de Vos. Op de Vos is een planmatig aangelegde woonwijk, gesitueerd tussen het oude dorpsgebied van Treebeek en het lint Trichterweg (Maastrichterstraat). De wijk is in verschillende fasen ontwikkeld, wat in het bebouwingsbeeld zichtbaar is. In ruimtelijk opzicht zijn er relatief veel 2-onder-1-kap woningen.



*Ligging van de buurt Op de Vos binnen Brunssum-west*

Voorheen bevond zich ter plaatse van het plangebied een bedrijfslocatie (Quality Bakers). Toen dit bedrijf werd verplaatst naar een bedrijventerrein, kwam het gebied vrij

voor herontwikkeling. Hiervoor is het woningbouwplan Op d'n Tricht ontwikkeld. Dit plan betrof een programma van in totaal 60 à 70 woningen. Uiteindelijk zijn er op basis van een artikel 19 WRO-procedure echter slechts ca. 40 woningen gebouwd op de locatie Op d'n Tricht.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied waren voorheen circa 20 woningen beoogd. Deze zijn hier dus echter nooit gerealiseerd. Voor het plangebied zijn hierna enkele andere plannen ontwikkeld (onder meer de realisatie van een zorgcomplex), maar geen van deze plannen is uiteindelijk tot ontwikkeling gekomen. Hiermee betreft het in de huidige situatie een onbebouwd gebleven locatie binnen het woongebied Op d'n Tricht / Op de Vos. De locatie is grotendeels ingericht als een grasveldje.

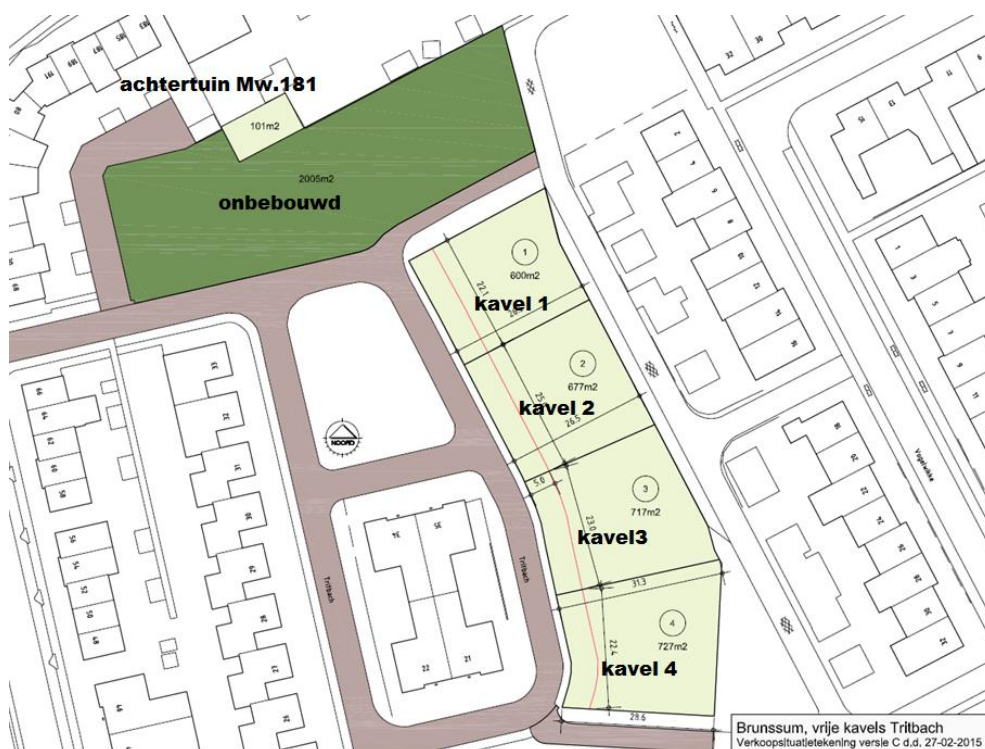
## 2.2 Toekomstige situatie

### Aanleiding

Zoals in paragraaf 2.1. besproken was het voorheen de bedoeling om het plangebied, als onderdeel van het woningbouwplan Op D'n Tricht te ontwikkelen met een groter woningbouwprogramma. Mede als gevolg van de algemene demografische en economische omstandigheden is besloten dit woningbouwprogramma ver naar beneden bij te stellen. In het voorliggende plan betreft het nog slechts 4 vrijstaande woningen.

### Het plan

Het plan betreft ten eerste de realisatie van vier vrijstaande woningen op relatief ruime percelen. Deze worden gerealiseerd langs de Tritbach. Ten tweede wordt met het plan een klein deel van de achtertuin bij de woning Maastrichterweg 181 betrokken. De bestemming wordt hier veranderd van "Groen" naar de meer passende bestemming 'Wonen'. De resterende gronden die zijn opgenomen in het plangebied blijven onbebouwd.



Situatietekening nieuw plan (indicatief)



Voorgaand is een indicatieve situatietekening opgenomen van de mogelijke situatie. Wat betreft de woningen is deze tekening indicatief. De precieze omvang van de percelen en de ligging van de woningen kan nog wijzigen. Dit is ter nadere invulling.

#### Stedenbouwkundige voorwaarden en beeldkwaliteit

Er is nog geen specifiek stedenbouwkundig plan opgesteld. Ook zijn er van de woningen nog geen specifieke bouwplannen opgesteld. Dit is nog ter nadere invulling. Wel zijn er door de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

- kavels voor vrijstaande woningen grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector);
- in hedendaagse / moderne architectuur (passend in directe omgeving);
- toegestaan is 1-1,5 laagse bebouwing met de verplichting een kap te realiseren of plat afgedekt en extra 'set back';
- Indien met 'kap', dan moet de dakhelling min. 45 graden zijn en de nok zoveel als mogelijk parallel met de weg-as;
- Indien 'set back', dan moet de langste gevelmaat van de 'set back' parallel aan de weg -as gesitueerd worden;
- Oppervlakte van 'set back' is min. 60% - max. 75% opp. begane grond;
- De hoogte van de 'set back' is 3m en de sprongmaat (op de verdieping) maximaal 2 m aan de voorzijde;
- Garage / berging moet geïntegreerd zijn in de hoofdmassa (woning) met de oprit aan de voorzijde;
- Bouwen moet in de voorgevelrooilijn, die gelegen is op 5m vanuit het trottoir/perceelsgrens;
- De front-maat (voorgevel) woning dient minimaal 13 m te bedragen;
- De grootste gevelmaat dient parallel aan de weg-as gesitueerd te worden
- De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3,5 m tot maximaal 5 m te bedragen.

De hoofdlijnen van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.



*Referentiebeeld*

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat bij de woningen op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid op hoofdlijnen voor het stedelijk gebied geschetst, op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid fungeert als kader voor het opstellen van uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

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

Op 13 maart 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
  - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
  - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

### ***Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstel-

ling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de electriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de volgende punten:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

### ***Toetsing rijksbeleid***

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Wel dient op basis van Nationaal Belang 13 uit de SVIRE de in de Barro omschreven ladder duurzame verstedelijking worden doorlopen. Hieronder wordt kort op deze aspecten ingegaan.

#### 1. Actuele regionale behoefte

Onderhavig plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze gemeentelijke woningbouwprogrammering is regionaal afgestemd en is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering (zie hiervoor paragraaf 3.3.) Er kan dus worden geconcludeerd dat het plan regionaal afgestemd is.

Het plan betreft verder een kleinschalig project met 4 woningen. Op basis van jurisprudentie<sup>1</sup> kan worden geoordeeld dat het, gezien de kleinschaligheid van het plan, niet zinvol wordt geacht om voor een dergelijk kleinschalig plan de ladder duurzame verstedelijking uitgebreid te doorlopen.

#### 2. Binnen bestaand stedelijk gebied

Onderhavig plan betreft een plan binnen bestaand stedelijk gebied waarbij een momenteel in onbruik geraakte locatie een passende nieuwe invulling krijgt.

#### 3. Passend ontsloten

De locatie kan passend worden ontsloten via de Tritbach, die op haar beurt aansluit op de Marebosjesweg en de Maatstrichterstraat. De ontsluiting is hiermee passend voor een kleinschalig woonbuurtje.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### ***Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL)***

##### Algemeen

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014 inclusief de bijbehorende Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie.

De centrale ambitie uit het POL is een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat te creëren, 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.

De strategie van het POL is om twee zaken centraal te stellen. Ten eerste *kwaliteit*. 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.

---

<sup>1</sup> Onder meer de uitspraak inzake een locatie in de gemeente Weststellingwerf: <http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2013:2471>.

Het tweede is *uitnodigen*. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten. Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, geven we invulling aan het principe van duurzame verstedelijking.

#### Dynamisch voorraadbeheer

Van veel voorraden zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Het betreft onder meer woningen. Er is daarbij ook sprake van een mismatch tussen kwalitatief aanbod en behoefte. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde, er is juist behoefte aan andere kwaliteit.

Waar de behoefte aan kwantitatieve groei is weggevallen, is stilstand echter geen optie. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Met ruimte voor maatwerk om in te spelen op ontwikkelingen in de markt (zoals trends om functies meer te combineren) en innovatief en maatschappelijk verantwoord ondernemerschap te belonen.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Daarbij maken gemeenten en Provincie op regionaal niveau afspraken over gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en werkwijze, voor sommige onderwerpen ook voor gezamenlijke programmering, soms zelfs voor gezamenlijk beheren van de voorraad.

#### Wonen

De provinciale ambitie is een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De bestaande woningvoorraad is groot genoeg om ieder Limburgs huishouden te huisvesten. De werkelijkheid is echter dat er leegstand is op de ene plaats en tegelijk een woningtekort op een andere; dat de leegstand zich manifesteert in bepaalde segmenten terwijl er behoefte is aan woningen in een ander marktsegment. Er ontstaat (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder ook incurant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is (vooral huurwoningen) om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (d.w.z. 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.

De verschillen binnen de woningmarkt in de regio's vragen om een regiospecifieke uitwerking in regionale structuurvisies Wonen en Leefbaarheid.

### Visie Zuid-Limburg

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal.

De belangrijkste uitdagingen voor Zuid Limburg zijn:

1. Ontwikkeling van een duurzaam raamwerk van centra, infrastructuur en landschap
2. Een fundamenteel andere opgave: sturen op programma's
3. Wonen in Zuid-Limburg
4. Nationaal Landschap Zuid-Limburg
5. Land- en tuinbouw in Zuid-Limburg

Voor onderhavig plan is met name uitdaging 3 'Wonen in Zuid-Limburg' van belang. Door de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod is er een gebrek aan doorstroming en een onbalans op de woningmarkt. Zo kunnen er in Zuid-Limburg momenteel op basis van planologisch onherroepelijke plannen circa 6.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, terwijl op grond van de huishoudensontwikkeling de woningbehoefte daalt en er bovendien leegstand is.

In Zuid-Limburg geldt – meer dan in Midden en Noord – de transformatieopgave per gemeente (zoals in de Woonmonitor opgenomen) als een hard kwantitatief uitgangspunt in de bouw- en sloopopgave. Hoe sneller alle 'overtollig vet' wordt weggesneden, des te eerder kan de woningmarkt zijn balans hervinden. De verordening Wonen Zuid-Limburg, die sinds medio 2013 de verdere aangroei van plannen reguleert, is een eerste stap daartoe.

Uitgangspunt is om voor Zuid-Limburg stapsgewijs vóór 2018 alle plancapaciteit op uitleglocaties te laten vervallen en de totale plancapaciteit terug te brengen tot de werkelijke transformatieopgave. In een gezamenlijk door de Zuid-Limburgse gemeenten overeengekomen structuurvisie voor Wonen wordt de detaillering bepaald, zoveel mogelijk gedifferentieerd naar segment en doelgroepen en gebaseerd op de kwalitatieve woonmilieubenadering.

### Toetsing

Uit het POL2014 blijkt dat er geen woningbouwopgave is, maar een transformatieopgave. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (d.w.z. voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn. Met onderhavig plan wordt een plangebied waar voorheen circa 20 woningen werden voorzien, bebouwd met een beduidend lager aantal woningen, namelijk 4. Dit past binnen de algemene uitgangspunten om de totale plancapaciteit terug te brengen. Verder betreft onderhavig plan een kleinschalige woningbouwontwikkeling waarbij vrijstaande woningen worden gebouwd waar veel vraag naar is. Uit de verklaring van de regio (zie de toetsing bij de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' blijkt dat onderhavig plan wordt gezien als passend.

### ***Omgevingsverordening***

In de Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening.

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. Zeer recent is echter de nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Om die



reden wordt hieronder al ingegaan op de inhoud van de nieuwe Omgevingsverordening.

De nieuwe Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014. Met name dit hoofdstuk is relevant bij onderhavig plan. Hieronder worden de relevante bepalingen opgesomd.

**Artikel 5.22 Ladder voor duurzame verstedelijking**

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Alvorens toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, worden eerst de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande gebouwen zoals bedoeld in artikel 5.23, zijn onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

**Artikel 5.23 Herbenutting leegstaande gebouwen**

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies in leegstaande gebouwen onder te brengen.
2. Bij de toepassing van het bepaalde in het eerste lid wordt in eerste instantie gekeken naar leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen en wanneer dit laatste redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, naar andere leegstaande gebouwen.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

*Toetsing*

Wat betreft de bepalingen in artikel 5.22 kan worden gesteld dat bij onderhavig plan rekening is gehouden met de bedoelde Ladder voor duurzame verstedelijking. Er heeft een toetsing plaatsgevonden in paragraaf 3.2. Wat betreft de bepalingen in artikel 5.23 kan worden gesteld dat het bij onderhavig plan, gezien de aard van het plan (de realisatie van vrijstaande woningen op ruime percelen) niet mogelijk is gebruik te maken van bestaande leegstaande gebouwen.

**Artikel 5.25 Nieuwe woningbouw**

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg';
  - b. een ruimtelijk plan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld.
  - b. een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro.

De voorgaande bepaling is overgenomen vanuit de op 21 juni 2013 vastgestelde verordening Wonen Zuid-Limburg. Deze verordening wordt daarom niet meer specifiek genoemd.

### *Toetsing*

Onderhavig plan past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (zie de volgende paragraaf). Om die reden is het onderhavige plan passend binnen de omgevingsverordening. Er is geen sprake van "ongewenste" woningen.

### ***Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'***

#### Inleiding

Het is, zoals ook uit het POL2014 en de omgevingsverordening blijkt, de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Met name in Zuid-Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte al ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van bestemmingplannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat. Verdere groei van die planvoorraad is overbodig, zeker als het plannen zou betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat, zoals nieuwbouw buiten de huidige kernen, in woningsegmenten waar nu al van een overschot sprake is.

De door Provinciale Staten op 21 juni vastgestelde verordening Wonen Zuid-Limburg zet reeds een rem op het vaststellen van bestemmingsplannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Meer van hetzelfde is overbodig; in plaats daarvan kunnen bestaande plannen beter worden verdund en verbeterd. Dit vereist wel dat de kraan voor nieuwe plannen vrijwel wordt dichtgedraaid. Dichtdraaien gebeurt met de verordening. De verordening maakt alleen onderscheid tussen plannen voor woningbouw op grond van de juridische status, niet op grond van inhoud of locatie. Dat laatste gebeurt in deze beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Deze bevat de uitzondering voor plannen die ook in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Dat wil zeggen dat tijdens de werkingsduur van de verordening Wonen Zuid-Limburg bestemmingsplannen voor de functie wonen kunnen worden vastgesteld, als deze voldoen aan de hieronder genoemde criteria.

#### Criteria

De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- A. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2;
- B. het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of
- C. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

Artikel 1 betreft projecten waar sloop een onderdeel van uitmaakt. Dit is niet van toepassing op onderhavig plan. Artikel 3 betreft enkele specifieke strategische projecten. Dit artikel is ook niet van toepassing. Hiermee blijft artikel 2 over. Hiervoor geldt dat moet worden voldaan aan ten minste 4 van de genoemde 6 voorwaarden:

1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.

3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
4. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
5. Het plan betreft een of meer van de volgende situaties:
  - a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject;
  - b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.

### Toetsing

In het kader van voorliggend plan en voornoemd beleid heeft de gemeente Brunssum een brief aan de 'Bestuurscommissie wonen en herstructurering' gestuurd<sup>2</sup> (d.d. 11 december 2014, kenmerk 530617/544873). In deze brief is een voorstel opgenomen op welke wijze het voorliggende plan (bouw van 4 woningen) in kwalitatieve zin op kan worden genomen in de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente ziet hiervoor ruimte als de sloop van 6 woningen aan de Bouwbergstraat in de programmering wordt betrokken. In de voorgestelde constructie is de netto toevoeging aan de woningvoorraad kleiner dan 0 en is er tevens sprake van een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, van een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject en een woningbouwplan dat bijdraagt aan een versterking van het woonmilieu en aan een kansrijk woningmarktsegment. Om voorgaande redenen vindt de gemeente dat het onderhavige geval voldoet aan de (4 van de 6) door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' en daarmee aan de Verordening wonen Zuid-Limburg. Verzocht wordt ten slotte dat het plan in de regionale woningbouwprogrammering op te nemen.

In een brief d.d. 5 juni 2015<sup>3</sup> heeft de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering aangegeven in te kunnen stemmen met de toevoeging van het plan Tritbach (4 toevoeging) met bijbehorend sloopplan Bouwbergstraat (6 onttrekking) aan de regionale woningmarktprogrammering. Deze brief is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', aangezien het voldoet aan de eerste vier genoemde criteria in artikel 2. Het plan betreft een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied (criterium 1). Wat betreft criterium 2 tot en met 4 geldt dat de gemeente middels een brief een voorstel heeft gedaan hoe het plan in te passen is in de regionale woningbouwprogrammering. Verwacht kan worden dat de regio kan instemmen met de voorgestelde constructie. Hiermee wordt op dat moment ook voldaan aan criterium 2 tot en met 4. De reactie van de regio zal te zijner tijd aan deze toelichting worden toegevoegd.

### **Provinciale Woonvisie**

Op 1 februari 2011 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie

---

<sup>2</sup> Brief gemeente Brunssum, d.d. 11 december 2014, kenmerk 530617/544873.

<sup>3</sup> Brief stadsregio Parkstad Limburg, kenmerk 5300617/544873, d.d. 5-6-2015

2010-2015 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van de provincie op het gebied van wonen uiteengezet en is de rol van regisseur die de provincie binnen dit beleidsveld wil vervullen nader beschreven. Het motto van de provincie hierbij luidt: "investeren en verbinden".

In de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van de bevolkingsdaling voor het woonbeleid van de verschillende woonregio's. Dit leidt tot een gedifferentieerde benadering per regio. Zuid-Limburg wordt nu al sterk beïnvloed door de krimp. Voor heel Zuid-Limburg wordt voor de periode 2010-2030 een afname van de woningvoorraad met 16.000 woningen verwacht.

#### Toetsing

De regio Parkstad heeft het provinciale woonbeleid verder uitgewerkt in haar eigen woonbeleid, dat tevens het woonbeleid voor de gemeente Brunssum vormt. Dit beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### ***Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, "Ruimte voor park & stad", oktober 2009***

De regio Parkstad Limburg blijft op een aantal belangrijke gebieden achter bij haar omgeving: sociale problematiek, hoge werkloosheid, een te laag regionaal inkomen, wegtrekkende hoger opgeleide jongeren en een te langzame groei van startende ondernemingen. Bovendien treden in Parkstad Limburg ontgroening, vergrijzing en ontvolking tegelijkertijd en sterker dan elders op.

Gezien deze problemen ligt er een urgente missie; te weten duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal.

Demografische 'krimp' maakt kiezen voor kwaliteit mogelijk De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans. Een kans om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving duurzaam te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten van de regio:

- Het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- Sterke natuurlijke beekdalen;
- Een rijke culturele en sociale historie;
- Fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- Een goede bereikbaarheid;
- Een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- Een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

Als alle partijen hun krachten bundelen, dan moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, o.a. door een groter contrast van stad en land;

- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dagen verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via een Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

#### Toetsing

Onderhavig plan is in algemene zin niet strijdig met het beleid uit de regionale structuurvisie.

### ***Regionale Woonstrategie 2012-2020***

In december 2012 heeft de Parkstadraad de Regionale Woonstrategie 2012-2020 vastgesteld. In deze woonstrategie wordt een koers uitgezet om uitvoering van het reeds eerder ingezette beleid dat is gericht op het terugbrengen van de omvang van de woningvoorraad en plancapaciteit in Parkstad te bevorderen. Naast het gericht terugbrengen van het woningvolume wordt ook ruim aandacht besteed aan de aanpak van het particulier woningbezit en aan het bevorderen van de doorstroming en het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

#### *Volume terugbrengen*

De huidige krimpopgave wordt vastgelegd in de Envelop 2012-2020. De omvang van de woningbouwproductie heeft de omvang van de sloop ver overtroffen en ook de actuele plancapaciteit ondermijnt nog steeds ruimschoots de krimpopgave zoals die is berekend in de envelop. Het afremmen van de woningbouwproductie is absoluut noodzakelijk. Daarom zal de komende periode sterk worden ingezet op 'ontstemmen'. Keuzes moeten gemaakt worden om te voorkomen dat de voorraad nog meer groeit terwijl de omvang van het aantal huishoudens daalt. Rekening moet worden gehouden met een groter aandeel vrijkomende woningen in de bestaande voorraad.

#### *Aanpak particuliere woningvoorraad*

De leegstand lijkt zich meer en meer te manifesteren in de koopvoorraad. Door toenemende economische onzekerheid en/of daadwerkelijk afname van inkomen, kiezen meer huishoudens om te (blijven) huren. In Parkstad wordt de stagnatie op de koopwoningmarkt verder versterkt door de daling van het aantal huishoudens. Parkstad zal gericht strategieën voor de aanpak van de particuliere voorraad ontwikkelen. Het doel ervan is om bestaande woongebieden kwalitatief op een hoger peil te brengen of op het hoge peil te houden zodat de regio aantrekkelijk blijft, ook voor huishoudens van buiten.

Een van de thema's is – net als bij nieuwbouw – om de duurzaamheid ofwel energieprestaties van bestaande woningen te vergroten. Een ander thema is om mogelijk te maken dat ouderen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen en dat zij zelf voorzorgsmaatregelen nemen om bij optredende beperkingen in de gezondheid, passende maatregelen te nemen. Het doel is ook om een afname van de omvang van de koopvoorraad en een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen.

### **Bevorderen doorstroming**

Parkstad focust de komende periode op het bevorderen van dynamiek op de woningmarkt en het tegemoet komen aan de wensen van de bevolking die nu in Parkstad Limburg woont.

Daarnaast gaat de aandacht uit naar mogelijke toetreders van de woningmarkt in Parkstad, hetgeen nichemarkten betreft zoals arbeidsmigranten, kenniswerkers, HBO en WO studenten en bijvoorbeeld geïnteresseerden voor een tweede woning.

Doorstroming, ofwel dynamiek, wordt bevorderd om huishoudens zo prettig mogelijk te laten wonen. Dit betekent een woonsituatie die – in kwalitatieve zin – past bij de leefstijl, huishoudenssamenstelling en het inkomen. Een frictieleegstand van circa 2% biedt voldoende ruimte om verhuisbewegingen/ doorstroming mogelijk te maken en geeft anderzijds voldoende druk op de markt dat prijsontwikkeling via gezonde marktwerking tot stand kan komen.

### *Toetsing*

De Regionale Woonstrategie biedt kaders voor het plan ten aanzien van het woningvolume en de woningvoorraad en het bevorderen van de doorstroming. De visie is verder uitgewerkt in een regionale woningbouwprogrammering, zie de navolgende paragraaf.

### ***Woningmarktprogrammering & Geactualiseerde Envelop***

De Regionale Woonstrategie 2012-2020 heeft geleid tot de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016. Met deze regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan.

Het doel van de regionale woningmarktprogrammering is om volume terug te brengen en daarbij te sturen op de frictie in kwaliteit. Het kwantitatief uitgangspunt voor de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 is de Transformatieopgave 2012-2020. Deze komt tot uiting in de geactualiseerde Envelop 2012-2020, de geactualiseerde opgave uit de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020. De kwalitatieve uitgangspunten hebben vorm gekregen in het kwalitatief afwegingskader en worden verder uitgewerkt in de kwalitatieve uitwerking van de Envelop waarbij overschotten en tekorten per segment zijn uitgewerkt. De opname van een project op de regionale woningmarktprogrammering geeft geen recht op een bouwcontingent. De opgegeven aantallen zijn gekoppeld aan het te realiseren project en het bijbehorende specifieke PMC.

De Regionale Woningmarktprogrammering bepaalt t.a.v. zgn. “rotte plekken” dat deze niet worden ontzien van de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de regionale woningmarktprogrammering, tenzij er zwaarwegende argumenten aanwezig zijn. Gemeenten dienen dan een gemotiveerd verzoek tot opname in de programmering in te dienen bij de Stadsregio.

### *Toetsing*

Het onderhavige plan is niet opgenomen in de projectenlijst Regionale Woningmarkt-programmering 2013-2016.

Het plan leidt tot een forse vermindering van het aanvankelijk beoogde programma van circa 20 woningen naar 4 vrijstaande woningen. Hiermee wordt in algemene zin een bijdrage geleverd aan de doelstelling om de woningbouvvolumes terug te brengen.

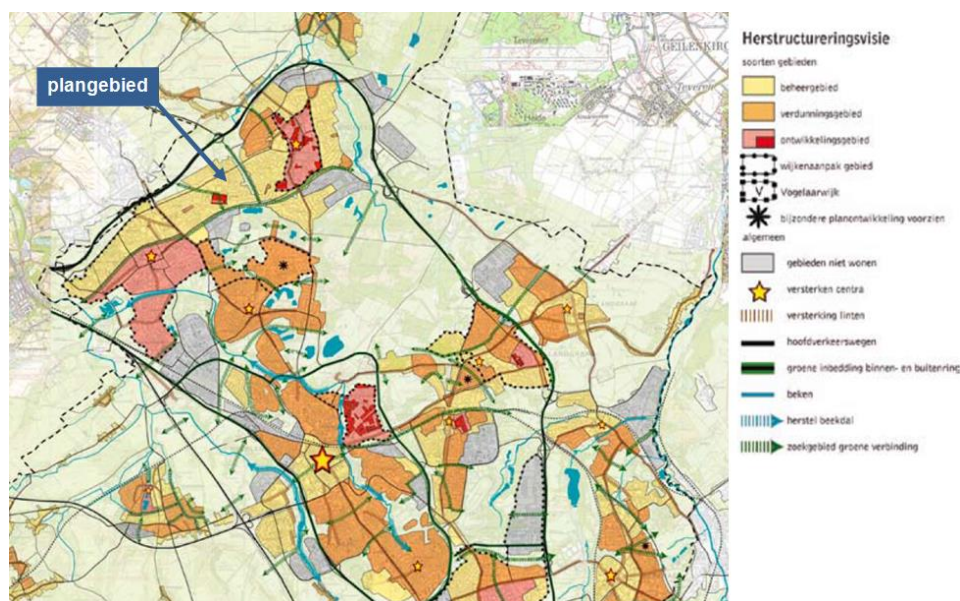
Tevens kan worden aangedragen dat er een duidelijke vraag is naar vrijstaande woningen.

### ***Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg, december 2009***

#### Algemeen

Deze Herstructureringsvisie markeert een belangrijk moment in het proces rondom het fenomeen krimp en herstructurering in Parkstad Limburg. De regio legt zich niet neer bij bevolkingsdaling in de zin van stopzetten van ontwikkelingen, maar heeft samen met de gemeenten en corporaties het voortouw genomen om een visie te maken die richtinggevend is voor de toekomstige woningmarkt in Parkstad.

De Herstructureringsvisie geeft de kaders weer voor de opgave op de woningmarkt op regionaal, gemeentelijk en stadsdeelniveau; ze geeft weer waar we willen beginnen met herstructureren, wat we als bijzondere locaties voor planontwikkeling beschouwen en wat ons einddoel is: balans op de woningmarkt, gesymboliseerd in de vorm van een envelop.



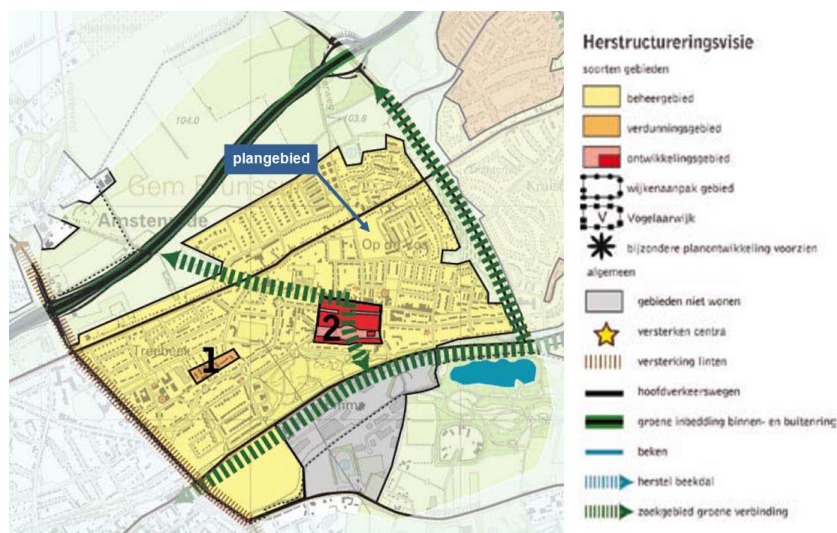
*Visiekaart herstructureringsvisie met aanduiding plangebied*

#### Brunssum

Brunssum heeft de ambitie zich te ontwikkelen van woongemeente naar leefgemeente. Zij zet in op nieuwe ontwikkelingen in de Oostflank, het versterken van het centrum en het verbeteren van de diverse wijken.

Voor Brunssum geldt een maximale 'onttrekkingsopgave' van 1.114 woningen.

Met het oog op de krimpopgave zijn nieuwe woonlocaties alleen toegestaan wanneer deze gecompenseerd worden door sloop van woningen. Ingrepen in de woningvoorraad moeten bijdragen aan het verbeteren van de woonomgeving.



Kaartbeeld Brunssum-West

Voor Brunssum-West gelden twee transformatielocaties. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het beheergebied.

#### Toetsing

Onderhavig plan past goed binnen de herstructureringsvisie aangezien met dit plan een woningbouwlocatie waar voorheen ca. 20 woningen geprojecteerd waren, wordt ontwikkeld met slechts 4 woningen. Het woningbouwvolume wordt met het plan dus flink teruggebracht.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie 'Sturen op kwaliteit'**

De gemeenteraad van Brunssum heeft op 2 november 2009 de Structuurvisie vastgesteld.

In de Structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 om zal gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen en vrijstellingsmogelijkheden.

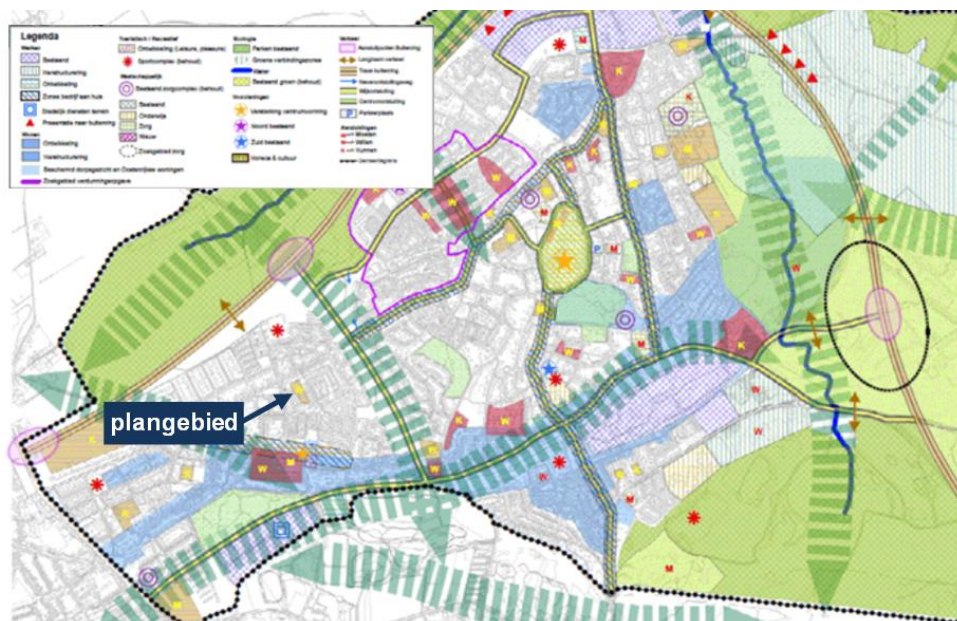
Het doel van de structuurvisie Brunssum is om de ruimtelijke kwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied te verbeteren en sturing te geven aan toekomstige veranderingenprocessen.

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 naar een extra economische impuls om op deze manier te voorkomen dat door leegstand het woon- en leefklimaat wordt aangetast.



De focus voor de structuurvisie ligt daarom op de volgende thema's:

- Versterken van woon- en leefkwaliteit
- Versterken van de "schone" werkgelegenheid
- Sturen op de eigen verantwoordelijkheid



Uitsnede uit structuurvisiekaart Brunssum 2025: Sturen op kwaliteit

#### *Algemeen beleid woningaanbod en woonomgeving*

Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De bestaande woningvoorraad heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw in sommige delen van Brunssum niet evenwichtig. Deze combinatie leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de verschillende woonwijken in Brunssum ook in 2025 sociaal- maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben. Deze aanpak moet niet alleen leiden tot vervanging van de minder courante woningen, maar ook tot een gedifferentieerdere samenstelling van de bevolking per wijk. Elke wijk zal een aantrekkelijke woonomgeving moeten zijn om er te wonen en te leven voor elke doelgroep.

#### *Passend woningaanbod*

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

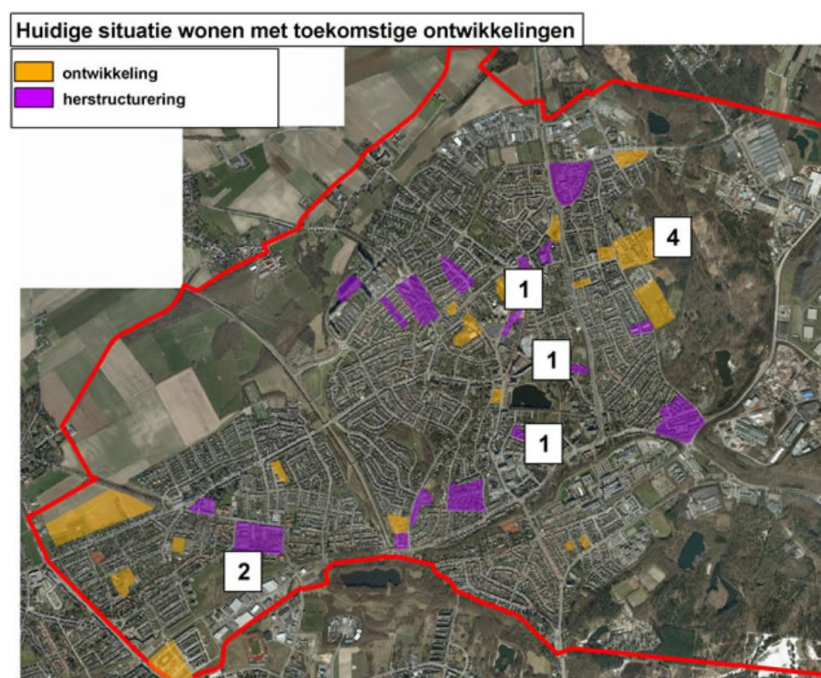
### *Sloopcompensatie*

De gemeente wil onder voorwaarden meewerken aan de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties, mits daar ook een sloopcompensatie tegenover staat (sloop-fonds). Het uitgangspunt is dus dat voor iedere nieuwe woningbouwontwikkeling een sloopcompensatie gegarandeerd dient te zijn.

De sloopcompensatie kan over meerdere locaties gespreid worden. De gemeente Brunssum zal alleen bij hoge uitzondering medewerking verlenen aan nieuwbouw, zonder overeenkomstig sloopprogramma. Het project dient daarvoor een substantiële bijdrage te leveren aan het verbeteren van woon- en leefklimaat ter plaatse die op een andere wijze niet kan worden gerealiseerd.

### *Transformatieopgave*

De gemeente Brunssum zal haar transformatieopgave op wijk- en buurtniveau beleidsmatig invullen op basis van de 'Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020'. Om deze beleidsinvulling inhoudelijke en procesmatige te ondersteunen is per wijk informatie opgebouwd en zijn per wijk concrete beleidskeuzen op het gebied van wonen gemaakt.

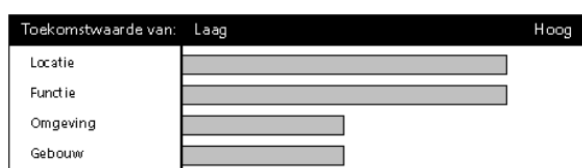


*Kaartbeeld ontwikkelingslocaties*

### Specifiek beleid

Onderhavig plan is in de wijk Brunssum-West en hierbinnen binnen het woongebied Op de Vos gelegen. Hiervoor is specifiek beleid geformuleerd in de structuurvisie.

De toekomstwaarde van dit woongebied wordt als volgt beoordeeld:



Specifiek ziet de gemeente voor deze locatie de volgende risico's die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling:

- geluidhinder als gevolg van de N276;
- ligging grenzend aan ecologische verbindingszone;
- aantasting woonklimaat door sluisverkeer en parkeeroverlast.

Ten aanzien van de woonlocatie Op de Vos ligt de aandacht op het opwaarderen van de openbare ruimte ten behoeve van een betere bereikbaarheid, waaronder parkeergelegenheid. Er is verder geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van een ontwikkeling nabij de straat Tritbach.

Om dat te bereiken zijn de volgende acties noodzakelijk:

1. Servatiusstraat herinrichten ten behoeve van doorstroming verkeer op wijkniveau;
2. Het verbeteren van de fietsroute vanuit Treebeek en Hemelder naar het wijkconcentratiepunt Treebeek.

#### Toetsing

Onderhavig plan is reeds bekend als ontwikkelingslocatie en is als zodanig aangeduid op de structuurvisie. Het betreft een reeds in gang gezette ontwikkeling. Hier waren voorheen ca. 20 woningen geprojecteerd. Met onderhavig plan wordt dit programma fors teruggebracht tot slechts 4 woningen. In algemene zin is het plan hiermee passend binnen de doelstelling om de woningbouwvoorraad meer passend te maken.

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid. De volgende aspecten komen hierbij aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid);
- water;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna.

### 4.2 Milieueffectrapportage

#### ***Besluit m.e.r.***

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Brunssum) zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling. Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term "vormvrije m.e.r.-beoordeling" gehanteerd. De toetsing van de m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

#### ***Toetsing***

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

Onderhavig plan kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D.11.2 van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde betreft 2000 woningen danwel 100 ha. Onderhavig project is qua omvang ruim onder deze drempelwaarde gelegen.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd, waarbij deze drempelwaarden indicatief geworden zijn. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Brunssum) zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Beoordeeld moet dus worden of voor dit (dat kan worden gezien als een besluit in het kader van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term “vormvrije m.e.r.-beoordeling” gehanteerd. De toetsing van de m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, tenzij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Op basis de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag te beoordelen of bij het te nemen besluit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden, er dient een procedure voor een plan-m.e.r. te worden doorlopen;
2. belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r. wordt doorlopen.

### Beoordeling

#### *Algemeen*

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r., ingegaan op de volgende onderdelen:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- c. de kenmerken van het potentiële effect.

Hieronder wordt kort ingegaan op deze onderdelen.

#### *De kenmerken van het project*

Het plan betreft de realisatie van een klein woningbouwproject, bestaande uit 4 vrijstaande woningen.

#### *De plaats waar de activiteit wordt verricht*

De locatie is gelegen in de bestaande kern van Brunssum, in de woonwijk Brunssum-West en het woongebied Op de Vos. Rondom de planlocatie is bestaande bebouwing gelegen, met name woningen. Langs de oostelijke rand van het plangebied is een groene rand aanwezig met opgaande begroeiing. Het plangebied betreft onbebouwd terrein dat is ingericht als grasveld.

Er bevinden zich geen bijzondere waardevolle waarden in of in de nabijheid van het plangebied. De locatie maakt geen deel uit van de EHS of van een Natura 2000 gebied. Er zijn geen waterlopen of andere waterbelangen in de directe omgeving aanwezig.

#### *De kenmerken van het potentiële effect*

Om de milieugevolgen in beeld te brengen van onderhavig plan, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijken geen bijzonderheden. Er zijn geen nadelige milieueffecten voor de locatie zelf of de directe omgeving. Het plan leidt niet tot verstoring van bestaande natuurwaarden of (beschermde) planten- en diersoorten. Er is geen sprake van een substantiële toename van de geluidsoverlast, er is geen sprake van hinder op de omgeving als gevolg van onderhavig plan, er zijn geen bijzonderheden wat betreft luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Dit wordt in de navolgende paragrafen in dit hoofdstuk nader beschreven.

#### *Cumulatie*

Er hoeft geen rekening te worden gehouden met cumulatie.

#### *Conclusie*

Conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, zijn te verwachten, waarmee een nadere m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. niet noodzakelijk worden geacht.

### **4.3 Milieuaspecten**

#### **4.3.1 Bodem**

##### Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

##### Toetsing

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied<sup>4</sup>. Het doel van dit onderzoek was om een beeld te verkrijgen van de huidige bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie NEN-5740.

Uit het onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing 'achtergrond' uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteit 'achtergrond'.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing 'wonen' uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteit 'bodem'.

Wel is eventueel vrijkomende grond (bijv. bij graafwerkzaamheden), bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar. Hergebruik is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

##### Conclusie

Het aspect 'bodem' is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende behandeld en leidt niet tot belemmeringen. Het is mogelijk nog wel gewenst een specifiek onderzoek naar het voorkomen van asbest uit te voeren. Mocht dit onderzoek worden uitgevoerd, dan worden te zijner tijd de resultaten hiervan toegevoegd aan deze paragraaf.

---

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Tritbach te Brunssum, FMA Nillesen, 28 januari 2015, kenmerk BO20150003.

### 4.3.2 Geluid

#### Algemeen

De Wet geluidhinder stelt dat, bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en bij industriela-waai (afkomstig van grote, gezoneerde bedrijventerreinen) bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Indien er ondanks de 30 km/uur redelijkerwijs toch overlast te verwachten is moet hier wel rekening mee gehouden worden.

Als, bij planologisch nieuwe situaties, het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd.

#### Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van onderhavig plan<sup>5</sup>. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting van woningen zijn hierbij getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

#### *Toetsing aan de Wet geluidhinder*

Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden vanwege de Maastrichterstraat en de Trichterweg. De hoogste geluidbelasting op de woningen bedraagt 37 dB (inclusief aftrek ex art 110g Wgh).

De Wet geluidhinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

#### *Toetsing aan het Bouwbesluit 2012*

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidbelasting hoogstens 42 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. De gevelgeluidwering dient te voldoen aan de minimum geluidweringseis van 20 dB. Een nader onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk.

---

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer, Woningbouwlocatie Tritbach Brunssum, Gemeente Brunssum, SAB, 18 december 2014, kenmerk 140459.

### Conclusie

Het aspect 'geluid' is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende behandeld en leidt niet tot belemmeringen.

### **4.3.3 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

In bijlage 2 van de Wet Milieubeheer zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen. Onder meer bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze normen in acht genomen te worden. Enerzijds mag een bestemmingsplanbesluit niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden in betekenende mate. Anderzijds dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens deze luchtkwaliteitseisen in acht te worden genomen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Toetsing

Het project betreft de realisatie van een woonfunctie. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er is om die reden geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld wat de toekomstige blootstelling aan luchtverontreiniging is voor nieuwe bewoners binnen het plan. Dit is globaal getoetst. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt reeds duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2013 en 2020 onder de grenswaarden liggen. Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat ook wat betreft de blootstelling er geen belemmeringen hoeven te worden voorzien.

#### Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende behandeld en leidt niet tot belemmeringen.

### **4.3.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

Bij de toetsing kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze notitie worden categorieën van bedrijven onderscheiden en worden hiervoor een indicatieve hinderzones gegeven. De VNG-publicatie gaat uit van onder meer de volgende categorieën:

<b>Categorie</b>	<b>Indicatieve hinderzone</b>
Categorie 1	10 m
Categorie 2	30 m
Categorie 3.1	50 m
Categorie 3.2	100 m

*Tabel: categorieën en indicatie hinderzones*

#### Toetsing

Wat betreft de eerste onderzoeksvraag kan worden gesteld dat het plan inpasbaar is in de omgeving, aangezien de beoogde nieuwe woningen geen hinder met zich meebrengen voor de omgeving.

Wat betreft de tweede onderzoeksvraag, of de omgeving de nieuwe functie toelaat, is de omgeving nader bestudeerd op basis van de geldende bestemmingen. Er zijn uitsluitend woningen gelegen in de nabijheid van het plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen. Er hoeft geen hinder te worden verwacht. Een nader onderzoek is niet nodig.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

#### **4.3.5 Externe veiligheid**

##### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bv. chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

##### *Plaatsgebonden risico*

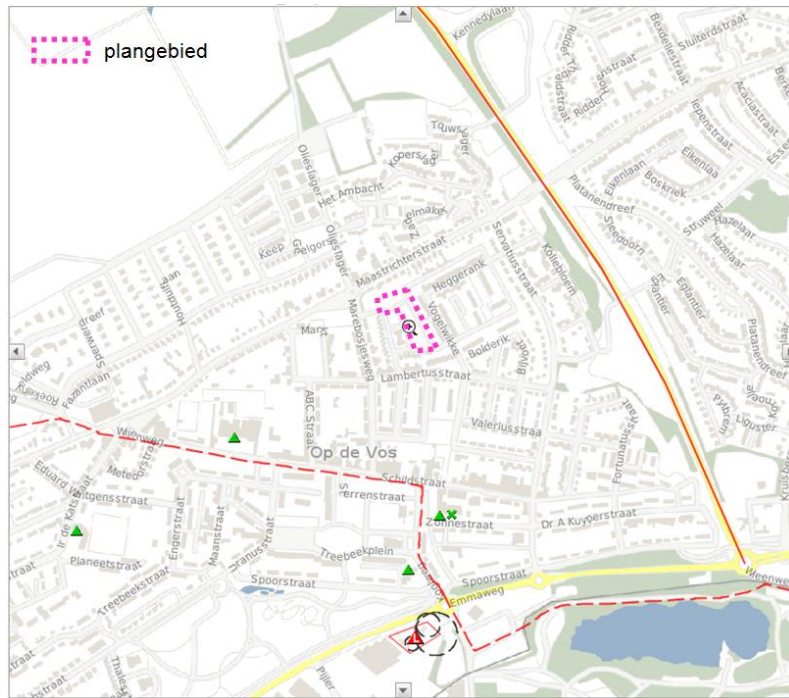
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

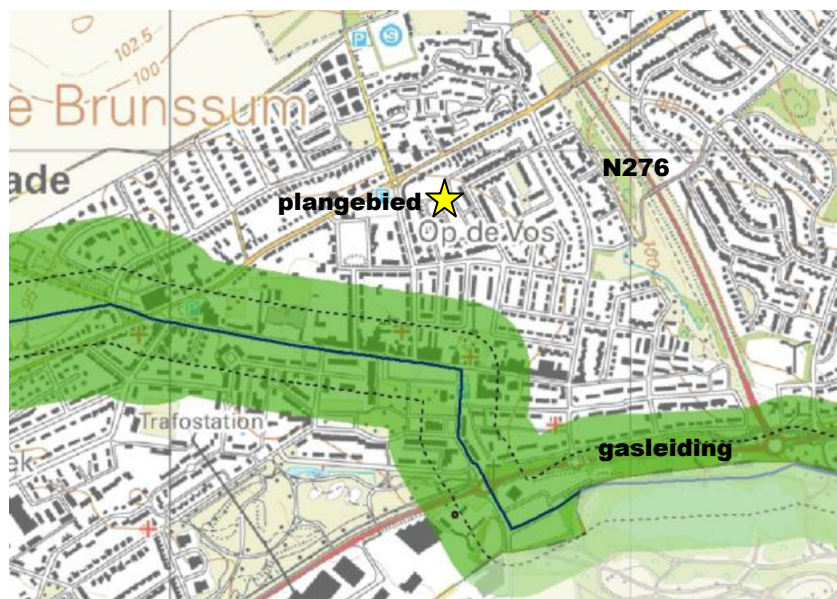
##### Toetsing

De risicokaart is geraadpleegd voor het betreffende plangebied. Op de hiernavolgende afbeelding is een uitsnede uit deze kaart opgenomen.



Uitsnede uit risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) met globale aanduiding locatie plangebied

Hiernaast heeft de gemeente Brunssum een eigen invloedsgebiedenkaart laten opstellen (AVIV, november 2014).



Kaartbeeld uit invloedsgebiedenkaart met globale aanduiding plangebied

Onderhavig project betreft de realisatie van een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object (namelijk woningen). Er zijn echter, op basis van de voorgaande uitsnedes uit de risicokaart en invloedsgebiedenkaart, geen risicobronnen in de directe aanwezigheid aanwezig. Zowel de gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied als het gevaarlijk vervoer op de N276, zijn gelegen op geruime afstand (meer dan 300 m). Uit de invloedsgebiedenkaart van de gemeente blijkt eens te meer dat het plangebied buiten de invloedszone ligt van de gasleiding.

Omdat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire en/of mobiele bron is een nader onderzoek daarom vooralsnog niet noodzakelijk.

Ten slotte kan worden gesteld dat er binnen het plangebied momenteel geen problematische situaties wat betreft externe veiligheid bekend zijn.

#### Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.4 Waterparagraaf**

### **4.4.1 Inleiding**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen.

In deze waterparagraaf wordt de huidige- en toekomstige situatie beschreven. Voor de toekomstige situatie wordt beschreven welke maatregelen genomen worden ten aanzien van het watersysteem om te voldoen aan het lokale, regionale en landelijke waterbeleid.

### **4.4.2 Beleidskader**

#### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en Kaderrichtlijn Water (KRW)

##### *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)*

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21 (Waterbeheer 21e eeuw). In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding.

In 2011 is een nieuw akkoord afgesloten door de koepels. De essentie van dit nieuwe akkoord is een doelmatig beheer en meer samenwerking tussen beheerders in de waterketen en kostenbesparingen door grotere efficiëntie en effectiviteit.

Deze waterparagraaf, waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit bestemmingsplan, zal worden opgenomen in het de toelichting van het bestemmingsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het NBW uit 2003.

### *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen.

Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe.

Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

### Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap Roer en Overmaas gaat uit van waterneutraal bouwen en de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Aansluitend op dit principe gaat het waterschap uit van het eventueel hergebruiken en het vasthouden en bergen van het hemelwater van een bui die eens per 25 jaar voorkomt (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur en met een doorkijk naar een bui die eens per 100 jaar voorkomt (45 mm in 30 min). Het hemelwater kan worden vastgehouden in een infiltratievoorziening of worden geborgen in een bergingsvoorziening. In de documenten 'Regenwater schoon naar beek en bodem' en 'Praktische vuistregels voor de watertoets' zijn de uitgangspunten nader omschreven.

#### **4.4.3 Watertoets**

De watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte te geven. De watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003.

De watertoets is doorlopen middels de site [dewatertoets.nl](http://dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat er geen waterschapsbelangen spelen. Deze ontwikkeling heeft, vanwege de relatief kleine omvang en de ligging buiten de invloedszones, naar verwachting geen of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Op deze ontwikkeling is daarom de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

Bij de uitwerking van het bouwplan zullen de uitgangspunten zoals genoemd in de "Praktische vuistregels voor de watertoets" van Waterschap Roer en Overmaas zullen, indien relevant, worden gehanteerd. Voor plannen met een grond-, dakoppervlak en/of verhard oppervlak tot 1000 m<sup>2</sup>, waarin het waterhuishoudkundige belang alleen is gelegen in aspecten van duurzaam stedelijk waterbeheer, geldt het algemene advies van het watertoetsloket dat deze maatregelen ook zoveel mogelijk worden toegepast (afkoppelen van regenwater en infiltratie in de bodem).

Onderhavige bouwontwikkeling is onderdeel van een eerder aangelegde boven- en ondergrondse infrastructuur waarbij rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer. Ter plaatse ligt dan ook een gescheiden rioolstelsel waarvan het vuilwater via dwa-riolering wordt afgevoerd naar de zuivering in Hoensbroek. Het regenwater wordt via een rwa stelsel gebracht naar een infiltratiesysteem met een berging van 35mm waarbij in het verleden rekening is gehouden met een dichtere bebouwingsstructuur dan nu het geval is.

Voor deze bouwontwikkeling betekent dit dat het vuilwater van de te bouwen woningen op de ter plaatse gelegen dwa riolering (vuilwaterriool) aangesloten dient te worden en het regenwater van de te bouwen woningen en garages op het aanwezige rwa riool (regenwaterriool) gekoppeld dienen te worden.

Binnen onderhavig plan is op grond van de regels (artikel 3.2.1 onder b) een maximaal bebouwingspercentage vastgelegd van 50%. De percelen tezamen hebben een oppervlakte van 2.721 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het maximale bebouwde oppervlak 1.360 m<sup>2</sup> bedraagt.

## **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.5.1 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van de Bro (artikel 3.6.1) een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### Toetsing

Op basis van een globale toetsing van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is gebleken dat er ter plaatse geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig zijn.

#### Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **4.5.2 Archeologie**

#### Algemeen

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

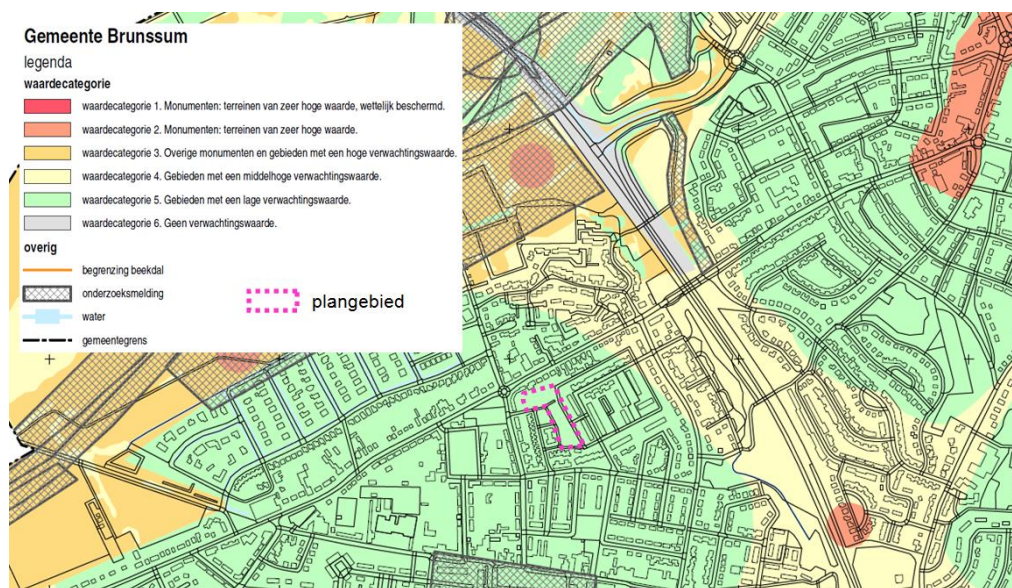
Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta. Conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg moet bij een ruimtelijk plan vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

#### Toetsing

De gemeente Brunssum heeft een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Hierbinnen heeft de locatie een lage indicatieve archeolo-



gische waarde. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden niet reëel wordt geacht.



*Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Brunssum*

Voor deze waarde-categorie (5) geldt dat er geen onderzoek vereist wordt voor ruimtelijke plannen kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>. Hiervan is bij onderhavig plan sprake. Om die reden is geen archeologisch onderzoek nodig.

### Conclusie

Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan. Om de archeologische waarden ook in de toekomst afdoende te beschermen is wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

## 4.6 Flora en fauna

### ***Algemeen***

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

### Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Neder-

land in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

#### Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

#### **Toetsing**

Om te kunnen beoordelen of het plan gevolgen heeft voor de hiervoor beschreven gebieds- of soortenbescherming is door SAB een quick scan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit de quick scan blijkt dat op een afstand van 2,0 kilometer het Natura 2000-gebied Brunssumerheide ligt. Op basis van de afstand, tussenliggende reeds versturende elementen (wegen, bebouwing) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied niet te verwachten. Het plangebied ligt op ongeveer 600 meter en 6,0 kilometer van respectievelijk de EHS en weidevogelgebied. Ganzenfoerageergebied is in de wijde omtrek niet aanwezig. Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden, de tussenliggende bebouwing en de geringe omvang van de ruimtelijke ingreep, is een negatief effect op de natuurgebieden niet te verwachten.

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied bestaat geheel uit een gazon. Aan de hand van de foto's kan worden vastgesteld dat het gazon intensief beheerd wordt. Het grasland wordt gedurende het jaar gemaaid. Strikt beschermde vaatplanten kunnen een dergelijk beheer niet verdragen. Voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren is het plangebied ook niet geschikt vanwege het ontbreken van bijvoorbeeld ruige stukken terrein of bos. Strikt beschermde reptielen en amfibieën zijn niet te verwachten aangezien het terrein niet verruigd is en geen open water aanwezig is. Derhalve zijn ook geen strikt beschermde vissoorten te verwachten. De specifieke eisen die strikt beschermde insecten en andere ongewervelden in hun leefgebied nodig hebben, zijn niet aanwezig in het plangebied. Strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden zijn niet te verwachten in het plangebied.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor zoals mol, konijn en gewone pad. Voor deze licht bescherm-

---

<sup>6</sup> SAB, Memo Quick scan flora en fauna, realisatie woningen, Tritbach, Brunssum, projectnummer 140459, d.d. 2 maart 2015.



de soorten geldt dat bij dergelijke ruimtelijke ingrepen aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Ten oosten van het plangebied is een bomenrij aanwezig. Er is echter geen sprake van de kap van de bomenrij ten oosten van het plangebied. Mochten deze plannen veranderen, dan is een veldbezoek noodzakelijk om vast te stellen of de bomen mogelijk geschikt zijn voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

### **Conclusie**

Uit de uitgevoerde quick scan flora en fauna blijkt dat in het kader van gebiedsbescherming voor de NB-wet, de EHS, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied de geplande werkzaamheden te Brunssum géén negatief effect hebben.

In het kader van soortenbescherming is door de geplande ruimtelijke ingrepen geen negatief effect te verwachten als de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart tot half augustus) worden gestart, aan de zorgplicht wordt voldaan en de bomen ten oosten van het plangebied niet worden gekapt.

## **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. Tussen de particuliere initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de gemeente verloopt het plan kostenneutraal.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
  - het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een 'aanduiding'. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de eventuele onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die

aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen artikelen.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard dat gebruikt wordt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

##### *Artikel 3 Wonen*

Het gehele plangebied is gelegen binnen de hoofdbestemming 'Wonen'. In de regeling is vastgelegd dat er maximaal 4 grondgebonden vrijstaande woningen toegestaan zijn. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de voor-gevel in de gevellijn moet worden gerealiseerd.

Er is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen van het bouwvlak voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De gebouwen is gebonden aan bepalingen inzake de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrenzen, zodat een volledige bebouwing van het bouwvlak feitelijk onmogelijk is. Hiernaast geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel nooit meer dan 50% mag bedragen.

Daarnaast is buiten het bouwvlak nog maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Er zijn hiernaast nog enkele andere bepalingen omtrent het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken in de regeling opgenomen. Voor het perceel bij de woning Maastrichterweg 181 geldt een specifieke bouwregeling.

Verder kent de bestemming een regeling inzake aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Ook is een regeling opgenomen inzake woningsplitsing.

##### *Artikel 4 Waarde - Archeologie 5 lage waarde*

Het plangebied betreft gronden waar de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is. Ter plaatse van deze gronden is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 lage waarde' opgenomen. Behalve de ter plaatse geldende (enkel)bestemming zijn de gronden hier mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezig of te verwachten archeologische waarden conform de archeologische waardenkaart. Op de gronden binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Het bouwverbod geldt hier echter niet indien de grootte van de bodemingreep minder dan 10.000 m<sup>2</sup> beslaat. Evenmin geldt een bouwverbod in geval de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m<sup>2</sup> beslaat, maar de verstoringdiepte ten hoogste 40 cm onder maaiveld bedraagt.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

#### *Artikel 5 Anti-dubbeltelregel*

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

#### *Artikel 6 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn regelingen opgenomen voor gebruik dat voor het gehele plangebied geldt waaronder regelingen voor parkeren en strijdig gebruik.

#### *Artikel 7 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

#### *Artikel 8 Overige regels*

In de overige regels is een voorrangregeling opgenomen voor de diverse bestemmingen en dubbelbestemmingen die binnen het plangebied gelden. Op basis van deze regels is bepaald welke regels daarbij voor gaan op andere regels.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### *Artikel 9 Overgangsrecht*

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

#### *Artikel 10 Slotregel*

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.:

#### **5.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, op de algemene bouwregels na.

in de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen die regelt dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

## **6 Procedure**

### **6.1 Inspraak en vooroverleg**

Op 25 maart 2015 heeft een publicatie plaatsgevonden omtrent de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan "Woningbouw Tritbach". Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens voor eenieder ter inzage gelegen vanaf 27 maart 2015 t/m 5 mei 2015. Gedurende deze termijn is aan eenieder de gelegenheid geboden om een reactie omtrent het bestemmingsplan in te dienen en tevens is gedurende deze termijn vooroverleg gevoerd met andere overheidsorganen en de nutsbedrijven. Op 9 april 2015 heeft verder een bewonersavond plaatsgevonden. Gedurende de terinzagetermijn zijn een viertal reacties ingekomen.

In de nota vooroverleg en inspraak, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, worden de binnengekomen reacties besproken en voorzien van een beantwoording. Ook is in de nota een verslag van de bewonersavond opgenomen,

### **6.2 Zienswijzen**

*Te zijner tijd wordt in dit hoofdstuk besproken wat de resultaten zijn van de gevoerde procedure van het ontwerp-bestemmingsplan.*