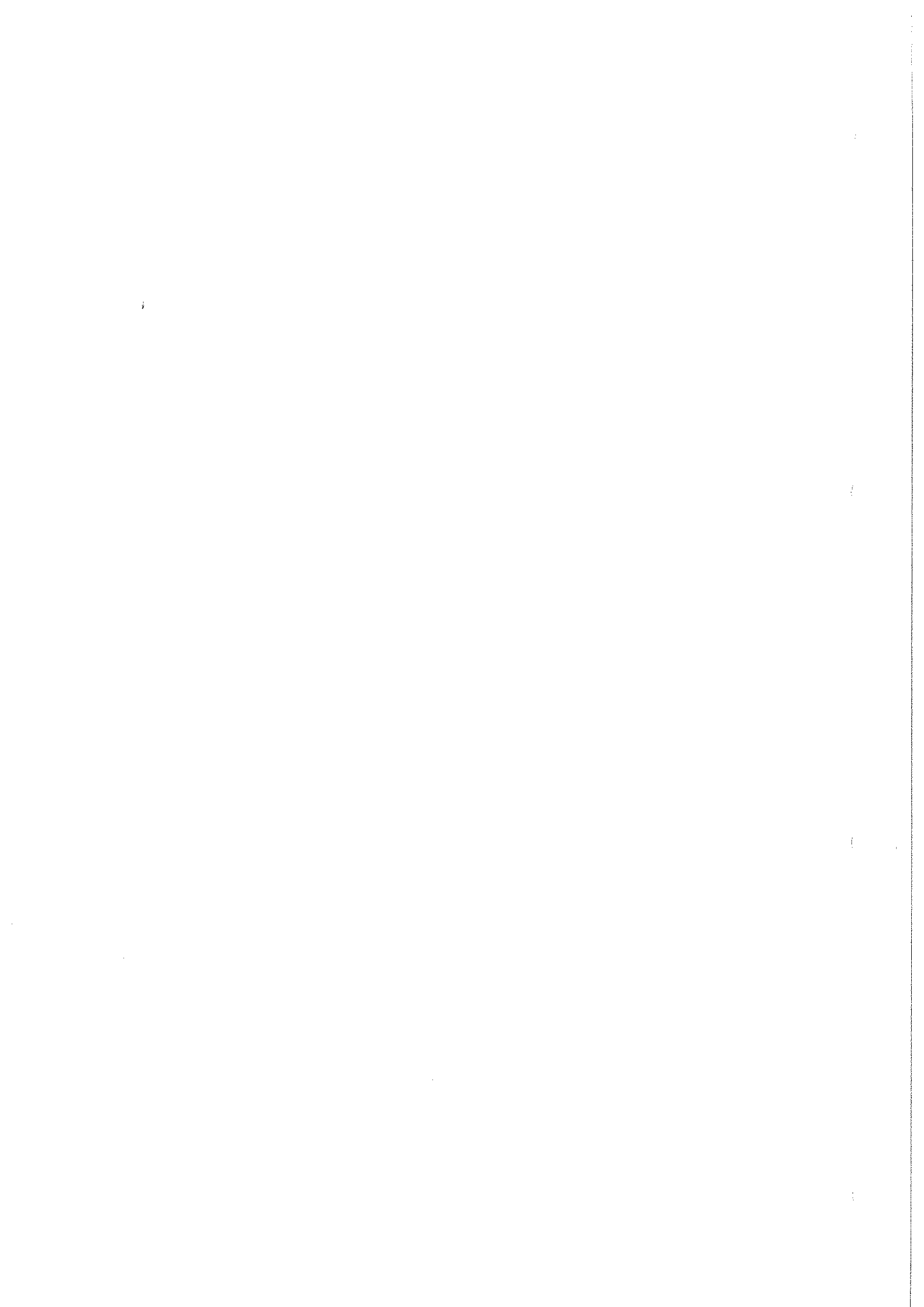


110501.700041 T

Gemeente Brunssum

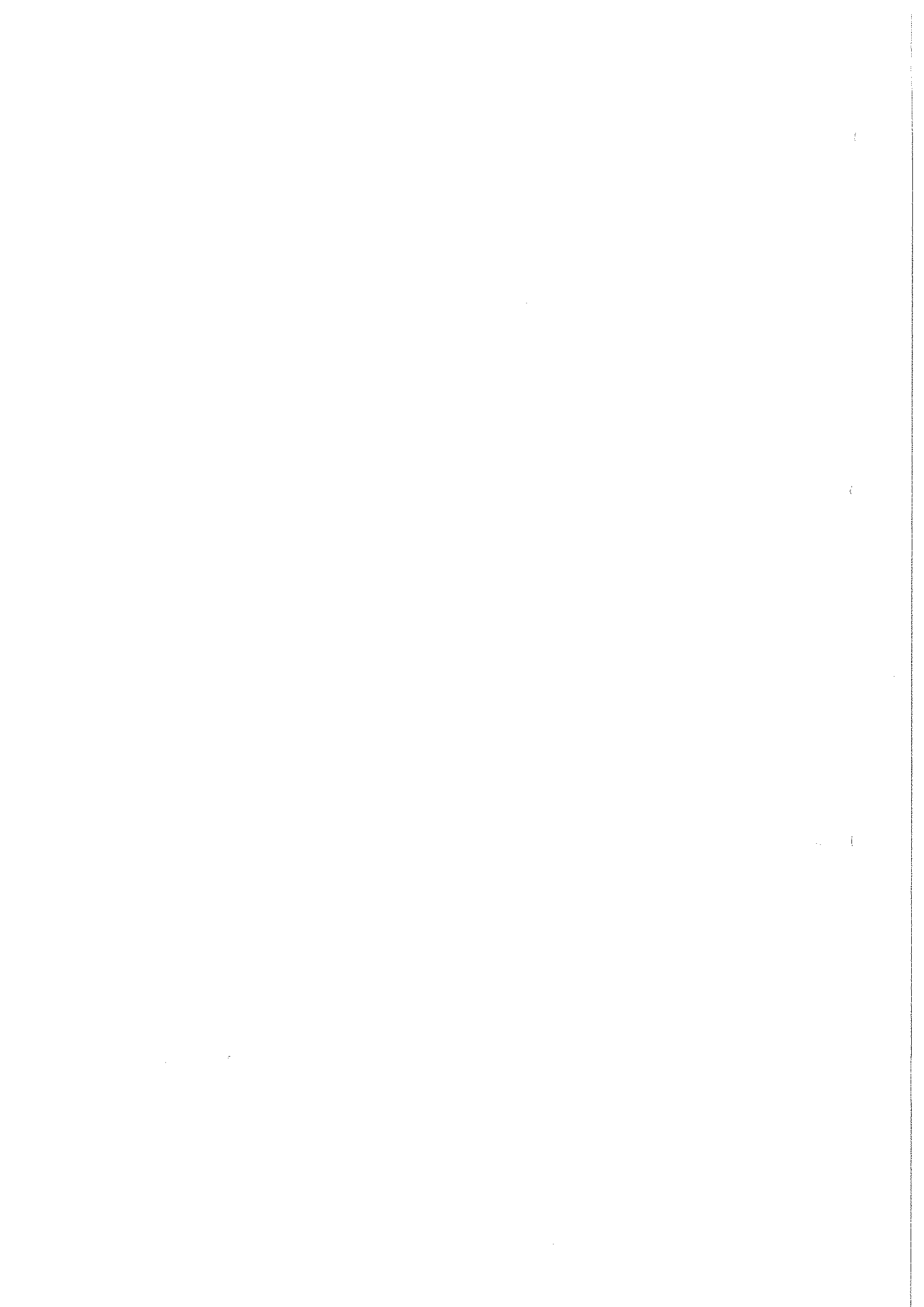
Toelichting  
deel uitmakende van het  
bestemmingsplan  
Woongebieden

Brunssum/Maastricht,  
september 1996;  
gewijzigd  
december 1996;  
gewijzigd  
maart 1999;  
gewijzigd  
mei 2000;  
gewijzigd  
oktober 2000



## INHOUD

HOOFDSTUK	BLZ.
1. Inleiding	3
1.1. Planmotivatie	3
1.2. Planopzet	3
1.3. Plangebied	4
1.4. Vigerende plannen	4
2. Historisch kader	5
3. Planologisch beleidskader	6
3.1. Beleid op Rijksniveau	6
3.2. Beleid op provinciaal niveau	9
3.3. Beleid op gemeentelijk niveau	10
3.4. Conclusies	11
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
4.1. Algemeen	13
4.2. Uitgangspunten	13
4.2.1. Bevolking en wonen	13
4.2.2. Werkgelegenheid en bedrijvigheid	18
4.2.3. Voorzieningen	20
4.2.4. Verkeer	25
4.2.5. Groenstructuur	28
4.2.6. Milieuaspecten	30
4.3. Randvoorwaarden	37
4.3.1. Cultuurhistorische aspecten	37
4.3.2. Civieltechnische aspecten	38
5. Deelgebieden	41
5.1. Deelgebied Treebeek	41
5.1.1. Huidige situatie	41
5.1.2. Toekomstige ontwikkelingen	42
5.2. Deelgebied Kruisberg, De Hemelder, Op de Vos	44
5.2.1. Huidige situatie	44
5.2.2. Toekomstige ontwikkelingen	45
5.3. Deelgebied Op den Haan, De Kling, De Lemmender, De Streek	46
5.3.1. Huidige situatie	46
5.3.2. Toekomstige ontwikkelingen	47
5.4. Deelgebied Klingbemden, De Rozengaard, Oeloven	48
5.4.1. Huidige situatie	48
5.4.2. Toekomstige ontwikkelingen	49
5.5. Deelgebied De Egge, Kerkeveld, Schuttersveld	49
5.5.1. Huidige situatie	49
5.5.2. Toekomstige ontwikkelingen	52





## VERVOLG INHOUD

5.6.	Deelgebied Afcent e.o.	52
5.6.1.	Huidige situatie	52
5.6.2.	Toekomstige ontwikkelingen	53
5.7.	Deelgebied Langeberg	54
5.7.1.	Huidige situatie	54
5.7.2.	Toekomstige ontwikkelingen	55
6.	Stedelijke projecten	56
7.	Juridisch plan	61
7.1.	Hoofdlijnen van de planopzet	61
7.2.	Juridische regeling	64
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	68
8.2.	Inspraak ex artikel 6a W.R.O.	68
9.	Overleg	69
9.1.	Overleg ex artikel 10 B.r.o.	69
9.2.	P.P.C.-advies	69

Bijlage 1: Vigerende plannen

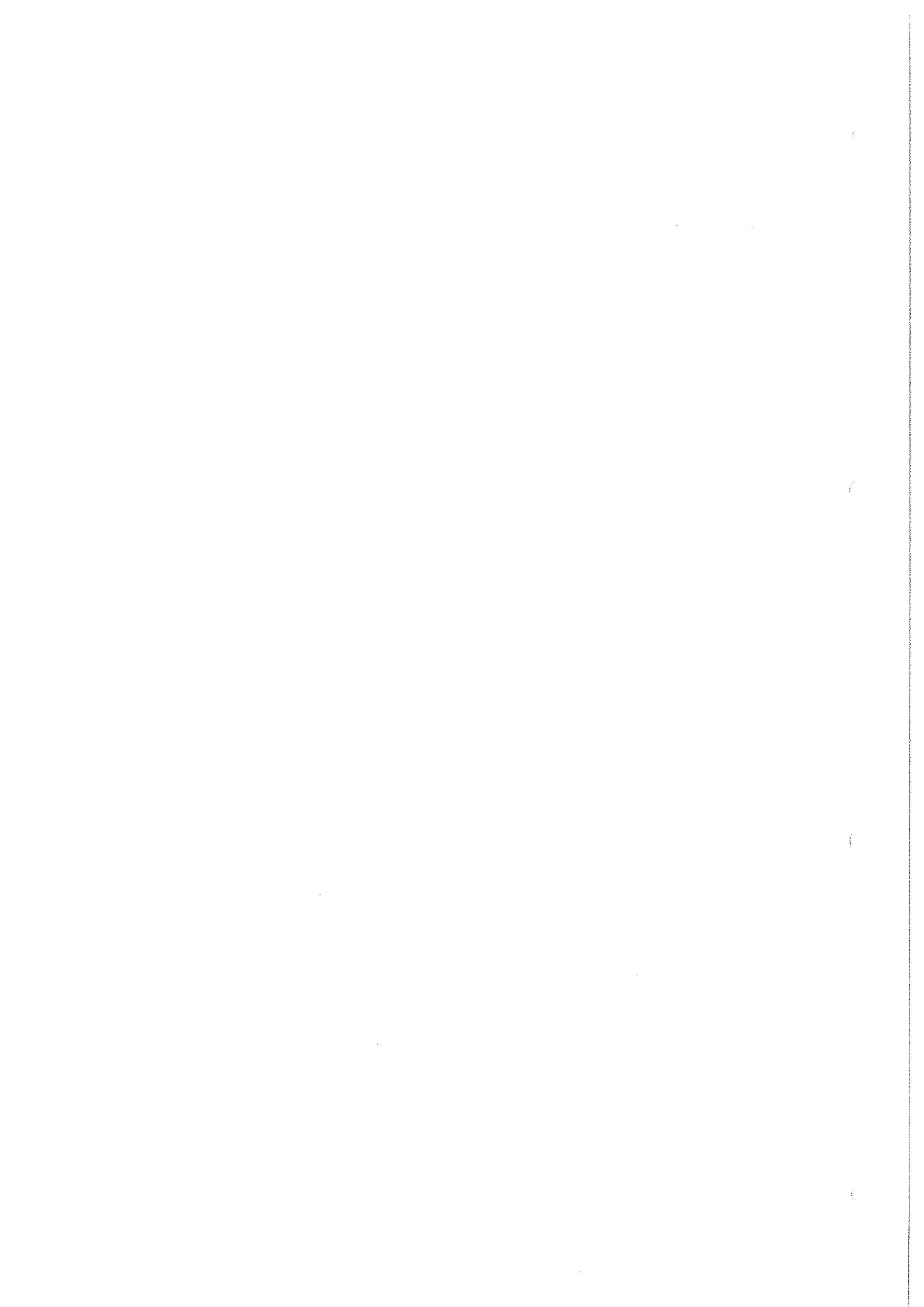
Bijlage 2: Overzichtskaart toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht

Bijlage 3: Overzicht bodemonderzoek potentiële nieuwbouwlocaties (cf. artikel 11 W.R.O.- uit te werken, zie separate bijlage)

Bijlage 4: Economische uitvoerbaarheid

Separate bijlagen:

- Bodemonderzoek Emma
- Saneringsplan Emma
- Nazorgplan Emma
- Akoestisch onderzoek Emma
- Exploitatieopzet Emma
- Geluidniveaukaart
- Verkeersmilieukaart
- Besluit hogere grenswaarden
- Bodemonderzoek uitwerkingslocaties



## 1. INLEIDING

### 1.1. Planmotivatie

Artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt dat, behoudens voor ten hoogste 10 jaren verleende vrijstelling door Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan eenmaal per 10 jaren dient te worden herzien. Binnen het grondgebied van de gemeente Brunssum vigeert nog een aantal bestemmingsplannen van oudere datum. Een aantal daarvan is dringend aan herziening toe. De gemeente is voornemens haar grondgebied op een zodanige manier in een juridische regeling vast te leggen dat er rechtszekerheid zal bestaan voor de burgers, terwijl er binnen de regeling toch voldoende flexibiliteit blijft bestaan. Het centrumgebied van Brunssum is reeds in een dergelijke, zogenaamde globale regeling vervat. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor de bedrijfsterreinen in de gemeente zal eveneens een nieuwe juridische regeling worden opgesteld. Voor enkele bedrijfsterreinen is dit reeds gebeurd. In het onderhavige plan komen de woongebieden aan de orde. Het bestemmingsplan Woongebieden is in belangrijke mate gericht op het beheer van de woongebieden. Daarnaast is ook een aantal kleinere en grotere bouwlocaties met de bestemming wonen juridisch geregeld. De woonfunctie staat in het gebied centraal. Op bepaalde plaatsen is er sprake van een zekere vermenging van functies. Voor het merendeel van de locaties staan de stedenbouwkundige uitgangspunten reeds vast. Voor enkele locaties (die op langere termijn ontwikkeld zullen worden) is dit nog niet helemaal het geval. Voordat er tot het opstellen van een planologische regeling van de woongebieden is overgegaan heeft de gemeente eerst een discussie op hoofdlijnen gevoerd, op basis van de zogenaamde Hoofdlijnennotitie (1996), met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de kern Brunssum. In de hoofdlijnennotitie is een globaal beeld geschetst van aspecten die in het functioneren van het stedelijk gebied verbeteringen behoeven, de doelstellingen die er zijn teneinde de situatie te verbeteren en de maatregelen die (kunnen) worden genomen om deze doelstellingen te realiseren. Het geheel leidt tot een integrale visie op hoofdlijnen voor het stedelijk gebied van de gemeente. De resultaten van deze discussie liggen ten grondslag aan het bestemmingsplan en maken hier deel van uit. Voordat tot verdere afronding van het bestemmingsplan is overgegaan, zijn de elementen uit de Hoofdlijnennotitie, die zijn opgenomen in de toelichting, geactualiseerd (1999).

### 1.2. Planopzet

Voor het bestemmingsplan Woongebieden is aansluitend bij geldende ideeën over de vormgeving van bestemmingsplannen gekozen voor de methodiek van het globale eindplan, die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente een grotere flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Bestemmingskaart: Op de bestemmingskaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.

- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast dient een rapportering als bedoeld in artikel 6a, tweede lid onder c. van de wet op de ruimtelijke ordening (inspraak) en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven.

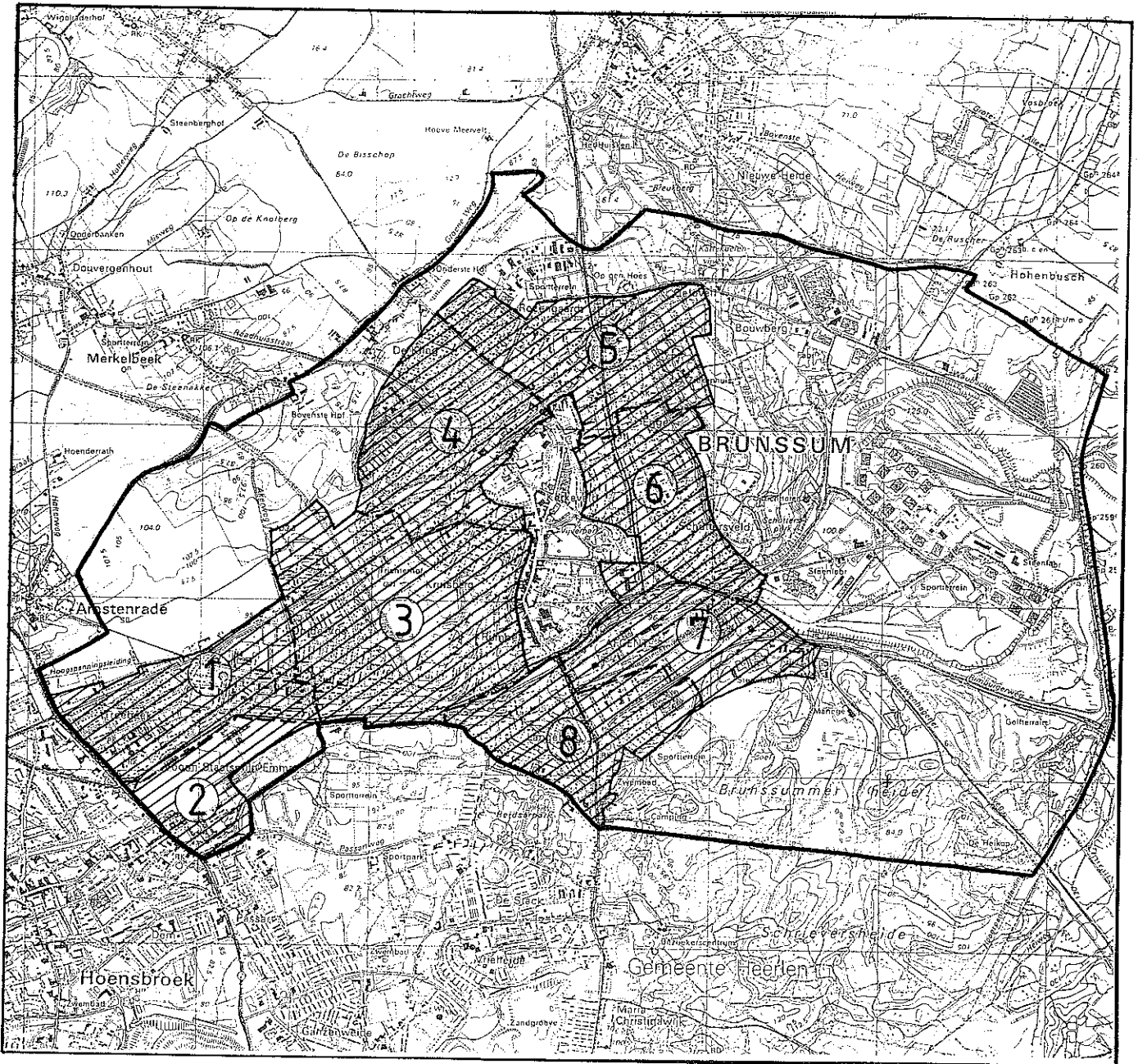
In het kort wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de kern Brunssum (hoofdstuk 2), waarbij o.a. wordt uiteengezet hoe de woongebieden in Brunssum in de loop van de tijd rondom de oude nederzettingen zijn ontstaan. Hoofdstuk 3 beschrijft de visies die er op de verschillende niveaus zijn ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied (planologisch kader). In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden er met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied in acht dienen te worden genomen. Enerzijds betreft het daarbij algemene uitgangspunten, zoals met name geformuleerd in de eerdergenoemde Hooflijnennotitie, anderzijds meer specifieke randvoorwaarden, die de bestemming of het gebruik van gronden kunnen beïnvloeden of bepalen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden hebben betrekking op het hele plangebied. De huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling van de verschillende deelgebieden komt aan de orde in hoofdstuk 5. Het betreft daarbij woongebieden en het gebied van de afnorth, die stedenbouwkundig gezien in grote lijnen reeds zijn afgerond en waar veranderingen met betrekking tot de woningvoorraad van relatief geringe omvang zijn. Het grotere woonuitbreidingsgebied (stedelijke project) Emma worden apart besproken (hoofdstuk 6), omdat dit een grote impact heeft op de toekomstige ontwikkeling van de kern Brunssum. Het gebied Amstenraderveld is inmiddels in een separaat plan opgenomen. De wijze waarop een en ander in een juridische regeling is vevat, komt aan de orde in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt aangegeven of, en op welke wijze, het plan economisch en maatschappelijk (inspraak ex art. 6.a. W.R.O. ) uitvoerbaar wordt geacht. In hoofdstuk 9 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 B.r.o. en het advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (P.C.G.P.) ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze binnen het plan heeft verwerkt (in separate rapportage inspraak en overleg).




### **1.3. Plangebied**

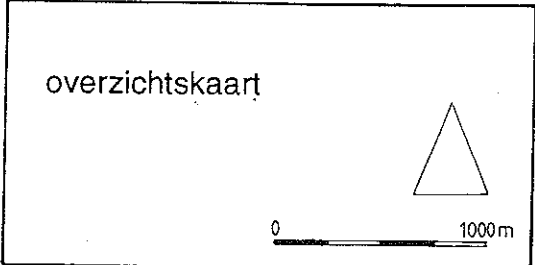
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan Woongebieden omvat een groot deel van de gronden, met name gelegen in het westelijk deel van de gemeente. De overzichtskaart laat zien dat het centrumgebied, de bedrijfsterreinen en het buitengebied geen deel uitmaken van het plangebied. Dit geldt overigens wel voor het gebied (voor zover het woningbouw betreft) Emma waar de bouwstroom inmiddels op gang is gekomen. Daarnaast is ook het Afcennterrein en directe omgeving in het onderhavig plan juridisch geregeld. De verschillende woonbuurten en de nieuw in te richten gebieden worden in de hoofdstukken 5 en 6 nader beschreven.

### **1.4. Vigerende plannen**

In het plangebied vigeren in totaal ca. 23 bestemmingsplannen, 4 hoofdzakenplannen en 6 uitbreidingsplannen. De plannen zijn in bijlage 1 weergegeven.



-  gemeente brunssum
-  bestemmingsplan Woongebieden
-  deelgebied
  - 1 Treebeek
  - 2 Emma
  - 3 Kruisberg, De Hemelder, Op de Vos
  - 4 Op den Haan, De Lemmender, De Streek
  - 5 De Kling, Rozengaard
  - 6 Kerkeveld, Schuttersveld, De Egge
  - 7 Afcant e.o.
  - 8 Langeberg





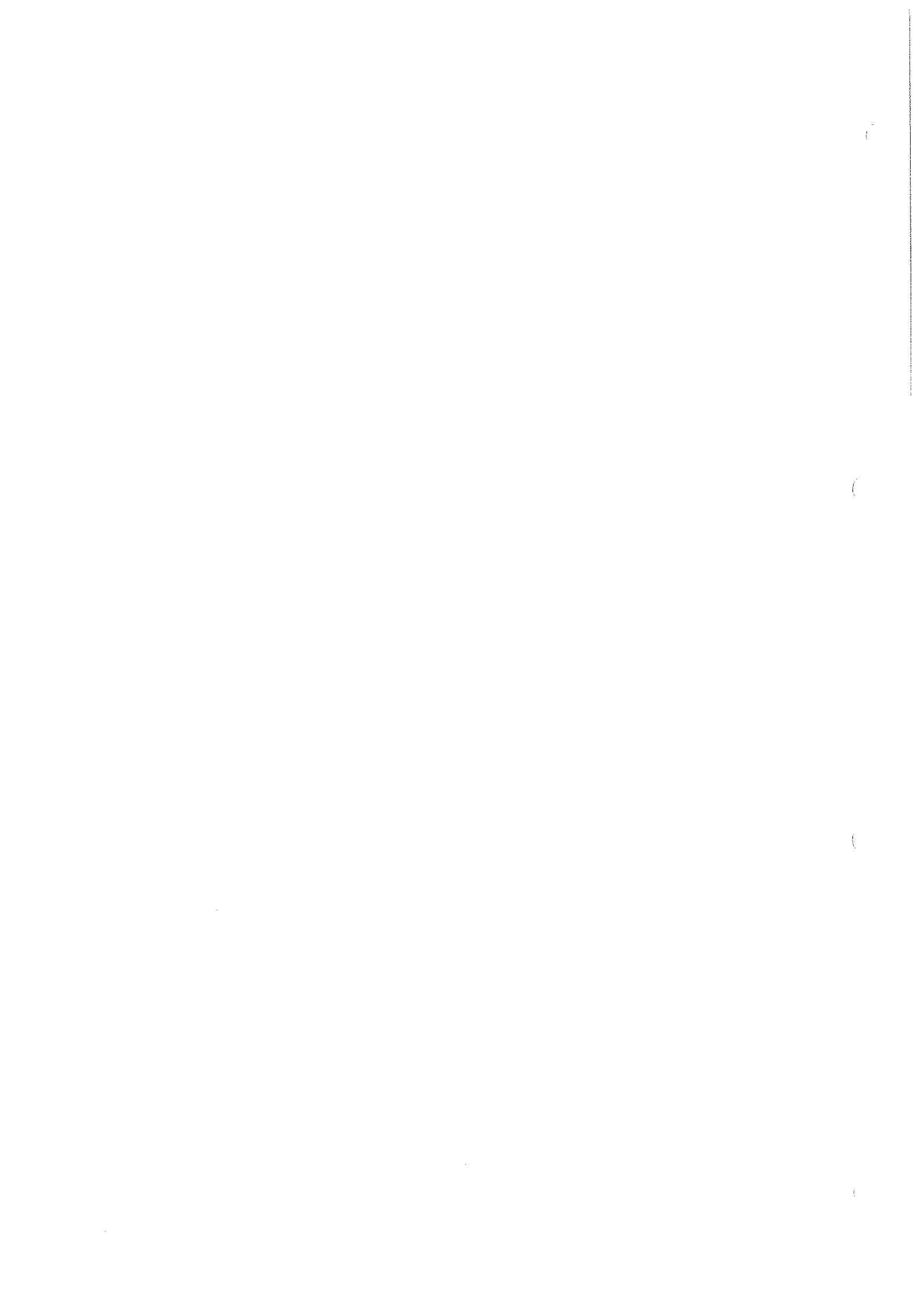
## 2. HISTORISCH KADER

Uit historisch kaartmateriaal en studies wordt duidelijk dat de kern Brunssum zoals deze er nu uitziet 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 beekloop, zoals dit destijds vrij gebruikelijk was. De bebouwing volgde het 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. In eerste instantie ontstond er bebouwing langs de noord-zuid gerichte weg, aansluitend op Brunssum. 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. Ten behoeve van het personeel dat in grote aantallen toestroomde bleek extra woningbouw noodzakelijk. In eerste instantie had dit tot gevolg dat beide kernen in de vorm van lintbebouwing naar elkaar toegroeiden. Daarna ontstonden er rondom de oude kernen de mijnwerkerskolonieën Rozengaard, Egge, Leeuwstuk, Treebeek, Schuttersveld, Haansberg en Langenberg.

Op kaart 1, stedelijke ontwikkeling, is aangegeven hoe de ontwikkeling van de huidige kern Brunssum vanaf het begin van deze eeuw heeft plaatsgevonden. Duidelijk is te zien hoe de twee afzonderlijke nederzettingen in de loop der tijd naar elkaar toe zijn gegroeid. In 1935 is er reeds nagenoeg sprake van één lint, met het vijverpark in het midden als een soort van groene buffer tussen de oude nederzettingen. In de periode hierna neemt de bebouwing zodanig toe dat Brunssum en Rumpen volledig aan elkaar groeien. In eerste instantie wordt de wand van het Lindenplein gesloten. Het centrumgebied in en nabij de Kerkstraat wordt uitgebreid, resulterend in een herstructurering van het gebied tussen het Lindeplein en de Kerkeveldstraat. Binnen dit gebied ontstaan de belangrijkste centrumgebieden van Brunssum. De woongebieden liggen vrij concentrisch hieromheen gegroepeerd.

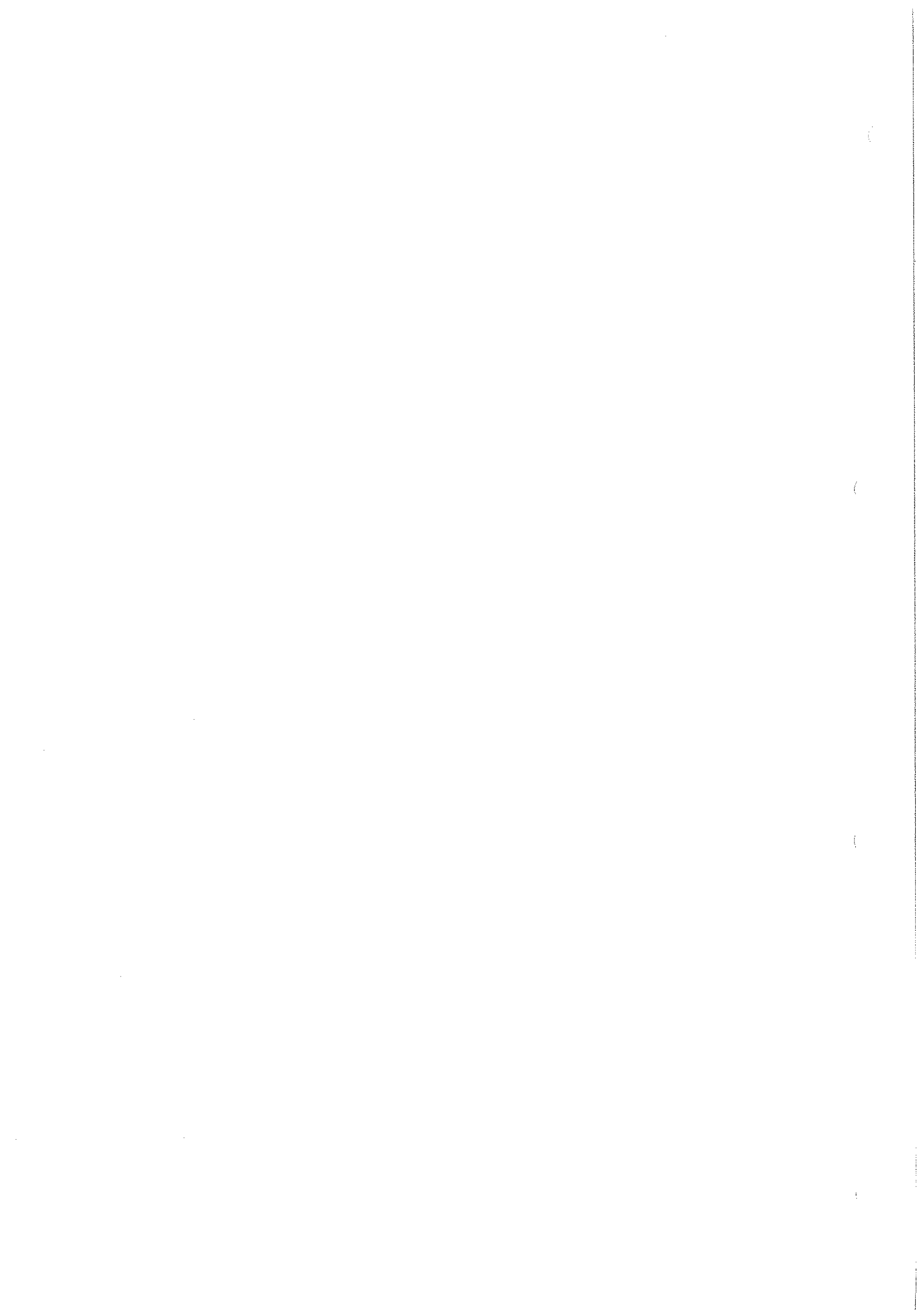
Maatgevend voor de stedenbouwkundige structuur van de nieuwbouwwijken was de bestaande enigszins chaotische wegenstructuur. In latere fases, tot op heden is geprobeerd hier enige orde in te scheppen. De verkeersstructuur is hierdoor verbeterd, maar nog niet optimaal. In de huidige situatie zal uitbreiding van de kern Brunssum gezien de waarden van het omliggende buitengebied nauwelijks nog plaatsvinden. Nu het woongebied de Hemelder nagenoeg gereed is gekomen, resteert alleen het Amstenraderveld en het Emmatterrein nog als uitbreidingslocaties. De overige locaties zijn binnen het stedelijk gebied van de kern gesitueerd, met een grote nadruk op het gebied in en rondom het centrum.

Kaart 3, cultuurhistorische elementen, toont de belangrijkste vormende (historische) elementen in de structuur van Brunssum, met als basis de (voormalige) beeklopen, de oude wegenstructuur en de relictten uit het mijnverleden.









### 3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

#### 3.1. Beleid op Rijksniveau

De *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) deel III: Kabinetsstandpunt (1991)* geeft aan, dat veranderingen in het stedelijk gebied nopen tot speciale aandacht voor ontwikkelingen in de woningvoorraad, voor stedelijke en sociale vernieuwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het veranderingsperspectief voor het stedelijk gebied is voor de genoemde aspecten als volgt uitgewerkt:

##### - Wonen

Tot 2015 wordt nog een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad verwacht. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod is nodig om negatieve effecten te voorkomen als leegstand, ondoelmatig gebruik, aantasting van kwaliteit, leefbaarheid, kostbaar extra ruimtebeslag elders met risico's van suburbanisatie en toenemende mobiliteit en kapitaalsvernietiging. Het perspectief voor het wonen is derhalve gericht op evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, op de schaal van het stadsgewest.

Het omvat drie elementen:

- het scheppen van gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van een goede kwaliteit van woning en woonomgeving en voor nieuwbouw op gewenste locaties;
- het stellen van randvoorwaarden aan ontwikkelingen op ongewenste locaties;
- een volkshuisvestingsbeleid van de overheid waarbij de nadruk zal liggen op het deel van de woningvraag dat niet door de markt wordt gedekt.

De besluitvorming over nieuwbouwlocaties wordt gekoppeld aan de aanwezigheid, c.q. het tijdig beschikbaar zijn, van adequate voorzieningen op het gebied van openbaar vervoer en langzaam verkeer.

##### - Stedelijke vernieuwing

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden, zowel in ruimtelijk, sociaal-cultureel als in economisch opzicht, legt het kabinet de nadruk op het streven naar een goed leef- en produktiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging en op vermenging van deze functies.

Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing.

Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit.

Dit beleid krijgt gestalte zowel in consolidatiegebieden, waar het ruimtelijk beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur, als in stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht, en in expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Door goede afstemming van woon-werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

- Openbare ruimte

De openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate de leefbaarheid en herkenbaarheid van onze dagelijkse leefomgeving. De kwaliteit ervan in en om onze steden wordt bedreigd door verval, vervuiling en onveiligheid. Steeds meer auto's leggen er beslag op.

Het perspectief is derhalve gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Dat betreft diverse schaalniveaus: van het directe grensvlak tussen privaat en publiek domein tot en met de groene verbindingzones tussen stad en landelijk gebied.

De aandacht moet uitgaan naar:

- verhoging van de herkenbaarheid door een goede ruimtelijke vormgeving van verbindingen tussen open ruimten;
- ontmoetingsplaatsen, die vragen om een weloverwogen situering en inrichting voor zeer uiteenlopend gebruik;
- samenhang, niet alleen bij openbare ruimten in de stad, waarbij de stedenbouwkundige samenhang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte van belang is, maar ook tussen stad en omliggend landelijk gebied. Het gaat bij dat laatste om groene longen vanuit het landelijk gebied de stad in en recreatieve verbindingzones vanuit de stad het landelijk gebied in.

In de **Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1997)** wordt het verstedelijkings- en bundelingsbeleid nogmaals onderschreven en wordt aangegeven dat in de gebieden waar een provinciaal restrictief beleid geldt een toename van het stedelijk ruimtebeslag in beginsel niet mag plaatsvinden. De provincie kan zelf aangeven waar de grenzen van de open ruimte liggen (contourenbeleid), regionale opvangkernen aangeven, en de vormgeving van het restrictieve beleid in het streekplan bepalen. De provincie kan daarbij kiezen voor de maximale contourenbenadering dan wel voor een andere wijze van vormgeven, mits deze in het streekplan duidelijk toetsbaar en handhaafbaar wordt gemotiveerd en vastgelegd. Daarmee krijgt de provincie de mogelijkheid om, als sluitstuk van op deze wijze vormgegeven restrictief beleid, een beroep te doen op de Huisvestingswet en regionale en lokale bindingseisen te stellen.

De **Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig (1989)** geeft aan, dat de huisvestingssituatie in de afgelopen decennia dusdanig is verbeterd, dat de nadruk op uitbreiding van de voorraad geleidelijk vermindert. Het accent verschuift in de richting van een goed beheer van de bestaande voorraad.

Inhoudelijk stelt de Rijksoverheid de volgende prioriteiten bij het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig:

- zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor lager-betaalden;
- bevordering van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu;
- bevordering van het eigen woningbezit;
- bevordering van experimenten, innovatie en kennisoverdracht.

Stadsvernieuwing en verstedelijking behouden binnen dit beleid de volle aandacht. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar grotere verantwoordelijkheid voor de gemeenten en versterking van de marktsector. Instrumenten hiervoor zijn o.a. locatiesubsidies en het stadsvernieuwingsfonds. De sociale huursector blijft binnen volkshuisvesting desondanks een belangrijk beleidsgebied.

Het **Tendrapport Volkshuisvesting (1995)** laat een duidelijk verschil zien met het Tendrapport uit 1992 en sluit zich in belangrijke mate aan bij de uitgangspunten van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte. Op basis van bijgestelde cijfers voor wat betreft de (buitenlandse) migratie en de huishoudenssamenstelling heeft een herberekening plaatsgevonden van de toekomstige behoefte aan woningen. Deze herberekening toont aan dat de in het Tendrapport Volkshuisvesting uit 1992 gehanteerde woningbouwcijfers te hoog zijn geweest.

Met betrekking tot de differentiatie binnen het woningbouwprogramma wordt in dit rapport de bouw van minder goedkope huurwoningen en relatief meer, dure vrije sector woningen noodzakelijk geacht. Dit met het oog op de gewenste doorstroming binnen de aanwezige woningvoorraad.

In het *Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVVII, 1990)* wordt o.a. aandacht gevraagd voor de kwaliteit van het milieu en de verkeersveiligheid. Aandachtspunten zijn o.a.:

- verkeersonveiligheid;
- luchtverontreiniging;
- energiegebruik;
- geluidhinder;
- woon- en leefmilieu.

Bij het voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte staan mobiliteitsbegeleiding en ruimtelijke kwaliteit centraal. De ontwikkeling van de automobilititeit zal in de eerste plaats tegengegaan moeten worden via het locatiebeleid. Sterker dan voorheen zal de ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en voorzieningenlocaties en groenstructuur moeten worden gesteund door mobiliteitsoverwegingen.

In de tweede plaats betreft het tegengaan van verkeerde ruimtelijke ontwikkelingen. Woon-, recreatie- en bedrijfslocaties die onnodig autogebruik bevorderen zullen worden tegengegaan. Beïnvloeding van de vervoermiddelenkeuze kan plaatsvinden door verbetering van de infrastructuur maar ook door parkeer- en tariefbeleid.

Gewezen wordt ook op de noodzaak tot samenwerking. Dat vindt vooral in stadsgewestelijk verband plaats. Bij nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden gelden daar de volgende locatiecriteriën:

- ligging t.o.v. het centrum van de stad (met nadruk op nabijheid);
- ontsluiting (met nadruk op openbaar vervoer);
- samenhang van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en groenstructuur;
- open ruimten vrijwaren van verstedelijking, mede ten behoeve van natuur, landschap, openluchtrecreatie, landbouw en uitvoerbaarheid.

Een aantal streefbeelden is geformuleerd op het gebied van infrastructuur, verkeer- en vervoer, veiligheid en milieu, gebaseerd op een samenhangend maatregelenpakket. De uitvoering van deze maatregelen dient op de verschillende bestuurlijke niveau's plaats te vinden. Op rijksniveau gebeurt dit onder andere in de *Meerjarenprogramma's Infrastructuur en Transport*, de *Meerjarenplannen Verkeersveiligheid*, de *Nationale Milieubeleidsplannen (NMP, 1989 en NMP+, 1993, NMP3 1998)*, de *Meerjarenprogramma's Milieu* en de *Uitvoeringsnotitie Parkeerbeleid (1991)*.

Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het *Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 1989)*, het *Nationaal Milieubeleidsplan+ (NMP+ 1990)*, het *Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 2, 1993)* en het *Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP 3, 1998)*. Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet afgewenteld mogen worden op toekomstige generaties. Het NMP+ en NMP3 geven een aanscherping en versnelling van maatregelen van het in het NMP geformuleerde milieubeleid. In het verlengde van het NMP, het NMP+ en het NMP2/3 blijft het realiseren van duurzame ontwikkeling uitgangspunt. Daarmee blijft in relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het aspect duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren.

### 3.2. Beleid op provinciaal niveau

Het provinciaal ruimtelijk beleid, weergegeven in het *Streekplan Zuid-Limburg (1987)*, is gericht op een voortgaande concentratie van bevolking en activiteiten, alsmede van de daarmee verbonden bebouwing binnen de stedelijke gebieden. De nadruk wordt hierbij minder gelegd op het bestrijden van de suburbanisatie, dan op het versterken van het functioneren van de stedelijke gebieden. Een voortgaande concentratie en bundeling van stedelijke activiteiten geldt binnen het streekplan als hoofdlijn voor de ruimtelijke inrichting van Zuid-Limburg. Niet alleen in het belang van een doelmatig ruimtegebruik, maar ook als basis voor de ontwikkeling van economische activiteiten met bijbehorende werkgelegenheidsimpulsen, gelet op het vestigingsklimaat binnen stedelijke gebieden. Bundeling en concentratie in de sfeer van wonen, werken en verzorgen ondersteunen het draagvlak van de aanwezige voorzieningen en beperken de groei van het aantal verplaatsingsbewegingen. Tevens worden de aan het landelijk gebied gebonden functies beschermd doordat stedelijk ruimtebeslag wordt gehonoreerd binnen de stedelijke gebieden. Afgezien van de bestaande intensieve bebouwing is voor de afbakening van de stedelijke gebieden rekening gehouden met de voorziene ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke activiteiten en bebouwde structuren.

In het Streekplan maakt het plangebied van het onderhavige plan deel uit van het stedelijk gebied van Oostelijk Zuid-Limburg. De ruimtelijke ontwikkelingen in Maastricht moeten binnen de contouren van het stedelijk gebied plaatsvinden.

Deze ontwikkelingen hebben een kwantitatief en een kwalitatief aspect. In kwantitatief opzicht moet aan verdere ruimtebehoefte tegemoet gekomen worden door met name intensivering van het stedelijk ruimtebeslag. Deze intensivering vindt plaats door het benutten van open ruimten met een geringe stedelijke gebruiksfunctie, het zeer doelmatig gebruiken van de nog resterende ruimte in de jongste uitbreidingsplannen en het vervangen van ondoelmatige bebouwingscomplexen met een inefficiënt stedelijk grondgebruik. Het kwalitatieve aspect behelst het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk milieu in al zijn aspecten als leefmilieu voor de eigen bevolking maar ook als verzorgend, economisch, cultuurhistorisch en toeristisch centrum voor de regio.

De *Streekplanuitwerking Oostelijk Zuid-Limburg (1991)* geeft aan dat om voldoende stedelijke kwaliteiten te ontwikkelen en om een rijke schakering aan woonmilieus te kunnen (blijven) bieden een selectieve verstedelijking nodig is. Een grote verscheidenheid aan milieus biedt bijzondere woonkwaliteiten. De taakstelling op het gebied van de woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied Oostelijk Zuid-Limburg is gericht op het realiseren van voldoende woningen voor de behoefte vanuit de eigen bevolking en voor een beperkt deel van de behoefte van de omliggende gemeenten. Daarnaast zal tevens woonruimte moeten worden geboden voor een eventueel positief migratiesaldo voor de regio. De streekplanuitwerking geeft aan dat de nadruk van de woningbouw in het centrale stedelijk gebied van Oostelijk Zuid-Limburg met name Heerlen is gelegen. Woningbouw biedt hier een onmisbare bijdrage aan de centrumpositie van Heerlen. Dit hoeft niet ten koste te gaan van de kwantitatieve taakstelling van de overige gemeente in het stedelijk gebied. Bij een structureel lagere vraag aan woningen dan verwacht zal de nadruk echter op eerstgenoemd gebied dienen te liggen. De streekplanuitwerking geeft aan dat de meeste bouwlocaties binnen de kern Brunssum in het centrumgebied zijn gelegen. Daarnaast zijn er de grotere locaties Amstenraderveld en Emma. De toe te voegen woningen zullen vooral ingezet dienen te worden voor het recht trekken van de bestaande onevenwichtige situatie tussen woninggrootte en gezinsgrootte. De nog te realiseren woningen dienen daarom strategisch te zijn gericht op doorstroming. Het zwaartepunt zal in de toekomst verschuiven van nieuwbouw naar renovatie, aanpassing en vervanging.

In de nota **Open Deuren (1992)** kiest de provincie voor wat betreft de volkshuisvesting nog eens nadrukkelijk voor een continuering van het concentratiebeleid. Naast de gunstige financiële perspectieven in de vorm van steun van het rijk wordt onder meer gewezen op de groeiende bewustwording voor problemen van milieu en mobiliteit en op veranderende trends met betrekking tot woonvoorkeuren. Processen als vergrijzing en individualisering leiden tot een verschuiving van de vraag van suburbaan wonen naar meer stedelijk wonen, c.q. een contactrijke omgeving met voldoende aanbod aan culturele en recreatieve voorzieningen.

Het provinciaal concentratiebeleid voltrekt zich langs twee sporen: enerzijds stimulering van centraal-stedelijke ontwikkeling, anderzijds beperking van de groei buiten de centrumsteden. Stimuleringsbeleid en restrictief beleid zijn complementair. Een achterblijven van de woningbouw in de stedelijke centra leidt haast vanzelf tot meer woningbouw buiten de steden.

De eerdergenoemde Streekplanuitwerking Oostelijk Zuid-Limburg stelt dat de kwaliteit van het functioneren van de verkeersstructuur in Oostelijk Zuid-Limburg in hoge mate samenhangt met een doelmatige hoofdwegenstructuur. Belangrijke nieuwe schakels daarin, die met name voor Brunssum betekenis hebben, zijn de aanleg van een verbinding tussen de S22 en de S20 en de aanleg van Zwart 1. Het zuidelijke deel van het tracé hiervan is bij Koninklijk besluit van 19.09.1991 niet goedgekeurd. Voor het Brunssums grondgebied is daarvoor het verlengde van de S20 tot de Heereweg in de plaats gekomen.

In mei 1996 is het **Provinciaal Mobiliteitsplan** vastgesteld. Dit plan geeft de beleidsvoorname weer op het gebied van personen- en goederenvervoer en infrastructuur. De volgende beleidsvoornemens hebben direct betrekking op Brunssum:

- ontwikkeling en realisering van stedelijke en stadsgewestelijke fietsnetwerken;
- fietspromotieplan Oostelijk Zuid-Limburg;
- ontwikkeling stadsgewestelijke openbaar vervoernetten;
- ontwikkelingsstudie openbaar vervoer Westelijke Mijnstreek - Oostelijk Zuid-Limburg - Aken.

Het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)** is op dit moment als concept gereed. Het poogt een integraal raamwerk te geven voor alle aspecten die het ruimtelijk beleid raken.

### 3.3. Beleid op gemeentelijk niveau

Het gemeentelijk beleid (dat overigens in grote lijnen aansluit bij het beleid van de landelijke en provinciale overheid) heeft wat betreft het plangebied betrekking op wonen, voorzieningen, verkeer en groen. De werkgelegenheidsfunctie speelt binnen het woongebied een wat minder belangrijke rol. De toenemende bewustwording op milieugebied is ook aan Brunssum niet voorbij gegaan. Binnen het gemeentelijk beleid heeft dit item een steeds belangrijkere plaats ingenomen. Het beleid van de gemeente op de genoemde gebieden is in verschillende rapporten en nota's opgenomen. Het voert te ver om deze binnen het kader van onderhavig plan de revue te laten passeren. In de **Hoofdlijnennotitie (1996)** is het gemeentelijk beleid op de genoemde gebieden uitgewerkt. De notitie vormt zoals eerder aangegeven de basis voor het bestemmingsplan Woongebieden.

Wonen wordt door de gemeente beschouwd als een primaire levensbehoefte en recht. De gemeente probeert in goed overleg met de woningcorporatie deze primaire levensbehoefte voor alle categorieën burgers te vervullen. De eerste zorg geldt daarbij voor de zwakkere groepen: ouderen, gehandicapten, allochtonen. Door strategische nieuwbouw kan de doorstroming worden bevorderd, waardoor de verschillende groepen die op de woningmarkt opereren gelijkere kansen krijgen. Naast de zorg van de gemeente wordt ook de eigen verantwoordelijkheid van de woningvereniging, burgers en andere marktpartijen om voor woongelegenheden te zorgen gestimuleerd. De gemeente probeert binnen de bestaande woningbouwgebieden voor zover mogelijk ruimtes te vinden, waar inbreiding met woningen mogelijk is. De bestaande groenstructuur wordt daarbij gezien het stedelijke aanzien van de kern echter zoveel mogelijk ontzien. Binnen de stedelijke projecten Amstenraderveld en Emma vindt uitbreiding van het woongebied op grotere schaal plaats. Gezien de toekomstige bevolkingsontwikkeling zal de aandacht steeds verder verschuiven van nieuwbouw naar beheer van bestaande woningen.

Commerciële voorzieningen dienen binnen het gemeentelijk beleid met name te zijn geconcentreerd binnen het winkelgebied en de buurtwinkelcentra.

De overige, sociaal-culturele, educatieve en recreatieve voorzieningen worden gespreid over de woonbuurten, waarbij er zoveel mogelijk sprake dient te zijn van een evenwichtige verdeling over de verschillende woonbuurten.

Verkeersmaatregelen hebben met name betrekking op structurering, waarbij de hoofdwegen met name het doorgaande verkeer dienen te verwerken, terwijl er binnen de woonbuurten zoveel mogelijk 30 km-uur zones dienen te ontstaan.

De groenstructuur binnen de gemeente heeft o.a. ecologische, recreatieve en landschappelijke functies. Het groen levert een belangrijke bijdrage aan het welbevinden binnen de woonomgeving. In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven op welke wijze met dit groen dient te worden omgegaan, waar herstel of uitbreiding van de groenstructuur dient plaats te vinden en op welke wijze beheer dient plaats te vinden.

Wat betreft de werkgelegenheid zijn met name de verspreid gelegen commerciële (in ieder geval andere dan woonfuncties) van belang. Het merendeel van de werkgelegenheid binnen de kern Brunssum is geconcentreerd op de bedrijfsterreinen en binnen het centrumgebied. Het beleid geeft aan laatstgenoemde gebieden op het gebied van de werkgelegenheid voorrang.

Op milieugebied spelen aspecten als geluidszonering rond wegen en bedrijfsterreinen, bedrijfsverplaatsingen, de relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening (bijv. duurzaam bouwen) en actief bodembeleid een belangrijke rol. In plaats van een sectoraal beleid, is het milieubeleid meer en meer veranderd in een integraal in de ruimtelijke ordening verweven beleid.

Tenslotte kunnen hier de voormalige mijnwerkerskoloniën worden vermeld, die in het kader van het Monumenten Selectie Project (M.S.P.) zijn voorgedragen als beschermd stadsgezicht (zie bijlage 2). Aan deze gebieden wordt reeds een bescherming gegeven, teneinde de karakteristiek waarde ervan niet verloren te laten gaan.

### **Parkstad Limburg**

Onder de noemer Parkstad Limburg is in 1998 een gezamenlijk initiatief naar voren gebracht van de acht gemeenten in Oostelijk Zuid-Limburg, waarin een regioprofiel is gepresenteerd. Met het regioprofiel is een aantal plannen gepresenteerd dat Oostelijk Zuid-Limburg richting moet geven in de komende jaren. De plannen zijn enerzijds gericht op sectorale ontwikkeling waarbij met name werkgelegenheid en infrastructuur de nadruk krijgen, anderzijds krijgt ook de integrale ruimtelijke ontwikkeling aandacht met bijzondere accenten op het specifiek karakter van de Parkstad.

### **Stedelijke vernieuwing**

In het kader van de stedelijke vernieuwing (ISV) zijn de wijken in Brunssum doorgelicht en is een aantal voorstellen geformuleerd voor stedelijke herinrichting. In het onderhavige plan zijn die elementen die direct effecten hebben voor het bestemmingsplan aangegeven.

### **3.4. Conclusies**

Het beleid van de gemeente Brunssum conformeert zich in belangrijke mate aan het beleid van de hogere overheden. Daarnaast is er ruimte voor eigen beleid. Het beleid is erop gericht stedelijke activiteiten en nieuwe stedenbouwkundige invullingen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied. Door de gebruiksintensiteit van de grond te verhogen ontstaat er een rendabele gebruik van infrastructuur en voorzieningen. Dit betekent dat er sprake is van winst op economisch gebied en op het gebied van natuur en milieu (minder energiegebruik en minder aantasting en verstoring). De gemeente streeft naar een verdergaande scheiding van functies die niet of moeilijk met elkaar zijn te combineren.



Dit is met name binnen de woongebieden van belang. Menging van functies leidt hier in bepaalde gevallen tot overlastsituaties. Bij de invulling van de woongebieden dient een zo evenwichtig verdeling van de doelgroepen binnen het volkshuisvestingsbeleid over de onderscheiden woongebieden plaats te vinden.

Voor de woongebieden zal in de toekomst met name het beheer in combinatie met sociale vernieuwing een belangrijke rol gaan spelen. In een aantal projecten binnen Brunssum is hiermee reeds geëxperimenteerd. Een aantal nieuwe projecten is reeds opgestart of zal op korte termijn worden geïnitieerd. Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie van woningen speelt het aspect duurzaam bouwen een belangrijke rol.



## 4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

### 4.1. Algemeen

In het navolgende komen de uitgangspunten en randvoorwaarden aan de orde die van belang zijn voor het functioneren van en de bestemmingen binnen het plangebied. De uitgangspunten hebben steeds betrekking op het plangebied als geheel en geven een overzicht in de verschillende sectoren van het stedelijke gebeuren en van het gemeentelijk beleid ten aanzien hiervan. De randvoorwaarden worden vaak opgelegd door regelgeving van hogere overheden of door specifieke gegevens die zich binnen het plangebied voordoen. Wat betreft de uitgangspunten wordt in belangrijke mate aangesloten bij de sectorale aspecten zoals opgenomen in de Hoofdlijnennotitie Brunssum (1996) en geactualiseerd in 1999. De randvoorwaarden hebben betrekking op specifieke soms plaatsgebonden aspecten.

### 4.2. Uitgangspunten

#### 4.2.1. Bevolking en wonen

##### Bevolking

Na een periode van afwisselend lichte stijgingen en dalingen van de bevolking in de gemeente Brunssum, waardoor per saldo het aantal inwoners in 10 jaar tijd nauwelijks is veranderd, blijkt dat de bevolkingsomvang vanaf 1992 gestaag is toegenomen tot 30.899 in 1997. De groei bedroeg 4%. De bevolkingscijfers zijn exclusief de Afnorth-bevolking waarvan de omvang in Brunssum woonachtig, op  $\pm 537$  personen kan worden geschat. Gezien de ontwikkelingen in de voorgaande jaren, waarbij er steeds sprake was van een laag saldo wat betreft de natuurlijke groei en een wisselend migratiesaldo is de verwachting gerechtvaardigd dat deze groei samenhangt met een positief migratiesaldo als gevolg van de woningbouw, die in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

In het kader van het *Regionaal beleidsplan wonen* is een bevolkingsprognose opgesteld voor de periode 1997-2010 op basis van cijfers van het ETIL (waarbij rekening is gehouden met migratietaakstellingen in het Streekplan Zuid-Limburg exclusief de Vinextaakstelling). De prognose geeft aan dat er in de genoemde periode een daling van de bevolking van Brunssum zal plaatsvinden van ongeveer 1.000 inwoners. Ook de leeftijdsopbouw van de bevolking zal wel veranderen. Navolgende tabel laat dit zien.

#### Leeftijdsopbouw per 01.01.1997, 01.01.2005 en 01.01.2010 \*

	1997	2005	2010
	%	%	%
0 - 14	16	15	14
15 - 34	27	22	22
35 - 54	30	33	31
55 - 74	21	22	24
75+	6	8	8
totaal	100	100	100

\* Stedelijke gemeenten in O.Z.L.

Bron: Companen/ETIL

In de leeftijdsgroepen 0-14 en 15-34 jaar zal er sprake zijn van een daling. Een lichte daling doet zich voor in de categorie 35-54 jaar, een lichte stijging in de leeftijdscategorie 55-74 jaar. In de groep hoogbejaarden is de stijging relatief het grootst (dubbele vergrijzing). Met name de daling van de categorie 15-34 jarigen heeft invloed op de woningmarktsituatie.

## Wonen

Landelijk gezien is er een duidelijke trend waarneembaar, waarbij de woningbehoefte sneller toeneemt dan de geprognoseerde bevolkingsgroei. Dit heeft te maken met maatschappelijke trends, zoals het toegenomen aantal echtscheidingen, de vergrijzing, gezinsverdunding en de toenemende individualisering. Een en ander heeft in de afgelopen jaren tot gevolg gehad, dat de woningvoorraad sterker is toegenomen dan de bevolking, waardoor de gemiddelde woningbezetting verder is gedaald. Dit is ook in Brunssum het geval geweest.

In het Regionaal Beleidsplan Wonen OZL (1998) is een samenhangend beleid voor de 8 gemeenten van Oostelijk Zuid-Limburg (OZL) geformuleerd. Het assortiment woningen, de ruimtelijke structuur, de leefbaarheid van een aantal wijken, het imago: ze verdienen alle verbetering. De 8 gemeenten van het woningmarktgebied OZL pakken dit gezamenlijk aan. In het Beleidsplan Wonen zijn hun gezamenlijke visie en de toekomstige activiteiten op het gebied van bouwen en wonen vastgelegd. Doelstelling is formulering van een operationeel beleid voor strategische nieuwbouw en strategische voorraadbeheer met integrale aandacht voor de woonomgeving.

De tijdshorizon is de periode tot 2005 en indicatief voor de periode 2005-2010.

Met betrekking tot het beleid ten aanzien van de verschillende onderscheiden thema's moet in het kader van dit bestemmingsplan onder meer rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

### - Bevolking en economische structuur

OZL zal maatregelen treffen om voldoende woningbouw te realiseren, niet alleen kwantitatief maar vooral kwalitatief. Op "voorraad" bouwen is risicovol en onverstandig gezien de regionale woningmarktsituatie. De kwalitatieve nieuwbouwimpuls staan daarom nadrukkelijk in relatie met de – eveneens kwaliteitverhogende – herstructurering van de bestaande voorraad. In de dorpen zal onder meer een accent worden gelegd op huisvestingsmogelijkheden voor jongeren, ook met een smalle beurs, in Heerlen ligt een accent op studentenhuisvesting. Verder zal in de steden het accent worden gelegd op het realiseren van suburbane woonmilieus. Om de selectieve migratie tussen steden en dorpen binnen OZL te beperken zullen daarenboven maatregelen worden genomen in de sfeer van de Huisvestingswet.

Alleen een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod is niet voldoende. Zorg voor voldoende onderwijsvoorzieningen en voor alles werkgelegenheidsbevordering zijn de drijvende kracht achter het bevolkingsbeleid. OZL zal de maatregelen ondersteunen met een krachtige p.r. om het imago van de regio te verbeteren.

### - Kwantitatieve woningbehoefte

Gelet op uitkomsten van de recente provinciale bevolkingsprognose van het ETIL, de VINEX-taakstellingen, de ambitie om de aantrekkelijkheid van OZL als woongebied te verhogen en de regionale werkgelegenheid te versterken, willen de OZL-gemeenten een hierbij passend nieuwbouwprogramma realiseren.

Van 1996 tot 2005 zal de uitbreiding van de woningvoorraad in OZL 5.700 woningen bedragen. De nieuwbouwproductie ligt op een hoger niveau, namelijk 9.700 stuks. Het verschil van 4.000 is de compensatie in verband met onttrekkingen aan de woningvoorraad.

Voor Brunssum geldt het volgende kwantitatieve programma voor de periode 1996 – 2004:

	netto uitbreiding woningvoorraad	compensatie i.v.m. onttrek- kingen	nieuwbouw
gemeente Brunssum	1.250 *	500	1.750

\* VINEX-taakstelling 1996 – 2004, inclusief Emmaterrein.

- Kwalitatieve woningbehoefte

Het beleid voor Oostelijk Zuid-Limburg is gericht op het door middel van nieuwbouw en herstructurering in de periode tot 2005 realiseren van het volgende streefbeeld:

Streefbeeld segmenten woningvoorraad OZL

segment	aanbod 1996	vraag 1996	streefbeeld 2005
huur	51%	45%	39%
koop	49%	55%	61%
eengezins	73%	74%	76%
meergezins	27%	26%	24%
groot	74%	74%	71%
klein	26%	26%	29%

Bron: Beleidsplan Wonen OZL, onderzoeksrapport (hoofdstuk)

In de landelijke gemeenten zal de verhouding tussen de koop- en de huursector minstens tot 2005 gehandhaafd worden: 72% koop, 38% huur. De verhoging van het aandeel koopwoningen in OZL tot 61% in 2005 zal plaatsvinden door verandering van de verhoudingen in de stedelijke gemeenten: voor Brunssum van 47% naar 67%.

Van de 53.100 grondgebonden koopwoningen in OZL zijn er momenteel 32.500 (half)vrijstaand (circa 60%). Door nieuwbouw en herstructurering zal deze 60% minimaal worden gehandhaafd. Streefcijfer 2005: minstens 35.200 (half)vrijstaande woningen.

Uitbreiding voorraad (half)vrijstaande woningen bovenproportioneel in stedelijke gemeenten.

Het aantal kleine eengezins koopwoningen zal grotendeels worden uitgebreid door nieuwbouw van patio-bungalows.

Het aandeel huurappartementen met lift bedraagt momenteel 38% (10.800 stuks). De OZL-gemeenten willen door nieuwbouw en herstructurering dit aandeel in 2005 verhogen tot 75%. Streefcijfer 2005: 15.500 appartementen met lift bereikbaar.

- Jongeren op de woningmarkt

Het beleid is gericht op nieuwbouw van kleine, voor jongeren geschikte appartementen met een huurprijs onder de kortingsgrens, te realiseren in kleine aantallen binnen woningcomplexen (5% nieuwbouwproductie sociale huursector).

In de prestatie-afspraken met toegelaten instellingen wordt specifieke aandacht gevraagd voor het instandhouden van een voldoende grote, voor jongeren geschikte huurwoningvoorraad onder de kortingsgrens.

De OZL-gemeenten bevorderen actief het eigen woningbezit onder aandachtsgroep – met name onder jongeren – door inzet van de koop-gewenningsbijdrage voor kopers van een huurwoningen.

#### - Senioren op de woningmarkt

De stedelijke gemeenten hebben voldoende nieuwbouwcapaciteit en herstructureringsmogelijkheden om in de toekomstige vraag naar specifieke seniorenhuisvesting te voorzien.

Afstemming van regionale initiatieven op het gebied van seniorenzorg en –huisvesting is noodzakelijk. Om dit te bereiken stichten de OZL-gemeenten een regionaal overlegplatform, waarin naast volkshuisvesters ook zorgaanbieders, zorgverzekeraars en vertegenwoordigers van seniorenbonden zitting hebben.

De OZL-gemeenten zullen op eenduidige wijze (seniorenscore) het aanbod van specifieke seniorenhuisvesting in kaart brengen; nu hanteren gemeenten en verhuurders eigen onderling afwijkende definities.

#### - Nieuwbouw en herstructurering

Het streefplan voor nieuw te bouwen woningen in Brunssum is als volgt samengesteld:

productgroep	Brunssum
eengezins klein huur	0-5%
eengezins kein koop	20%
eengezins groot huur	0-5%
eengezins groot koop	65%
meergezins klein huur	0-5%
meergezins klein koop	0-5%
meergezins groot huur	0
meergezins groot koop	300
<b>totaal</b>	<b>100%</b>

Woonwensen zijn over het algemeen niet strikt omlijnd. De woningmarkt bezit dan ook een zekere elasticiteit, hetgeen impliceert dat ook voor de samenstelling van de nieuwbouw marges gelden. Binnen zekere grenzen kan derhalve van het geadviseerde bouwprogramma worden afgeweken, zonder dat dit ingrijpende effecten heeft voor het functioneren van de woningmarkt. De cijfers zijn indicatief. Nader onderzoek naar nieuwbouwlocaties en naar thans in ontwikkeling zijnde plannen moet de benodigde informatie van onderaf bieden.

Bij de samenstelling van het streefprogramma is zeer impliciet rekening gehouden met de effecten van de nieuwbouw voor bestaande voorraad. Bij voorkeur moeten woningen worden gebouwd die geen (extra) leegstand in de bestaande voorraad tot gevolg hebben. Met andere woorden: op zichzelf is er in de verschillende productgroepen wel ruimte voor de bouw van meer woningen.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van OZL speelt het Parkstadconcept een belangrijke rol. Dit houdt in wonen en werken in een stedelijke omgeving dicht bij de natuur en recreatieve voorzieningen. Er is een hoge mate van verwevenheid tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Dit is een ruimtelijke basiskwaliteit die het wonen in OZL een belangrijke onderscheidende meerwaarde geeft ten opzichte van andere woningmarkten. Bij het locatiebeleid is het Parkstadconcept een belangrijk sturingsmotief.

De OZL-gemeenten stellen verder in samenwerking met marktpartijen en bewoners onderling vergelijkbare beheerplannen voor alle wijken en kernen op, met name om investeringsbeslissingen in kaart te brengen. De beheerplannen zijn ook van strategisch belang om adequaat in te kunnen spelen op het toekomstige volkshuisvestingsbudget.

Kort samengevat signaleert het **Regionaal Beleidsplan Wonen 1998** de volgende trends:

- het gaat vooral om kwalitatieve tekorten;
- er is overaanbod op de huurmarkt: portieketage, duplex, hoogbouw en dure eengezinswoningen. Ooraken zijn de veroudering van de woningen, lage kwaliteit, concurrentie koopsector, massaliteit, laag sociaal imago;
- verkoop huurwoningen neemt een hoge vlucht;
- op de koopmarkt zijn er tekorten met name van halfvrijstaande en vrijstaande woningen;
- prijsstijging koopsector gaat door. Voor lagere inkomens is er nauwelijks aanbod in suburbane woonmilieus;
- de inkrimping van de huurmarkt zal zich voortzetten, het tekort aan koopwoningen in de vorm van eengezinswoningen in stedelijke en suburbane woonmilieus zal groeien;
- de vergrijzing leidt tot een tekort aan seniorwoningen.

Voor de Brunssumse wijken worden in het Regionaal Beleidsplan Wonen de volgende conclusies getrokken:

- Centrum/Noord:
  - verbetering, verkoop en sloop van appartementen gewenst;
  - nieuwbouw grondgebonden woningen in hogere prijsklasse;
  - bij verbetering en vervangende nieuwbouw aandacht voor seniorwoningen;

## - Brunssum-Oost en -Zuid:

- veel goede locaties bij stedelijk groen;
- vervangende nieuwbouw huur voor senioren;
- vervangende nieuwbouw (middel)dure koop;
- goedkope koopwoningen door verkoop eengezinshuurwoningen;

## - Brunssum-West:

- moderne woningen voor aandachtsgroepen ook in de huursector;
- nieuwbouw goedkope koopwoningen;
- seniorenhuisvesting urgent;
- aansluiten bij ontwikkeling Emma.

**4.2.2. Werkgelegenheid en bedrijvigheid**

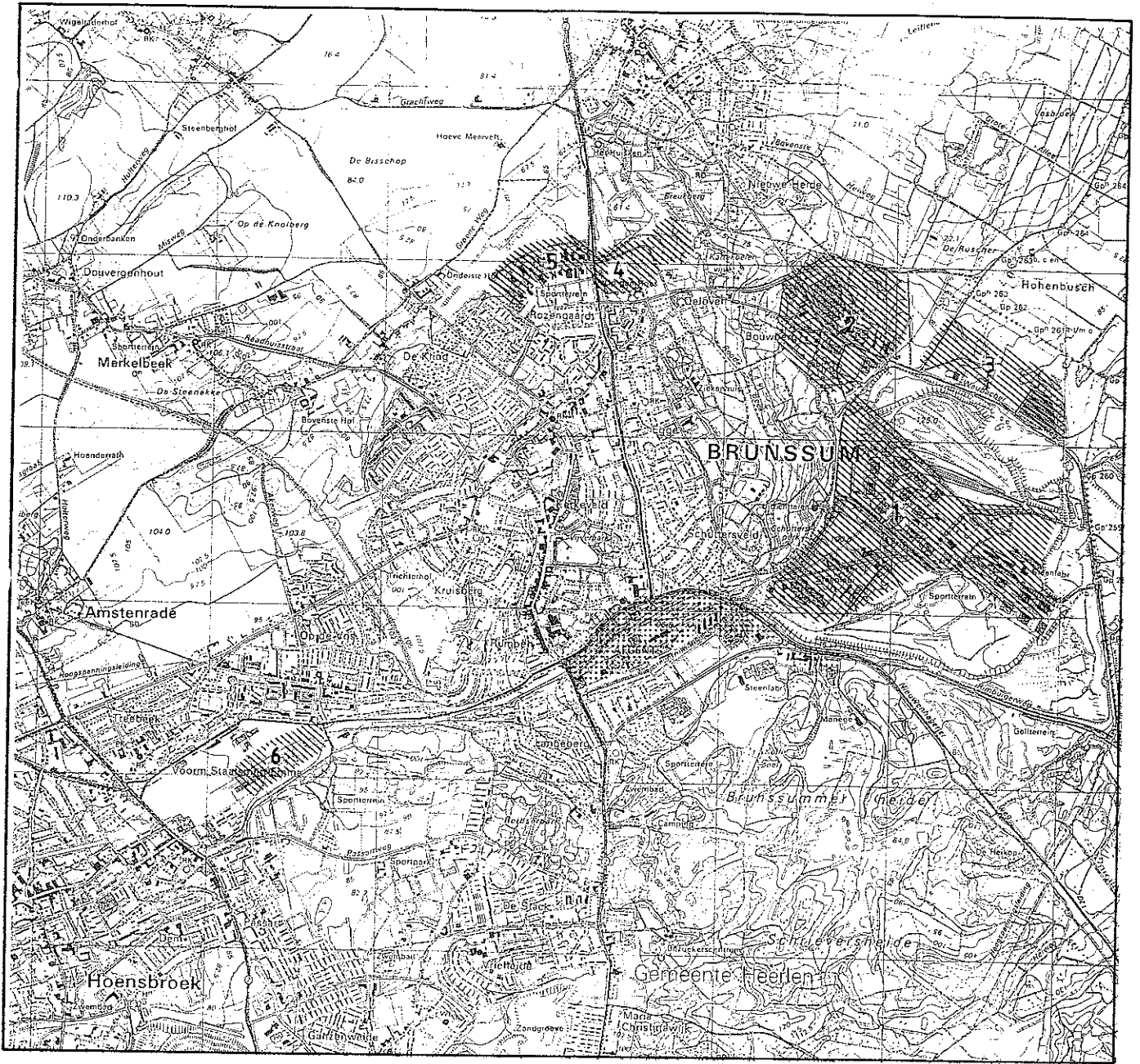
Het voert te ver om in het kader van een bestemmingsplan woongebieden een uitgebreide beschrijving te geven van de arbeidsmarktsituatie en de bedrijvigheidsstructuur in Brunssum. In het kort worden in het navolgende enige kerngegevens aangestipt.

Brunssum telde per 01.01.1988 7600 arbeidsplaatsen, verdeeld over 545 bedrijven. Per 01.01.1994 blijkt het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente licht te zijn gedaald. Ondanks de sterke groei van het aantal vestigingen. In de sectoren handel/horeca/reparatie, bank en verzekeringswezen/zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening is het aantal vestigingen en werknemers zowel absoluut als relatief sterk gestegen. Reeds in 1988 waren die sectoren goed vertegenwoordigd. Een daling van het aantal werknemers heeft zich met name voorgedaan in de industriële sector. In deze sector is het aantal vestigingen wel toegenomen. Gezien de wijze van gegevensvergaring dienen de cijfers met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

	aantal vestigingen				werkzame personen			
	abs.		%		abs.		%	
	1988	1998	1988	1998	1988	1998	1988	1998
land- en tuinbouw/delfstoffen	16	13	3	2	26	46	-	1
industrie	41	58	8	8	3.425	1.199	45	16
openbare nutsbedrijven	1	1	-	-	16	0	-	-
bouwnijverheid c.a.	29	56	5	8	447	481	6	6
handel, horeca, reparatie	275	327	50	44	1.100	1.653	15	22
transport, opslag, communicatie	14	19	3	3	167	190	2	3
bank/verzekering, zak. dienstverlening	49	100	9	13	278	825	4	11
overige dienstverlening	120	171	22	23	2.141	3.161	28	42
<b>totaal</b>	<b>545</b>	<b>745</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>7.600</b>	<b>7.555</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: ETIL, vestigingenregister



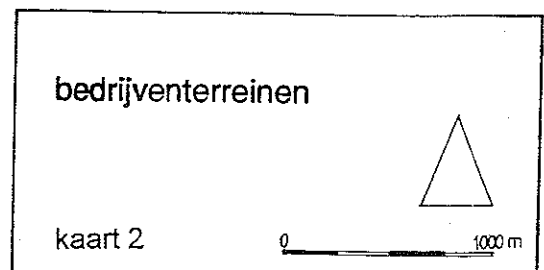


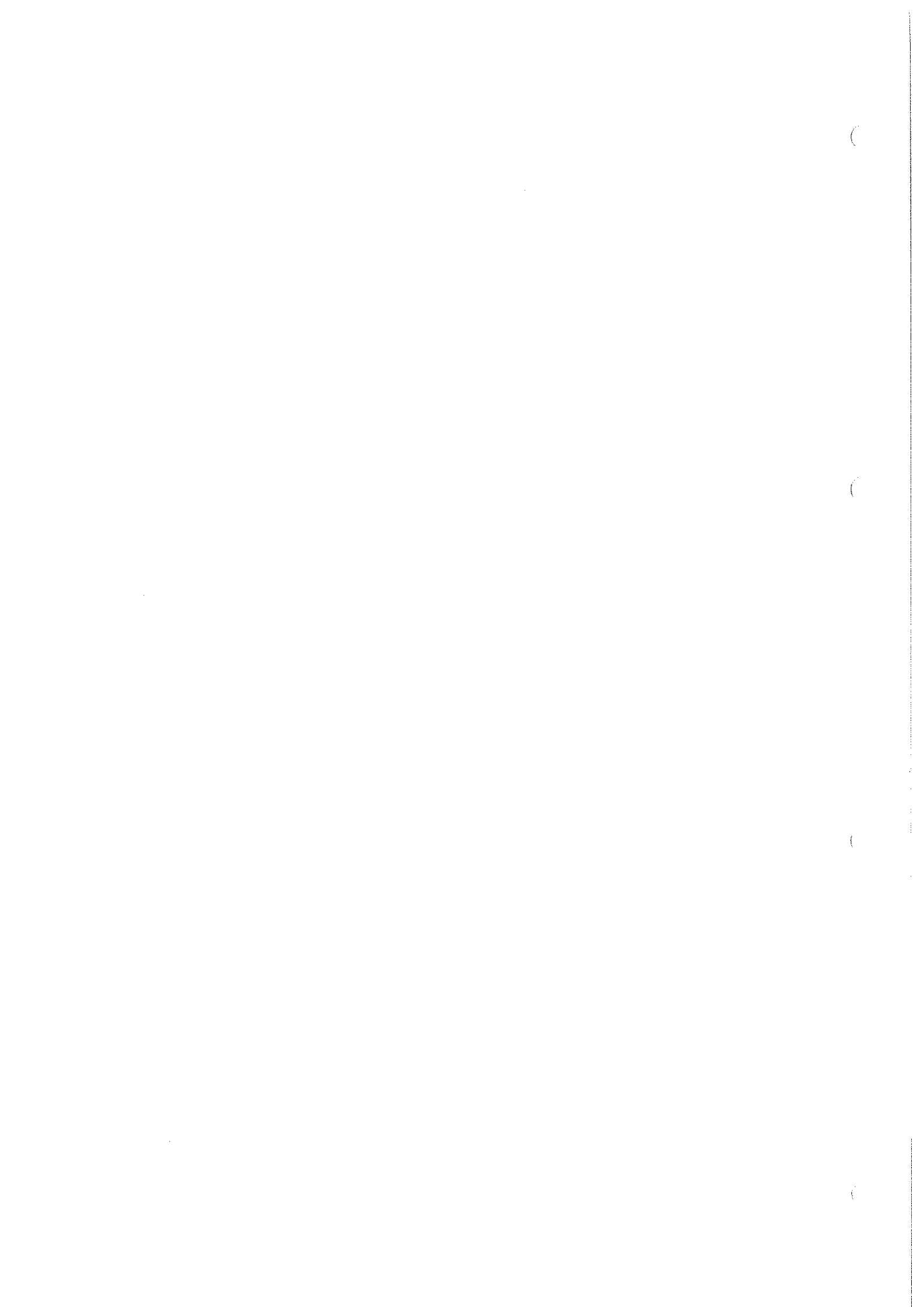
bedrijventerrein

1. Hendrik
2. Bouwberg
3. Ora et Labora
4. Rode Beek
5. Haefland
6. handelsterrein Emma



AFCENT kantoren





Het merendeel van de in Brunssum voorkomende bedrijven is gevestigd in de bebouwde kom, waarvan circa 50 bedrijven op een bedrijventerrein (waarbij geen rekening is gehouden met het Afnorthterrein). De hoofdlijnen van het provinciaal beleid zijn wat betreft werkgelegenheid en bedrijvigheid gericht op een verdere bundeling van economische activiteiten. In de ***Streekplan Uitwerking/Herziening op onderdelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties Zuid-Limburg (1993)*** is dit beleid voortgezet en uitgewerkt. De woongebieden komen gezien het concentratiebeleid niet in aanmerking voor vestiging van bedrijven. Daarnaast spelen milieuhygiënische aspecten mee (zie paragraaf 4.2.6), waardoor er eerder sprake van bedrijfsverplaatsing uit de woongebieden naar bedrijfsterreinen, dan vestiging van bedrijven. Alleen aan startende bedrijven wordt enige ruimte geboden.

Ten aanzien van kantoren is het provinciaal beleid gericht op de concentratie van kantoren met nationale en bovenregionale betekenis in de primaire kernen Maastricht en Heerlen. De secundaire kern Sittard heeft een aanvullende rol ten behoeve van regionale vestigingen en de kern Beek voor luchthavengebonden kantoren.

Voor Oostelijk Zuid-Limburg werd in 1991 een totale kantoorbehoefte geraamd van 100.000 m<sup>2</sup> tezamen. Inmiddels is de kantorenmarkt ingezakt zoals in de Streekplanuitwerking Westelijke Mijnstreek (1996) is aangegeven.

In de centra in Oostelijk Zuid-Limburg buiten Heerlen dienen de in aanmerking komende kantoren kleiner te zijn en is de totale omvang ook aan een maximum gebonden. Kantoren met een stuwende functie met een oppervlakte beneden de 500 m<sup>2</sup> en met een verzorgende functie beneden de 1500 m<sup>2</sup> zijn in dit deel van het stedelijk gebied in principe mogelijk, mits passend binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid (waaronder het locatiebeleid). Met stuwende functies wordt in dit kader bedoeld functies welke andere diensten genereren en welke veelal een (boven)regionaal karakter hebben. Met verzorgende functies worden vestigingen bedoeld welke ondersteunend, faciliterend en toeleverend aan de stuwende diensten zijn.

Binnen een kern van tertiair niveau (zoals Brunssum) is het totale oppervlak aan nieuw te creëren kantoorruimte tevens aan een maximum gebonden. Voor Brunssum is dit gesteld op 2500 m<sup>2</sup>. Daarbij zijn kantoren voor notarissen, makelaars, verzekeringsagenturen e.d. niet meegerekend.

Buiten het stedelijk gebied is nieuwvestiging van kantoren niet toegestaan. De kantorenontwikkeling binnen de gemeente is gebonden aan het beleid zoals aangegeven in de eerdergenoemde streekplanuitwerking. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van grootschalige ontwikkelingen, maar er alleen ruimte zal zijn voor kleinschalige kantoorvestigingen, die niet met het provinciaal beleid conflicteren. In principe is de situering hiervan in de nabijheid van het winkelcentrum te prefereren.

Ten aanzien van de werkgelegenheidsfuncties (exclusief de voorzieningen die in het navolgende aan de orde zullen komen) in het plangebied is het moeilijk om in alle gevallen nog te spreken van sectorale doelstellingen, omdat deze doelstellingen per sector vooral een ruimtelijke component bevatten. Het is de ligging in het woongebied of het menggebied, dat de verschillende functies bepaalde voorwaarden oplegt. Zo geldt, dat in het woongebied het beleid puur is gericht op het versterken van de woonfunctie en dat alleen binnen de woonomgeving passende functies zoals aan huis gebonden beroepen (die qua oppervlakte duidelijk aan het wonen ondergeschikt zijn) toegelaten zijn en ook binnen de bestemming geregeld worden. Hetzelfde geldt voor de bijzondere functies. Door de specifieke eigenschappen zijn laatstgenoemde functies echter niet binnen de bestemming woondoeleinden maar als aparte bestemming opgenomen. De overige in het woongebied gelegen functies (waaronder ook detailhandel) worden hier eigenlijk als ongewenst beschouwd, maar kunnen vanzelfsprekend (onder voorwaarden) blijven. Nieuwvestiging wordt echter niet toegestaan. Dit geldt ook voor de binnen het woongebied gelegen, maar in een aparte bestemming opgenomen bedrijfsdoeleinden. Een aantal hiervan hoort vanwege de milieuhinderlijke situatie eigenlijk niet in een woonomgeving thuis. Voor deze bedrijven beoogt de gemeente verplaatsing naar een bedrijventerrein. Bezien zal worden of hiervoor de bereidheid bestaat bij de ondernemers en of er financiële middelen ter beschikking staan om een en ander te realiseren. In de menggebieden is het beleid gericht op multifunctionaliteit, waarbij wonen, horeca (met nadere specificatie) en bijzondere functies rechtstreeks zijn toegestaan.

Andere functies (behalve detailhandel) zijn onder voorwaarden (oppervlaktetoets) mogelijk. Nieuwe detailhandel wordt in verband met het concentratiebeleid niet toegestaan.

Door het beleid ten aanzien van deze functies ontstaat een scheiding in een multifunctioneel gebied, met een redelijke mate van dynamiek en een gebied met functioneel gezien weinig dynamiek en een verblijfskarakter. De gemeente is zich ervan bewust, dat door de ontwikkeling van het woongebied in de richting van monofunctionaliteit een bepaalde levendigheid verloren gaat. Aan de andere kant worden hierdoor de activiteiten in de economische concentratiegebieden, versterkt en wordt het mogelijk activiteiten die eigenlijk op een andere plaats thuis horen (bijv. bedrijven op een bedrijventerrein) na verloop van tijd ook in deze richting te bewegen (kaart 2).

#### 4.2.3. Voorzieningen

Onder voorzieningen worden begrepen alle functies die noodzakelijk of gewenst zijn voor de lokale verzorging van de stedelijke gemeente Brunssum. Het kan dan gaan om winkelvoorzieningen, scholen, sociaal-medische of recreatieve voorzieningen en om voorzieningen die een sociaal maatschappelijke functie hebben. In Brunssum loopt wat betreft het toerisme en recreatie een aantal projecten, dat het niveau van de voorzieningen op dit gebied voor de eigen bevolking moet verhogen (kaart 3).

- Winkelcentrumvoorzieningen

Het winkelareaal in Brunssum is in grote lijnen als volgt te typeren:

##### • *Brunssum-Centrum*

Als zelfstandig hoofdwinkelcentrum kan Brunssum-centrum worden getypeerd als "regionaal verzorgend hoofdcentrum", als nevencentrum is de omschrijving "stadsdeelcentrum" op zijn plaats.

Het winkelapparaat van Brunssum is gezien het inwoneraantal en de nabije ligging van Heerlen als uitgebreid te beschouwen, vooral wat betreft het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

Het aantal winkels is gemiddeld. Daaruit blijkt dat er sprake is van relatief grote winkels. Het hoofdwinkelcentrum geeft een beeld van een goed geoutilleerd, modern, maar niet erg gespecialiseerd centrum.

Het winkelapparaat in het centrum is gevarieerd. Het branchepatroon is redelijk compleet. Het assortiment is dat echter niet. Er is geen sprake van winkels die zich onderling aanvullen. Het hoofdwinkelcentrum is qua omvang goed vergelijkbaar met kernen van dezelfde omvang. Het hoofdwinkelcentrum toont een steeds verdere verwinkeling, wat op zich als positief kan worden aangemerkt. De bereikbaarheid van het centrum is ten gevolge van de aangelegde rondweg perfect te noemen. De entrees van het centrum zijn goed vanaf de ontsluitingswegen en de parkeerplaatsen te herkennen. De parkeergelegenheden ontsluiten niet alleen de belangrijkste trekkers optimaal, maar zijn ook goed gespreid rondom het centrum mogelijk met uitzondering van het noordelijk deel.

##### • *Rumpenerstraat*

De Rumpenerstraat laat zich typeren als een winkelconcentratie op buurtniveau met aanvullende functie, als een discount-centrum, waar dure arbeid is vervangen door goedkope ruimte. Dit gebied kan worden beschouwd als de gebruikelijke randzone van het hoofdwinkelcentrum. Het is echter minder gebruikelijk dat deze de vorm heeft van één lange straat. Een meer concentrische structuur is gebruikelijker. Qua samenstelling van het aanbod harmoniëren het promenadegebied en de Rumpenerstraat samen zeer goed met het gemiddelde beeld van dit type winkelcentra. Beide gebieden vullen elkaar uitstekend aan.

- **Treebeek**

Het winkelcentrum in Treebeek kan worden beoordeeld als een gebruikelijk, maar gezien het aantal foodspeciaalzaken en de omvang en presentatie van de supermarkt, vrijwel compleet buurtwinkelcentrum. Het centrum trekt vooral bezoekers uit de directe omgeving. Het aandeel bezoekers van elders is laag. Het centrum heeft mede daardoor meer het karakter van een traditioneel dorpscentrum, waar de winkels behalve een verkoopfunctie tevens een functie als sociale ontmoetingsplaats hebben, dan van een buurtwinkelcentrum. De perspectieven voor de supermarkt in Treebeek zijn goed, voor de food-speciaalzaken matig. De perspectieven van dit buurtwinkelcentrum als geheel zijn vooral gebaseerd op de trekkracht van de supermarkt, de variatie in het aanbod en het eerdergenoemde, dorpse karakter.

- **Brunssum-Noord**

Het winkelcentrum in Brunssum-Noord heeft door de revitalisering in het kader van het Klaver 4 project een oppepper gekregen. Dit winkelcentrum trekt vooral bezoekers uit het omliggende woongebied en in minder mate bezoekers uit de wat ruimere omgeving (o.a. uit Merkelbeek en Schinveld). Het winkelcentrum heeft voor deze bezoekers vooral een boodschappenfunctie. De supermarkt in Brunssum Noord behaait een hoge omzet. Het winkelcentrum is te typeren als een winkelconcentratie op buurniveau met aanvullende functie. Het perspectief van deze buurtvoorziening is goed.

- **Overige winkelvoorzieningen**

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de winkelcentra is gericht op een verdere concentratie van de winkelvoorzieningen, waarbij de hiërarchische opbouw van hoofdwinkelcentrum met 3 buurtcentra binnen de woonwijken zoveel mogelijk wordt versterkt. Dit betekent dat aan de verspreide winkelvoorzieningen geen extra impulsen kunnen worden gegeven.

De verspreide winkels zullen het op eigen kracht moeten doen. Aan de detailhandel worden daarom wel enige uitbreidingsmogelijkheden toegestaan.

Gezien het concentratiebeleid van de gemeente wordt nieuwvestiging van andere winkels binnen de woongebieden echter als ongewenst beschouwd. Het gaat echter te ver om nieuwvestiging van detailhandel in bestaande winkelpanden rechtstreeks te verbieden. Daarom is in de juridische regeling van onderhavig plan een zogenaamde 3-jaarsclausule opgenomen, die gezien de overheersende woonfunctie van het plangebied de overgang van detailhandel naar wonen of een andere binnen de bestemming passende functie regelt. Dit is echter alleen mogelijk, indien de bestaande detailhandelsfunctie gedurende drie jaar niet meer heeft plaatsgevonden en er geen (binnen de bestemming passende) andere functie voor in de plaats is gekomen. Omgekeerd is het niet mogelijk om de woonfunctie om te zetten in detailhandel.

Het beleid ten aanzien van de concentratie van winkelvoorzieningen dient te worden geflankeerd door beleid in de andere sectoren (woningbouw, verkeersstructuur, groenstructuur). Aandacht dient echter te worden geschonken aan zekere tegenstrijdige ontwikkelingen. Bezien vanuit de levensvatbaarheid (draagkracht, onderlinge versterking) is het verstandig te streven naar een concentratie van winkelvoorzieningen. Vanuit het criterium bereikbaarheid is een goede spreiding op buurniveau gewenst. Dat geldt met name als gedacht wordt aan het ouderenbeleid dat gericht is op het zolang mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen. In dat kader is een nabije ligging van primaire voorzieningen van groot belang. De buurtwinkelvoorzieningen en de verspreide winkels zijn in onderhavig bestemmingsplan woongebieden opgenomen. Het hoofdwinkelcentrum is reeds in een bestemmingsplan voor Brunssum centrum van een juridische regeling voorzien.

- Overige voorzieningen

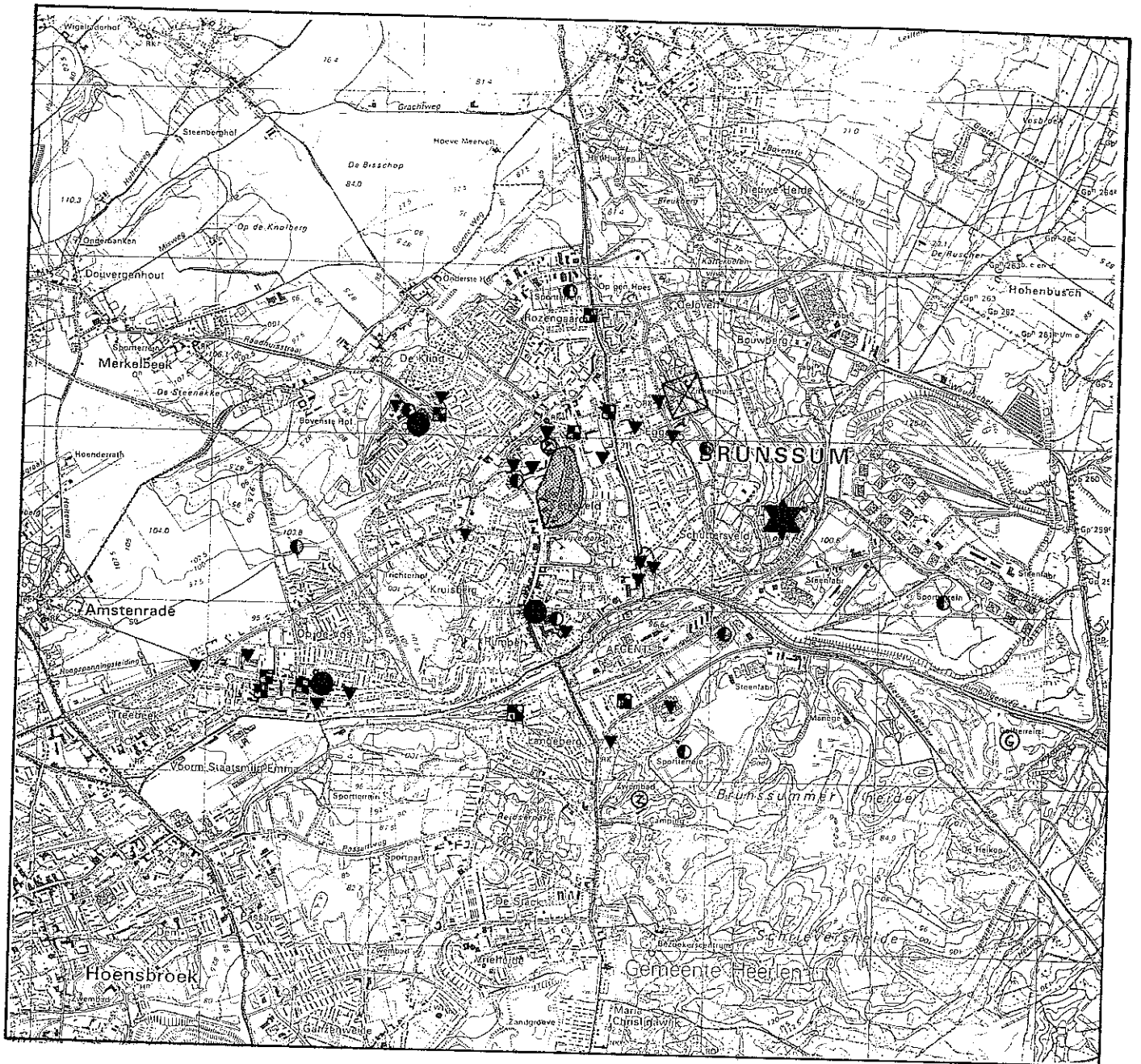
• **Onderwijs**









Het onderwijs wordt in Brunssum op 3 niveaus aangeboden: primair onderwijs (incl. speciale school voor basisonderwijs), voortgezet onderwijs en volwassenenonderwijs. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat de vergrijzing in Brunssum sterk doorzet, maar dat het aantal jongeren in de leeftijdscategorieën tot 25 jaar, zowel absoluut als relatief redelijk constant blijft of in ieder geval nauwelijks daalt, een ontwikkeling die enigermate afwijkt van het landelijk beeld. Dit betekent dat de 12 basisscholen, waaronder 2 openbare in principe ook in de toekomst voldoende bestaansrecht hebben om te kunnen functioneren. Meer gedetailleerd, op wijkniveau, zijn er duidelijke verschillen in de leeftijdsopbouw van de bevolking. De leeftijdsopbouw van de bevolking en de daaruit naar voren komende vraag naar onderwijs dient te worden vertaald in een voldoende en passend aanbod. De speciale school voor basisonderwijs en het voortgezet onderwijs (Romboutscollege en Emmacollege) met VMBO, HAVO en VWO vervullen een functie op (boven-)lokaal niveau. De invulling van deze functie zal op basis van de bevolkingsontwikkeling gedurende de planperiode van onderhavig bestemmingsplan niet in gevaar hoeven te komen. Onderwijs aan volwassenen krijgt steeds meer belangstelling. Veel volwassenen nemen de gelegenheid te baat tweede kans-onderwijs te volgen. In de nabije toekomst zal dit tweede kansonderwijs aan belang winnen, vanwege de toenemende vergrijzing van de bevolking en de toenemende activiteiten van deze groep. Daarnaast is ook vanuit de jongere en middelbare leeftijdsgroepen de animo steeds groter om bijgeschoold en op de hoogte te worden gehouden. Volwassenenonderwijs is daarnaast van groot belang voor de integratie van allochtonen. Enigszins apart binnen het Brunssumse onderwijs staat de school van de AFNORTH, die voor (de kinderen van) hier geleverde militairen in de behoefte voorziet. Het beleid ten aanzien van het onderwijs is erop gericht in de toekomst de bestaande voorzieningen zoveel mogelijk te behouden en onderwijs met goede perspectieven, waar mogelijk, uit te breiden. Gezien de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw van de bevolking lijkt dit voor de kern Brunssum als geheel op de korte termijn realistisch. Op wijkniveau kan de situatie iets anders liggen. Zo is in de buurten de Vos en Klingelsberg het percentage jongeren hoog, terwijl in de buurten Rumpen, Schuttersveld en Haansberg het percentage aan de lage kant is. Het is te verwachten dat ook het tweede kans onderwijs een sterke impuls krijgt. Daarnaast lijken ook voor deeltijdopleidingen en cursussen de perspectieven goed.

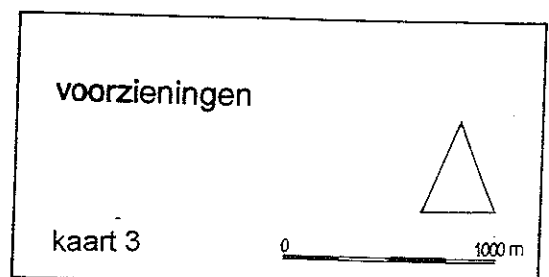
• **Ouderen en gezondheidszorg**

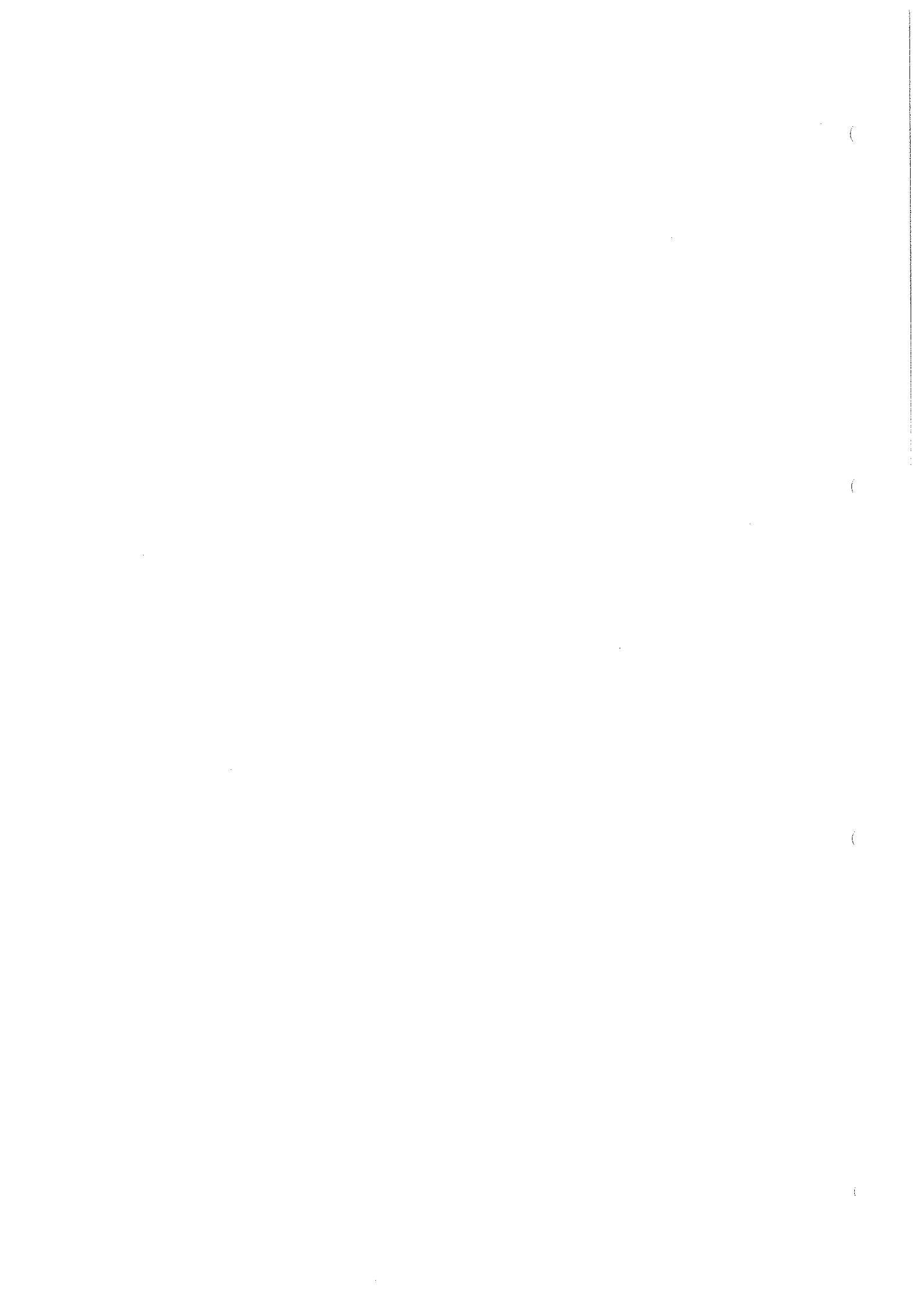
De toenemende vergrijzing heeft directe gevolgen voor het ouderenbeleid. Dit beleid omvat aspecten zoals huisvesting, sociaal-medische en sociaal culturele zorg. Huisvestingsaspecten zijn reeds in hoofdstuk 2 aan de orde gekomen. Daarin is aangegeven dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden van collectieve voorzieningen naar langer zelfstandig wonen. Collectieve voorzieningen zijn met name bestemd voor de hulpbehoevenden. Het verpleeghuis Schuttershof (met 244 bedden voor somatische en psycho-geriatrische patiënten) voorziet in de behoefte aan continue verpleging. Gelet op de wachttijden en de autonome leeftijdsontwikkeling zal de behoefte aan uitbreiding van de capaciteit in de toekomst verder stijgen. De financiële middelen stijgen echter niet evenredig met de behoefte aan zorgvoorzieningen. Het beleid verlegt daarom het zwaartepunt van intramurale naar extramurale zorg en van professionele zorg naar mantelzorg en zelfredzaamheid.

Op het gebied van de gezondheidszorg is er in Brunssum een scala van medische en paramedische voorzieningen aanwezig. Belangrijkste element hierin is het Gregoriusziekenhuis met in totaal 225 bedden, waarvan 24 voor psychiatrische patiënten. Daarnaast zijn er 6 huisartsenpraktijken met in totaal 11 artsen en 8 tandartspraktijken met 9 tandartsen. Genoemde praktijken zijn met name gelegen in en rondom het centrum van Brunssum. De toenemende behoefte aan sociale en medische zorgverlening als gevolg van de vergrijzing vraagt om een daarop afgestemde zorgverlening.



-  hoofdwinkelcentrum
-  winkelcentra
-  ziekenhuis en verpleeghuis
-  gemeenschapshuis
-  school
-  sportcomplex / zwembad
-  schutterspark
-  openbare golfbaan







De huidige tendens van medische basisvoorzieningen is een van concentratie. Ook hier speelt de tegenstelling tussen draagkracht en efficiëntie en bereikbaarheid.

Een voor iedereen toegankelijke en bereikbare dienstverlening is essentieel. Combinatie van gezondheidsvoorzieningen en vormen van dienstverlening kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in bestaande buurt- en wijkcentra (bijvoorbeeld met groepspraktijken van huisartsen en gezondheidscentra).

Niet alleen de verandering in de behoefte aan huisvesting en zorgverlening van ouderen zijn in de toekomst van belang. Ook ten aanzien van de woonomgeving gelden voor ouderen speciale wensen en behoeftes, zoals een goede bereikbaarheid ten opzichte van het openbaar vervoer, goede bestrating, verkeersveiligheid en de nabijheid tot voorzieningen. De sociale veiligheid vormt een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de omgeving. Vanuit de demografische ontwikkeling is er in de toekomst een toename te verwachten van de subjectieve slachtoffergroep. Verder zal als gevolg van de individualisering de voor veiligheid belangrijk geachte sociale controle afnemen. Maatregelen die vanuit de ruimtelijke ordening kunnen bijdragen aan de veiligheid, zullen dan ook aan belang gaan winnen. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van verlichting, aangepaste beplanting, bouwwijze en het tegengaan van leegstand. Ook ter overweging is om van de bij de politie aanwezige deskundigheid gebruik te maken bij de planvorming, zodat een soort veiligheidstoets wordt ingebouwd bij ruimtelijke plannen.

#### • *Vrije tijdsbesteding en cultuur*

##### Gemeenschapshuizen

Gemeenschapshuizen vervullen een functie van algemeen belang, onder andere ter bevordering van een prettig woonklimaat, waarbij tevens andere sociale of educatieve doelen worden nagestreefd. Gemeenschapshuizen kunnen in feite worden beschouwd als openbare functies, waarbij de exploitatie (voor een deel) in particuliere handen ligt.

Door de gemeente wordt een aantal van de voorzieningen op dit gebied als zodanig erkend en financieel ondersteund. Daarbij is uitgegaan van een redelijke spreiding over de wijken. Het betreft de volgende gemeenschapshuizen:

Brunssum Centrum (noord)	:	Unitas
Brunssum Centrum (zuid)	:	Concordia
Brunssum Zuid	:	De Burcht, In 't Ven
Brunssum Noord	:	Klaver Vier
Brunssum West	:	Casino, Jeugdhuis Treebeek

Naast deze "officieel erkende" gemeenschapshuizen is er tevens sprake van een aantal huizen dat deze status niet heeft en daardoor geen gebruik kan maken van de met deze status samenhangende gemeentelijke ondersteuning. Het betreft o.a. Het Poolse Huis, In de Kaj, Chalet, 't Gidsengebouw, Odeon en Jeugdhuis Langenberg. Oorspronkelijk was het gemeentelijk beleid ten aanzien van gemeenschapshuizen slechts gericht op medewerking bij de stichting en inrichting van nieuwe gemeenschapshuizen. In de huidige situatie wordt tevens een bijdrage geleverd in de kosten van groot onderhoud. Het gemeentelijk beleid voor de gemeenschapshuizen is gericht op een goede spreiding binnen de gemeente en een goed functioneren binnen de buurt. Deze doelstelling wordt nagestreefd door het (financieel) ondersteunen van de Gemeenschapshuizen met een officiële status.

##### Verenigingen

Brunssum kent een grote deelname aan de amateuristische kunstbeoefening, met 15 muziek- en/of dansverenigingen en 21 vokale verenigingen. Daarnaast vinden cultuuruitingen plaats in verschillende hobbyclubs, carnavalsverenigingen en andere culturele organisaties. Naast het vormend aspect is met name het sociale karakter van een vereniging van belang.

Repetitie- en werkruimte is er binnen Brunssum in de vorm van commercieel geëxploiteerde zalen, gemeenschapshuizen, muziekcollectief, muziekschool e.d. Indirect wordt door de steun aan gemeenschapshuizen ook steun gegeven aan verenigingen binnen de gemeente. Verenigingen zullen gezien de afnemende gemeentelijke financiële middelen in de toekomst echter steeds meer op eigen benen dienen te gaan staan.

#### • Speelvoorzieningen

Binnen de groenstructuur van de gemeente en in een enkel geval op een andere plaats zijn speeltuinen/-plaatsen en trapvelden voor de jeugd gelegen. Deze voorzieningen hebben een belangrijke betekenis in de zin van recreatiemogelijkheden voor de jeugd en als ontmoetingsruimte. Het gemeentelijk beleid is er dan ook op gericht deze voorzieningen in stand te houden. Dit kan plaats vinden in de vorm van onderhoud dan wel door het verstrekken van financiële middelen aan derden om deze voorzieningen in stand te houden. behoefte om in de toekomst is er de behoefte te komen tot een verdere uitbreiding van speelvoorzieningen voor de jeugd. Bij de ruimtelijke herinrichting van bestaande en de aanleg van nieuwe woongebieden dient hiermee rekening te worden gehouden. Het gemeentelijk streven is erop gericht de speelvoorzieningen in de wijken te behouden en te verbeteren.

#### • Sport en recreatie

Brunssum kent ca 90 (geregistreerde) sportverenigingen, waaronder relatief veel (zaal) voetbalverenigingen en schietverenigingen. Veel sportactiviteiten vinden plaats in daarvoor bestemde accommodaties als sporthallen (3), sportparken (8), zwembaden (één overdekt, één openlucht), gymnastiekzalen, tennisbanen, een manège, en een golfcomplex.

Ten aanzien van de sportbeoefening is een aantal ontwikkelingen te onderscheiden dat van invloed is op de deelname. Enerzijds zijn er de veranderingen in de leeftijdsopbouw, die een verandering in de behoefte aan bepaalde voorzieningen zullen teweegbrengen. Op zich betekent dit niet dat er een daling van ledenaantallen te verwachten is. Wel kan er een verschuiving binnen de sporten plaatsvinden. Er is een tendens dat meer jongeren aan sport doen. Daarnaast blijven mensen langer aan sport te blijven doen en wordt de deelname van vrouwen en ouderen groter. De algemeen maatschappelijke tendens van individualisering van de samenleving is ook in de sport terug te vinden. Het zijn met name die sporten die ongeorganiseerd en recreatief beoefend kunnen worden, die de grootste deelname kennen (wandelen, fietsen, trimmen en zwemmen). Typische teamsporten, die veelal in een georganiseerd verband beoefend worden (voetbal en volleybal), blijven achter in de groei. De veranderende voorkeur voor sportbeoefening in combinatie met de demografische ontwikkeling, leidt tot veranderingen in de belangstelling voor de verschillende soorten accommodaties.

De gemeente zal op deze veranderingen in dienen te spelen. Groepen die een achterstand hebben in sportdeelname (ouderen, vrouwen, sociaal-economisch zwakkeren, gehandicapten en etnische minderheden) zullen daarbij extra aandacht behoeven.

De rol van de overheid bij de stichting en financiering van accommodaties is verminderd. Samenwerking met het particulier initiatief en verenigingen zal in belang toenemen.

De behoefte aan veldsportaccommodaties zal waarschijnlijk afnemen. Daarbij gaat het dan hoofdzakelijk om voetbalvelden. Gelet op het verlies aan betekenis van wedstrijdsport, de daling van het aantal jongeren in bepaalde wijken (die met name wedstrijdsport beoefenen) en de andere genoemde tendensen, zal de behoefte hieraan afnemen. Reorganisatie van het veldenbestand en samenwerking van verenigingen zal daarom op termijn overwogen kunnen worden.

De behoefte aan binnensportaccommodaties is vooral buiten de werktijden en gedurende het weekend groot. Door vermindering van de vraag vanuit het onderwijs loopt de bezetting overdag terug. Gewezen wordt op de mogelijkheid tot sporten overdag voor speciale doelgroepen als ouderen, werklozen en eventueel werkenden met flexibele arbeidstijd, om de bezetting overdag te verbeteren.

Gelet op de groeiende belangstelling voor wandelen en fietsen, is er een grote behoefte aan kwalitatief goede fiets- en wandelpaden in een aantrekkelijke omgeving. In de stedelijke uitloopgebieden zullen de vastgestelde tekorten opgeheven moeten worden.

#### 4.2.4. Verkeer

De verkeersstructuur in de gemeente Brunssum en de knelpunten daarin kunnen niet los worden gezien van de verkeersstructuur op stadsgewestelijk niveau. Al enige tientallen jaren is getracht een hoofdwegennet op regionaal niveau te realiseren. Hiervoor is eind jaren '70 de grondslag gelegd. Uitgangspunt op dit moment is het **Provinciaal Mobiliteitsplan 1996 – 1999** dat een visie geeft op het toekomstige hoofdwegennet en op de rol en onderlinge relatie van de vervoerssystemen. Gestreefd wordt naar een zodanige verwerking van het gemotoriseerd verkeer dat sprake is van een goede bereikbaarheid en dat tevens een gezond en veilig leefmilieu tot stand kan worden gebracht.

Daartoe dient de groei van het autoverkeer te worden beperkt en dient het gebruik van openbaar vervoer en fiets te worden bevorderd. Dat wil zeggen dat het beleid zich richt op een selectief autogebruik en een concentratie van het autoverkeer op een consistent en compleet netwerk van hoofdwegen, gepaard gaand met een ontmoediging van het gebruik van wegen van een lagere orde. Er wordt in het plan gestreefd naar een beperking van de groei van het autoverkeer met 30% in 2010 ten opzichte van 1986, door verhoging van de bezettingsgraad van auto's, door een toename van het fietsverkeer en verbetering van de prestatie van het openbaar vervoer. Ten aanzien van het autoverkeer dienen deze streefwaarden bereikt te worden door de ontwikkeling van een goed hoofdwegennet, een goed overwogen locatiebeleid, een effectief parkeerbeleid en het terugdringen van de snelheid op niet-hoofdwegen c.q. wegen met een verblijfs- en erf functie.

De effecten van het gemotoriseerd verkeer op de verkeersleefbaarheid dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. Daarbij gaat het zowel om de uitstoot van milieuschadelijke stoffen en luchtkwaliteit, als om geluidhinder en de versnippering van leefgebieden van plant en dier.

##### • Autoverkeer

In 1993 is een studie verricht naar de huidige en toekomstige verkeers- en parkeersituatie in de gemeente Brunssum. Belangrijke punten, die in deze studie **Verkeer en Parkeren** aan de orde komen zijn de verkeerscirculatie en het parkeren in het centrum. De studie geeft aan dat een groot deel van het Brunssumse verkeer op de omliggende kernen is georiënteerd, vooral op Heerlen.

De belangrijkste invalswegen zijn de Emmaweg, de Akerstraat (verbinding met Hoensbroek en Heerlen), de Rimbürgerweg (verbinding met Landgraaf en Kerkrade), de Trichterweg en de S20/N276 (verbinding met Sittard) en de Schinvelderweg (verbinding met Roermond). De overige wegen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur vormen tezamen een kwadrant rond het centrumgebied. Tot deze wegen behoren de Maastrichterstraat, de Dorpstraat/Kennedylaan, de Prins Hendriklaan, het Bodemplein, de Karel Doormanstraat en de S20/N276. Uit de studie blijkt dat de intensiteiten op de invalswegen hoog zijn. Ook het zuidelijk deel (Karel Doormanstraat) en het oostelijk deel (Prins Hendriklaan) van het kwadrant hebben te maken met een hoge verkeersdruk. Belangrijk knelpunt in deze structuur wordt gevormd door het kruispunt Akerstraat - Bodemplein - Rumpenerstraat. Met name tijdens de spitsperioden gedurende de dag treden hier congestieverschijnselen op. Daarnaast is er hierdoor sprake van verkeersonveiligheid, geluidhinder, stankoverlast, barrièrewerking en sluisverkeer. Gezien de te verwachten groei van het verkeer zullen deze problemen bij ongewijzigd beleid verder toenemen.

Op dit moment worden in het kader van het Parkstadbeleid studies opgesteld die de toekomstige wegenstructuur nader analyseren. Het gaat daarbij om een wegenstructuur in bovenregionaal verband en daarnaast om de wegenstructuur in regionaal verband (binnenring), waar vooral de gemeente Heerlen bij betrokken is. Bij de buitenring speelt Brunssum een belangrijke rol.

De discussie spitst zich toe op het oplossen van de problemen die het doorgaande oost-west verkeer veroorzaakt en heeft met name betrekking op het stelsel van randwegen dat voor verlichting moet zorgen. Over de aanleg van de N298 (S22) tot aan de N276 (S20) bestaat eenstemmigheid, het gaat vooral om de vraag of vervolgens gekozen moet worden voor een noordelijk of een zuidelijk tracé. Het noordelijk tracé zou buiten de bebouwde kom aan moeten sluiten op de Schinvelderstraat (N274) en eventueel voortgezet moeten worden in een oostelijk tracé over het industrieterrein Hendrik, aansluitend op de Rimbürgerweg. Een alternatieve keuze is gericht op een zuidelijk tracé dat parallel loopt aan de Rembrandtstraat en noordelijk van de Zeekoelen aansluit op de Akerstraat/Heerenweg (kaart 4).

- **Openbaar vervoer**

Voor het openbaar vervoer stelt het **Regionale Verkeers- en Vervoerplan (1994)** en in navolging daarvan het **P.M.P.** vast dat nog steeds geen sprake is van een in elkaar grijpend systeem dat voldoende op de klant is toegesneden. Bedreigingen vormen de bezuinigingen van de rijksoverheid en het dichtslibbend wegennet in de stedelijke gebieden. De hoogfrequente openbaar vervoersrelatie met Heerlen functioneert niet optimaal. In de huidige situatie wordt Brunssum bediend door 5 buslijnen. Deze zijn met name gericht op het centrumgebied. Het westelijk deel van Brunssum lijkt daarbij minder goed ontsloten. Openbaar vervoer in de vorm van een treinstation is in Brunssum niet aanwezig en lijkt ook in de toekomst niet reëel.

Het openbaar vervoer kan verbeterd worden en kan onder bepaalde voorwaarden een goed alternatief voor de auto kan vormen. Dit geldt met name voor de drukkere relaties. De privatisering van het openbaar vervoer biedt nieuwe kansen, onder andere door het inzetten van verschillende soorten bussen (snelbus, streekbus, stadsbus, buurtbus, belbus), als elkaar aanvullende producten.

Regionaal gezien dient er een verbindend net te ontstaan met snelbussen. Hiertoe wordt een plan van aanpak opgesteld. Op stadsgewestelijk niveau dient er een ontsluitend net te zijn met eveneens een hoge rijsnelheid. Het net is ten opzichte van het verbindend systeem echter fijnmaziger, waarbij een evenwichtige verhouding bestaat tussen het aantal haltes en de rijsnelheid. Dit zogenaamde hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is gekoppeld aan kwaliteitscriteria als snelheid (doorstroming zonodig via vrije busbanen en prioriteit bij kruisingen) en beschikbaarheid (hoogfrequent, dat wil zeggen minimaal 6 maal per uur).

In het algemeen is een bundeling van lijnen noodzakelijk, zodat bussen met grote regelmaat over dezelfde verbinding rijden. Op openbaar vervoerknooppunten dienen lijnen zoveel mogelijk aan elkaar te worden geknoopt.

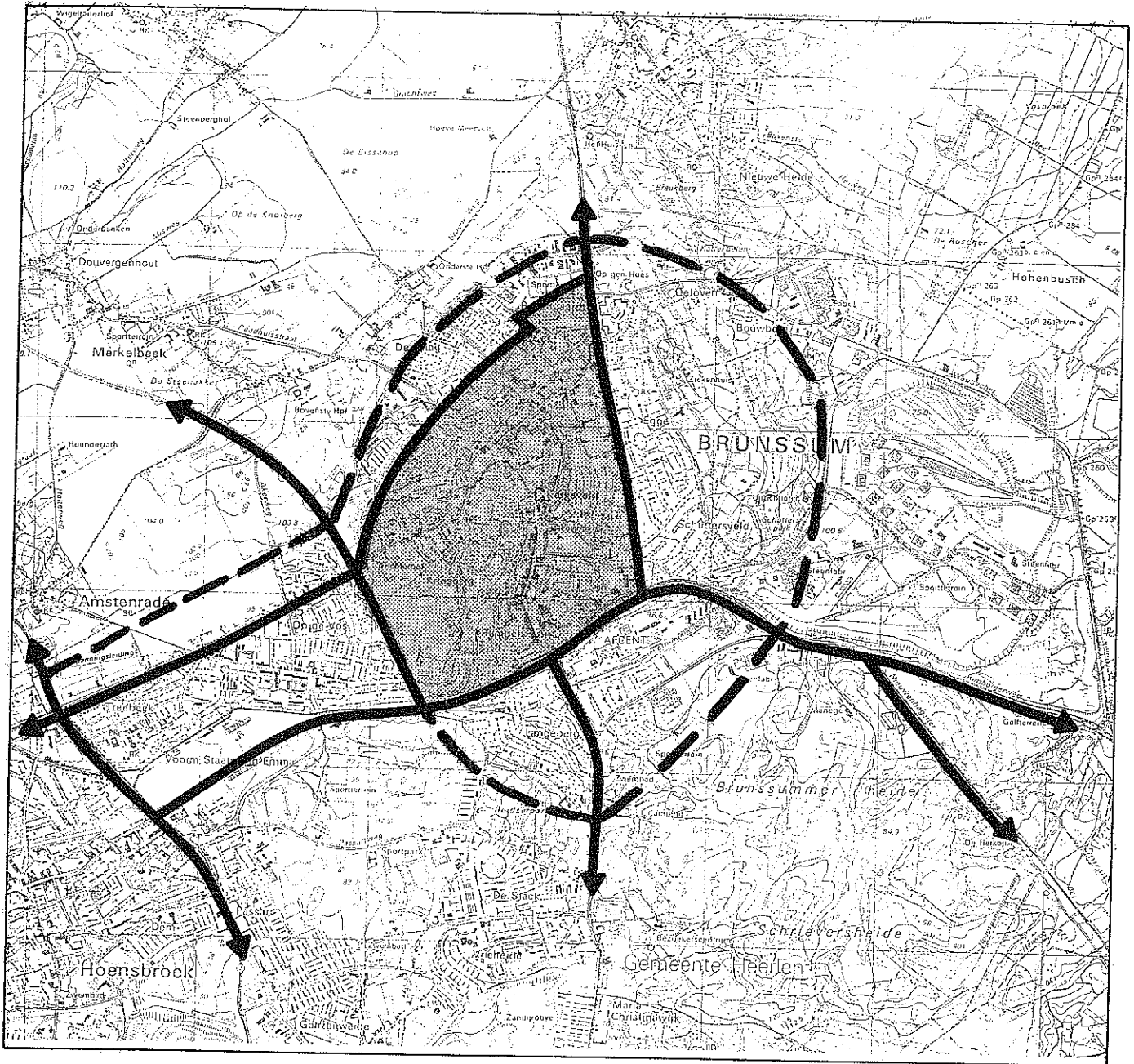
- **Langzaam verkeer**




- *Fietsers*

Het fietsgebruik ligt in Zuid-Limburg  $\pm$  37% lager dan in Nederland, terwijl ook het aantal afgelegde kilometers geringer is. Per saldo is de totale vervoerprestatie 60% lager dan in Nederland als geheel.


Het geringer fietsgebruik wordt niet gecompenseerd door een groter gebruik van het openbaar vervoer, maar door een groter gebruik van de auto en door meer te lopen.

De kwaliteit van het fietspadennet is daarbij van grote invloed. Een veilig sluitend net van hoofdroutes is essentieel. Ondanks de recentelijk toegenomen belangstelling voor het gebruik van de fiets, is de positie hiervan ten opzichte van de auto nog uiterst zwak. Het gebruik van de fiets is met name kansrijk op de korte afstand (korter dan 7,5 kilometer). In het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan, dat uitgangspunt is geweest bij het opstellen van het Provinciaal Fietspadenplan, wordt gekozen voor een sluitend net van hoofdroutes in en naar de drie stedelijke gebieden in Zuid-Limburg. Het fietsroutenet is vergelijkbaar met het openbaar vervoernet, maar is fijnmaziger en gemeentegrens overschrijdend (stadsgewestelijke aanpak).




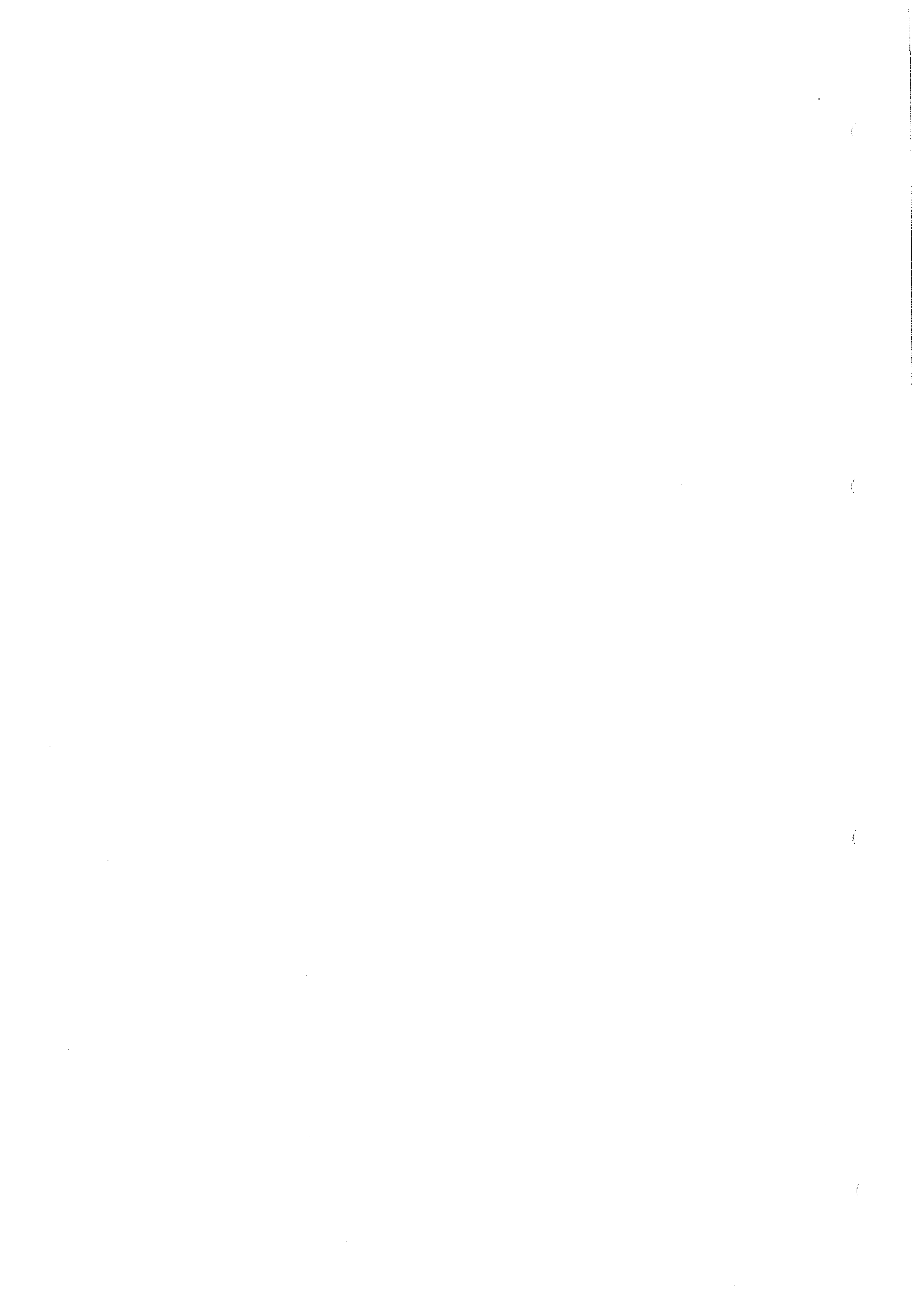
-  hoofdstructuur
-  studie tracé randwegen
-  wering doorgaand verkeer

gewenste infrastructuur



kaart 4





Dit fietsnet moet de concurrentie met de auto aankunnen. Dit betekent dat het consistent, doorgaand, snel, veilig en comfortabel moet zijn. Op centrale punten dienen goede en beveiligde stallingen te komen. Om het aantal verplaatsingen per fiets te verhogen is tevens het fietspromotieplan Oostelijk Zuid-Limburg opgezet.

- **Voetgangers**

Zeker in Zuid-Limburg is de voetganger een belangrijke factor in de mobiliteit. De voetganger neemt, althans geregistreerd, 22,2% van alle verplaatsingen voor zijn rekening. Al is de afstand niet groot (landelijk per jaar nog altijd 550 kilometer per persoon), de verblijftijd in de openbare ruimte is dat naar verhouding wel.

Als het openbaar vervoer zijn aandeel in de vervoerswijzekeuze moet vergroten, dan zal daarbij ook aandacht aan de bereikbaarheid van de halte en het station moeten worden gegeven. Hier ligt primair een taak voor de gemeente.

Met name daar waar het secundaire en het tertiaire wegennet de bebouwde kommen doorsnijdt, zullen goede oversteekmogelijkheden moeten zijn. In bepaalde gevallen moet de overstekende voetganger het primaat weer terugkrijgen. Dit kan door een zodanig ontwerp van de weg te maken, dat juist de auto in de overstekende positie wordt geplaatst.

De conclusie ligt voor de hand dat in de bebouwde kommen een uitbreiding van het 30 kilometer-regime moet plaatsvinden, overeenkomstig het rijksbeleid: "Duurzaam veilig". Ingrijpende aanpassingen van de inrichting van de secundaire en tertiaire wegen zijn nodig, daar waar ze de bebouwde kom doorsnijden.

- **Verkeersveiligheid**

In het **Verkeersveiligheidsplan 1994-1998 (1993)** wordt gesignaleerd dat in de periode 1987-1992 er een duidelijke afname (met  $\pm 50\%$ ) waar te nemen is van het aantal verkeersslachtoffers binnen de gemeente. Voor de gemeente vormt dit de reden om op de ingeslagen weg voort te gaan en het beleid hier en daar zelfs aan te scherpen. Het Brunssumse verkeersveiligheidsbeleid volgt de doelstelling van de rijksoverheid, om in het jaar 2000 35% minder verkeersslachtoffers te hebben dan in 1985, en heeft deze zoals aangegeven intussen al ruimschoots bereikt. Een verdere doelstelling van het gemeentelijk beleid is het creëren van verkeers- en sociaal veilige woonwijken in combinatie met het verhogen van de bereikbaarheid door verbetering van de openbaar vervoerstructuur en de verkeerscirculatie. In het verkeersveiligheidsplan is dit met name vertaald in de aandacht voor jongeren (en in iets mindere mate ouderen en gehandicapten) in het verkeer, de vormgeving van de infrastructuur, het vaststellen van een wegenhiërarchie en het streven naar inrichting van de woongebieden als 30 km/uur-zone.

De aandacht voor jongeren is vertaald in een nader onderzoek naar schoolroutes. De locaties waar letselongevallen hebben plaatsgevonden zijn geïnventariseerd, voor verschillende verplaatsingswijzen van jongeren in verschillende leeftijdsgroepen). Aangegeven wordt, dat wat betreft de veiligheid van jongeren langzaam verkeersroutes zullen worden ontwikkeld.

- **Hoofdwegen**

In 2000 zal het verkeersveiligheidsplan geactualiseerd worden. De basis wordt gevormd door de verdergaande invoering van 30 km/uur-gebieden in de bebouwde kom, conform het concept "Duurzaam veilig". Hiertoe zal de bestaande wegenhiërarchie aangepast worden. In Parkstadverband wordt verder een eensluitende categorisering van wegen nagestreefd.

#### 4.2.5. Groenstructuur

Brunssum is gelegen in een omgeving met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden. Aan de zuidzijde ligt de Brunssummerheide, als onderdeel van een groot grensoverschrijdend heidegebied. Langs de Roode Beek worden de natuurlijke en landschappelijke waarden in noordelijke richting voortgezet. Aan de noord-westzijde van de kern ligt het dal van de Merkelbekerbeek, eveneens met belangrijke landschappelijke en ecologische functies, buiten de gemeentegrens aansluitend op het dal van de Roode Beek. De ligging binnen een dergelijk waardevol buitengebied betekent niet, dat binnen het stedelijk gebied het groen geen betekenis heeft. In de laatste jaren is het besef gegroeid dat ook binnen het stedelijk gebied ecologische verbindingen aanwezig zijn dan wel kunnen worden gecreëerd. Delen van het stedelijk gebied hebben dan een functie als stepping stone om de verbinding tussen grotere natuurgebieden te onderhouden. Groen heeft daarnaast binnen het stedelijk gebied nog andere functies. In 1993 is het **Groenstructuurplan Brunssum** opgesteld, waarin een aantal functies van het groen voor de gemeente wordt onderscheiden. Op basis van deze functies wordt een onderbouwd antwoord gegeven op de vraag hoe en in welke mate groenvoorzieningen op stedenbouwkundig niveau in de gemeente vertegenwoordigd moeten zijn en op welke wijze deze het best beheerd kunnen worden, ten einde op een goede wijze aan te sluiten bij de toegedachte functie. Het gemeentelijk beleid is gericht op een differentiatie van soorten groen binnen het stedelijk gebied. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in groen met ecologische, visueel-ruimtelijke, recreatie- en economische functies. In het groenbeheerplan, onderdeel van het eerdergenoemde Groenstructuurplan is op wijkniveau een inventarisatie gemaakt van het bestaande groen. Er wordt aangegeven op welke wijze met dit groen in de toekomst dient te worden omgegaan om de bestaande functie te behouden of te verbeteren dan wel een nieuwe groenfunctie te verkrijgen.

Aangegeven is welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de groenstructuur binnen de wijken te verbeteren en welke vorm van beheer voor de groenstructuur van een wijk het best passend is. De gewenste groenstructuur is op kaart 5 aangegeven.

Genoemde maatregelen zijn opgenomen voor de volgende deelgebieden binnen de gemeente:

##### - Centrum

In het centrumgebied staat het vormgeven van de pleinzone en de twee daarmee parallel lopende groene recreatieve verbindingen centraal. Dit deelgebied bevat de oudste bebouwingsstructuren en mede daarom een waardevol bestand van oude groenelementen, zowel in de openbare als in de particuliere sfeer. Behoud van dit oude groen staat hier centraal. Het kaartbeeld in het Groenstructuurplan geeft daartoe een duidelijke indicatie. Met name in de westelijke van de centrum-as gelegen zone van particuliere tuinen zal een zeer strikt beleid moeten gelden.

Het groen in het centrumgebied heeft veelal een cultuurhistorische waarde door de architectuur van de aanleg en/of de onderhouds-/beheermethodiek.

Traditioneel beheer van de elementen staat daarom met name voor het Vijverpark centraal.

In overleg met omwonenden en door voorlichting kan getracht worden in een aantal centrumbuurten, zoals aangegeven, alternatieve vormen van beheer te genereren.

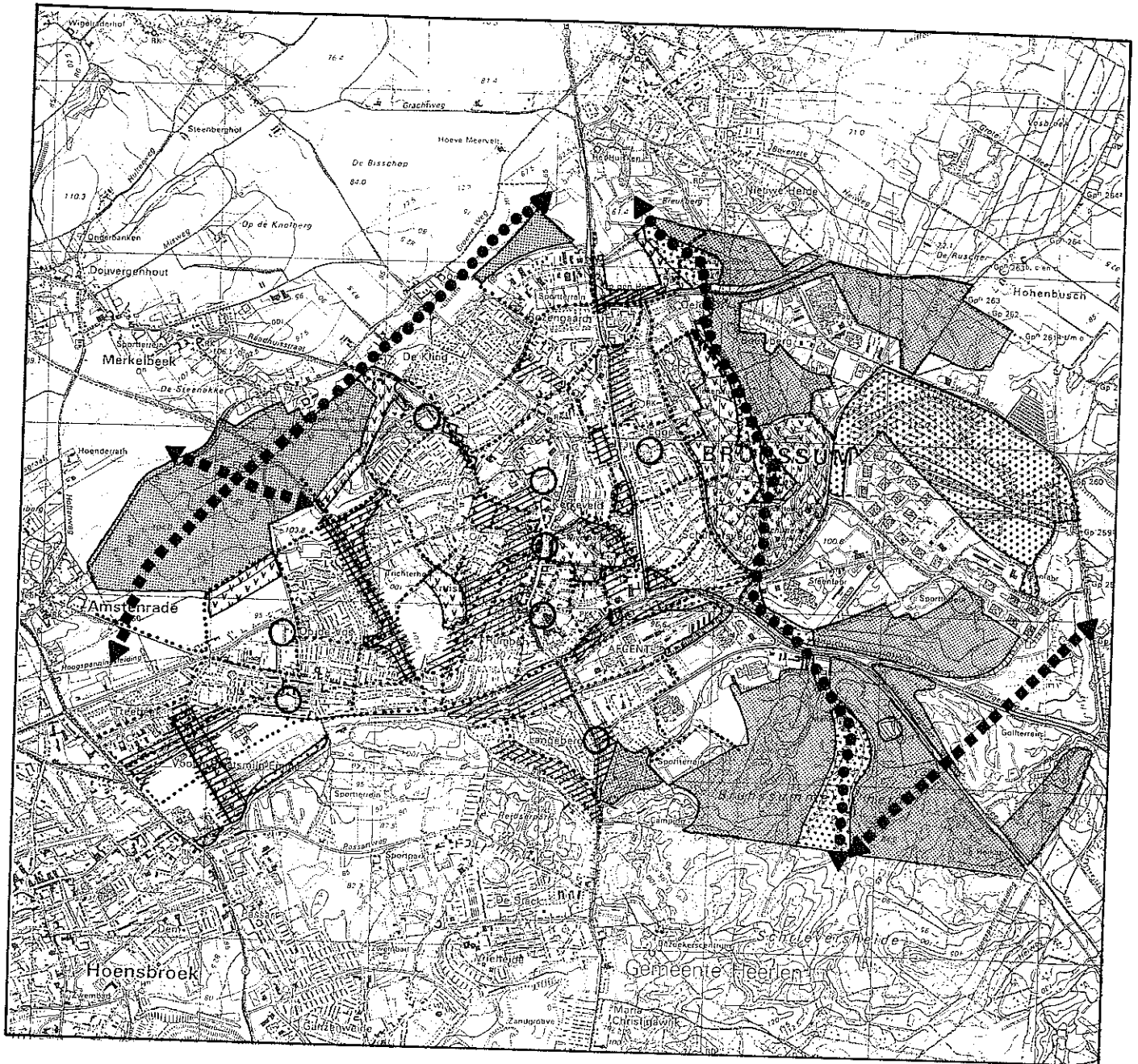
Om de groene hoofdverbindingen meer visueel van betekenis te laten zijn, is het noodzakelijk om boombeplantingen langs de trajecten aan te brengen.









In een aantal gevallen is dit mogelijk in de vorm van bomenrijen. Echter, in de meeste gevallen zal, vanwege het ruimtegebrek, de voorkeur uitgaan naar boomgroepen op plaatsen waar de duurzaamheid (hoofdstructuur) kan worden gewaarborgd.

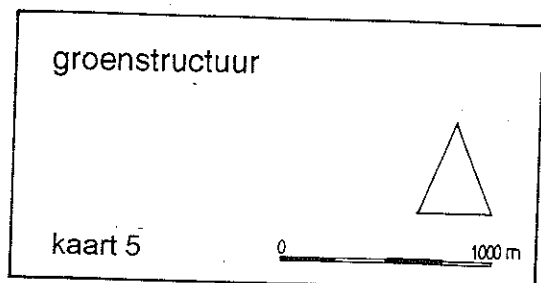
##### - Noord

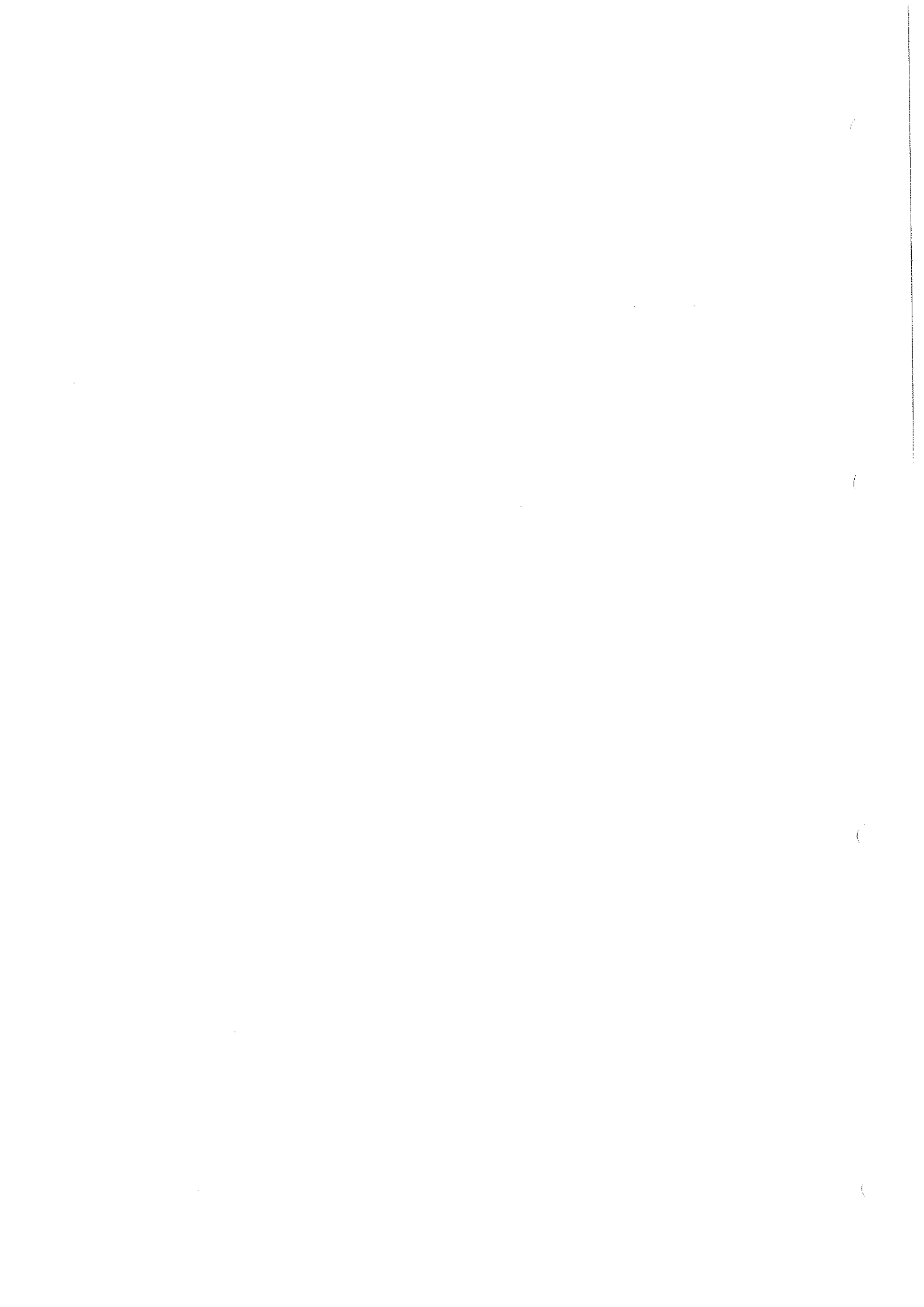
Herstructurering van het groen op het industrieterrein en het sportcomplex is een belangrijk item in dit deelgebied, alsmede het omvormen en aanleggen van groen in het licht van het ecologisch beheer.





-  bestaand en te ontwikkelen bos
-  te ontwikkelen ecologische zone
-  te renatureren beek
-  realiseren ecologische verbinding
-  park / plantsoen
-  stadsecologische zone
-  groene recreatieve route
-  plein met groene elementen





Stadsecologisch kerngebied is in dit deelgebied de begraafplaats. De ecologisch beheerde zones sluiten aan op deze plaats met veel groen wat positief is voor het functioneren van de stadsecologische structuur van dit deelgebied.

In overleg met omwonenden kan vanuit de niet-chemische, weinig intensieve beheersoptiek gezocht worden naar alternatieve beheersvormen van de groenelementen in de woonomgeving. Deze elementen vallen grotendeels buiten de hoofdgroenstructuur. Ten aanzien van de voormalige mijnkolonie Rozengard geldt een traditioneel beheer en een herstel van het groene karakter door aanplant van een nieuwe bomenstructuur. Hierdoor verbetert de herkenbaarheid van deze buurt en haar historische betekenis voor de ontwikkeling van Brunssum.

- Oost

Realisatie van onderdelen van de hoofdgroenstructuur in dit deelgebied heeft in belangrijke mate tot doel verbindingen tot stand te brengen, in zowel recreatief als stadsecologisch opzicht, tussen het centrumgebied en het Schutterspark.

Bijzondere aandacht, in het licht van het herstel van cultuurhistorische waarden, gaat uit naar de twee mijnkoloniën die beide een recreatieve verbinding met een "stenig" karakter bevatten. Vooral naar deze delen van de mijnkoloniën zal veel beheersaandacht in de traditionele sfeer moeten uitgaan, mede gezien het feit dat de entrees tot deze buurten een representatief karakter hebben.

Buiten deze op traditionele wijze te beheren gebieden (aanplant bomen) dient de natuurlijke potentie van het gebied Schutterspark zo intens mogelijk binnen de bebouwingssferen van dit deelgebied haar invloed uit te strekken.

Dit kan door koppeling van de overige grotere groenelementen in dit deelgebied en door deze op ecologische wijze te beheren.

- Zuid

Evenals het centrumgebied wordt een belangrijk deel van de hoofdgroenstructuur gevormd door de zones van relatief grote particuliere tuinen.

Om de structuur te versterken en de eenheid te vergroten is het aan te bevelen, evenals ten aanzien van de mijnkoloniën, een duurzame beplantingsstructuur, bestaande uit met name bomen, voor de vooroorlogse woonwijk te ontwikkelen.

- West

Centraal binnen dit deelgebied staat het veiligstellen en ontwikkelen van de stedelijke ecologische verbinding langs de S20. Het beheer is hier dan ook op afgestemd. Om de invloed van deze ecologische zone te vergroten binnen de stedelijke structuur zal voor het nieuwste "stadspark", het Hemelderpark een 100% ecologisch beheer kunnen worden nagestreefd en zullen ecologische beheerde ongestoorde verbindingen, voor uitwisseling van dieren- en plantensoorten moeten zorgen.

Een relatief verstrekkend ecologisch beheerde groenstructuur is met name in dit deel van Brunssum mogelijk vanwege het relatief grote oppervlak van de diverse groenelementen en de langgerektetheid ervan.

De in recreatief-functioneel opzicht belangrijke verbindingsroutes tussen Brunssum en Treebeek zullen door boombeplantingen duidelijk zichtbare en gebiedsstructurende lijnen vormen. Voor de meeste van deze verbindingen is de aanplant van bomenrijen (lanen) mogelijk. Dit is niet het geval voor de oude verbinding tussen beide plaatsen. De aanplant van boomgroepen langs deze weg is een beter middel om visuele continuïteit te verkrijgen.

#### - Treebeek

In de hoofdstructuur ligt voor het bebouwde deel van het gebied Treebeek de aandacht bij het behoud en herstel van bomenrijen en boomgroepen. Dit alles in belangrijke mate geënt op de mijnkoloniale structuren van het gebied.

Met betrekking tot het voormalige mijnterrein daarentegen kan gesteld worden dat hier grote mogelijkheden aanwezig zijn voor het ontwikkelen van ecologisch beheerde zones in de vorm van parkgebieden of omgevingsinrichtingen van bedrijven.

Met name aan de westzijde zal getracht moeten worden een continu, ecologisch beheerd traject te realiseren waarlangs organismen veilig kunnen migreren. Hierdoor wordt een ecologische verbinding geschapen tussen belangrijke ecologische kerngebieden ten noorden en ten zuiden van Treebeek.

Concluderend kan worden gesteld dat de kwaliteit van het wonen in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het aanwezige groen. De gemeente streeft ernaar deze kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te verbeteren, door de genoemde maatregelen. De groenstructuur is hiervoor in kaart gebracht en gerubriceerd, waardoor onderhoud en beheersing op een goede wijze kunnen plaatsvinden. Uitbreiding van de groenstructuur is voor het plangebied specifiek aan de orde in het nieuwe woongebied Amstenraderveld (in combinatie met de aanleg van bos en het landgoed) en in mindere mate het Emma-terrein. De uitwerking van de groenstructuur in deze gebieden is verweven met het stedenbouwkundig plan.

#### 4.2.6. Milieuaspecten

Om adequaat uitvoering te kunnen geven aan haar taken op milieugebied wordt periodiek een **Milieuprogramma** opgesteld. Dit programma is een jaarlijks terugkerend beleidselement, waarin de werkzaamheden op milieugebied zijn vastgelegd voor de bedoelde periode, alsmede de financiële gevolgen daarvan voor de gemeente. De gemeentelijk milieutaken vloeien voort uit en sluiten aan bij de doelstellingen op milieugebied, zoals geformuleerd op landelijk en provinciaal niveau. De uitwerking op gemeentelijk niveau heeft in het algemeen echter veel meer een lokaal karakter, ofschoon de invloed ervan in samenhang met de uitvoering van het milieubeleid in de omliggende gemeenten een substantiële bijdrage kan leveren aan het verbeteren van het milieu in regionaal verband. De milieutaken hebben deels ruimtelijke, deels niet-ruimtelijke consequenties. Voor het onderhavige plan zijn met name de taken met een ruimtelijke component van belang. In het navolgende zullen deze aan de orde komen.

#### - Afvalstoffen

De uitvoering van het afvalstoffenbeleid heeft ruimtelijke implicaties in de zin van regionale storting van afval of het verbranden hiervan in vuilverbrandingsovens, al dan niet in combinatie met energiewinning. Binnen de gemeentegrenzen van Brunssum vindt afvalverwerking in deze zin niet plaats. De ruimtelijke component dient met name te worden gezien in de aanwezigheid van milieustations voor de gescheiden inzameling van afval.

In het kader van het afvalinzamelingsplan van de gemeente worden 10 locaties in Brunssum ingericht, waar zogenaamde afvalclusters zijn geplaatst. In het plangebied Rode Beek is een milieupark ingericht. Een afvalcluster bestaat uit containers voor glas, papier, textiel en blik. Het betreft daarbij de volgende locaties (zie kaart 6):

- Planeetstraat, tussen Beatrixschool en speeltuin;
- Servatiusstraat, plantsoen naast Helmbloem;
- Dr. L.Th. Wietenstraat, poort GTD;
- Essenstraat t.o. Fatimakerk;
- Kennedylaan, parkeerplaats winkelcentrum;
- Koutenveld, parkeerplaats Albert Heyn;
- Heugerstraat, parkeerplaats sporthal;

- Johannes Vermeerstraat, parkeerplaats tegenover school;
- Brunahildestraat, parkeerplaats tegenover kinderdagverblijf;
- Gregoriuslaan, parkeerplaats kerk.

Naast genoemde afvalclusters vindt gescheiden inzameling plaats door middel van verzamelcontainers bij hoogbouw. Glas wordt van het overige afval gescheiden middels de bekende glasbakken, die op twintig locaties zijn gesitueerd. Kleinere afvalinzamelingsplaatsen zijn middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk.

#### - Bodem

Het onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging (bodemtoets) vormt een vast onderdeel van de procedure voor het verlenen van een bouwvergunning. Het onderzoek kan variëren van een historisch onderzoek tot een chemisch analytisch bodemonderzoek en via een nader onderzoek zelfs leiden tot een bodemsanering. Bodemverontreiniging heeft over het algemeen een beperkt lokaal karakter, ontstaan uit ter plaatse uitgevoerde activiteiten.

Daarnaast kan bodemverontreiniging grootschalig diffuus aanwezig zijn als gevolg van jarenlange depositie via onder andere de lucht, bijvoorbeeld door de voormalige mijnindustrie; deze (diffuse) bodemverontreinigingen werken vaak vertragend op de realisering van bouwplannen of kunnen leiden tot uitstel van werkzaamheden. Ook de toe te passen wet- en regelgeving ten aanzien van die verontreinigingen veroorzaakt onbedoeld stagnatie in de uitvoering van werken. In veel gevallen kost dit allemaal extra geld.

Om dat te voorkomen is het beleid van actief bodembeheer ontwikkeld.

Actief bodembeheer kan omschreven worden als "het totaal van activiteiten in een gebied gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met bodemverontreiniging".

De provincie Limburg heeft de toepassing van actief bodembeheer mogelijk gemaakt door begin 1998 een startdocument vast te stellen. Op deze manier moet stagnatie van maatschappelijke processen als gevolg van bodemverontreiniging worden voorkomen. De wetgeving maakt het mogelijk dat nu funktiegericht gesaneerd wordt in plaats van multifunctioneel.

Ook in Brunssum zijn er gebieden waar sprake is van diffuse bodemverontreiniging. Voor deze gebieden zal Brunssum ook trachten het beleid van actief bodembeheer te ontwikkelen. De voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van dit beleid zijn reeds gestart; vaststelling van dat beleid zal echter pas eind van dit jaar dan wel begin 2000 kunnen plaatsvinden. Tot de komst van actief bodembeheer zal het bodemkwaliteitsbeleid van de gemeente Brunssum gebaseerd zijn op de huidige landelijke en lokale regelgeving daaromtrent.

Dit geldt voor de bouwlocaties met een rechtstreekse bouwtitel of geregeld met artikel 11 W.R.O. (uitwerking) waarvoor een onderzoek naar de milieutechnische situatie van de bodem onderdeel dient uit te maken van onderhavig bestemmingsplan. De betreffende onderzoeken, het saneringsplan en het nazorgplan voor het Emmaterrein zijn opgenomen als separate bijlagen.

Ter waarborging van de tot stand gekomen bodemkwaliteit op het Emmaterrein wordt verder in de voorschriften bepaald dat voor bepaalde ontgravingen in het gebied, zoals aangegeven in het nazorgplan, een aanlegvergunning vereist is.

Ten aanzien van de bouwlocaties, die via een uit te werken bestemming zijn geregeld, is in overleg met de provincie afgesproken dat in de fase van het vooroverleg globaal inzicht wordt gegeven in de milieukundige bodemgesteldheid op basis van verkennende of historische bodemonderzoeken. Voor de meeste locaties is in het verleden al een verkennend onderzoek uitgevoerd:

- locatie achter de Oude Markt;
- locatie Haafheidestraat-Molenstraat;
- locatie Dorpstraat-Oude Markt;
- locatie Dorpstraat-Unitas;
- locatie Prins Hendriklaan-Bodemplein.

Een historisch vooronderzoek is uitgevoerd voor:

- locatie Erkens;
- locatie Tegelstraat-Grachtstraat.

Een overzicht met de resultaten van deze onderzoeken is opgenomen in de bijlage. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal gedetailleerder inzicht worden gegeven over aard en omvang van de aangetroffen verontreinigingen, eventuele saneringsaanpak, kosten en dekkingsmiddelen.

#### - **Duurzaam bouwen**

##### - *Algemeen*

Zoals eerder reeds werd aangegeven neemt het duurzaam bouwen en in bredere zin de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de laatste jaren een steeds belangrijkere positie in bij het ontwerpen, bouwen en beheren van stedelijke gebied.

Wat we willen is iedereen duidelijk, namelijk:

- de verstoring door stank en geluid verminderen;
- de vervuiling van water, lucht en bodem beperken;
- materialen gebruiken die het milieu minimaal belasten en die herbruikbaar zijn;
- zuinig omgaan met energie, water, grondstoffen;
- bewoners betrekken bij duurzame ontwikkeling en later bij het beheer;
- de hoeveelheid afval verminderen;
- de natuurwaarden in de woonomgeving verbeteren.

Wet en regelgeving om milieubewust bouwen op lokaal niveau voor te schrijven ontbreekt echter. Ook de beperkte beschikbaarheid van informatie over milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen kan in sommige gevallen tot problemen leiden. Dit is echter geen reden om niet verder te gaan met duurzaam bouwen. De doelstellingen zijn duidelijk.

Bij het gehele bouwproces doen zich vele mogelijkheden voor om de milieueffecten te reduceren. Het is nodig dat ontwerpers, opdrachtgevers, bouwers en andere betrokken partijen bij het bouwproces zich van die mogelijkheden bewust worden en samen een leer en ontwikkelingsproces ingaan. De kennis blijkt in veel gevallen door reeds uitgevoerde experimenten, grotendeels aanwezig (bijv. Ecodus in Delft, Morra Park in Drachten, Ecolonia in Alphen aan den Rijn en meer recentelijk het project De Akkers in Helmond en Molenveld in Roermond).

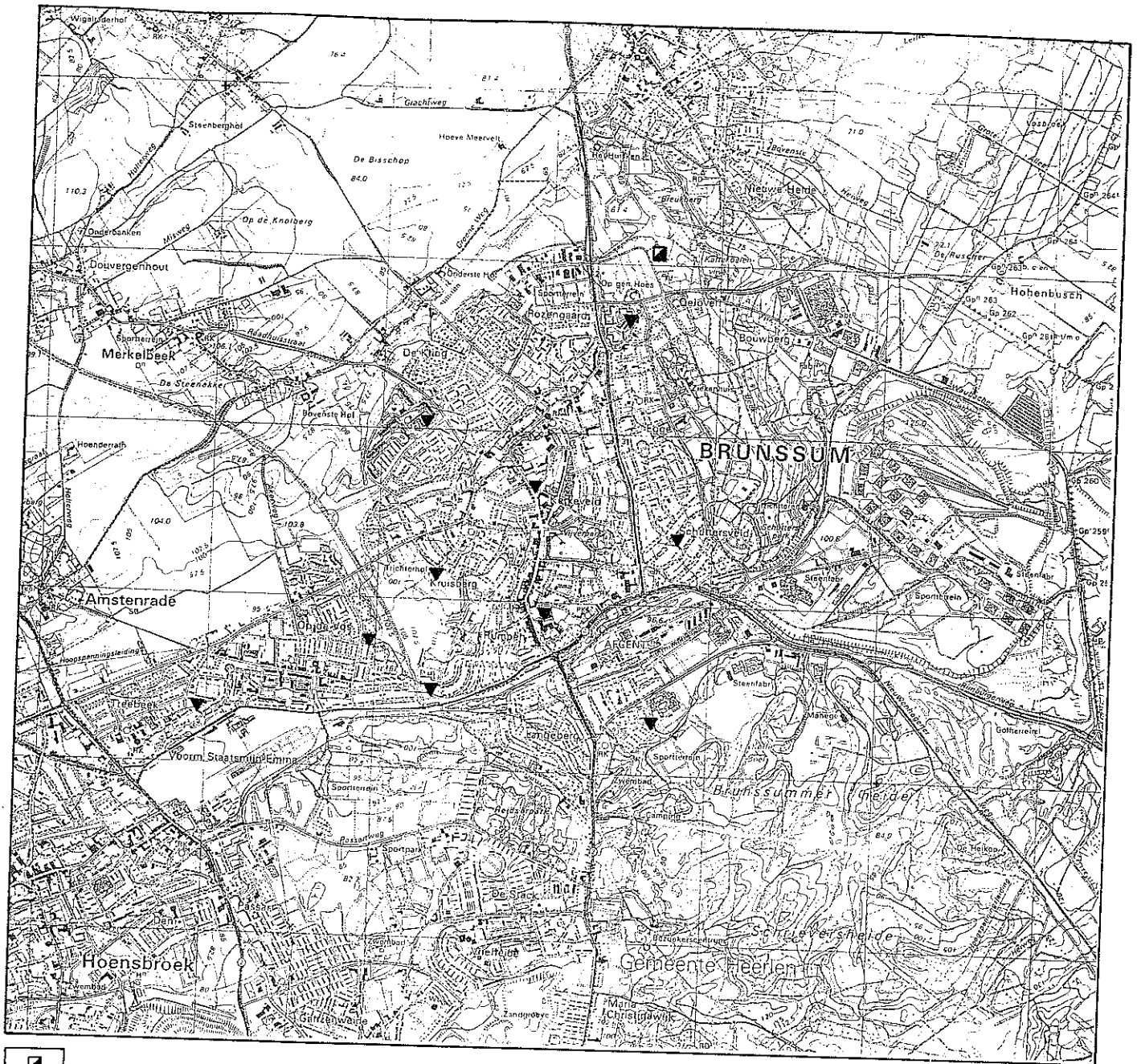
Onderhand is hiermee zoveel ervaring opgedaan dat bij ieder bouwproject een zeker minimum niveau aan duurzaam bouwen maatregelen zonder meer toegepast kan worden zonder meerkosten. Ook technische problemen kunnen worden voorkomen.



Onder de titel "Duurzaam Bouwen" investeren in de toekomst" hebben minister De Boer en staatssecretaris Tommel op 8 september 1995 een Plan van Aanpak duurzaam bouwen aan de kamer aangeboden. Dit plan gaat er van uit dat de omstandigheden op dit moment gunstig zijn om duurzaam bouwen op grote schaal toe te passen.

Met dat gegeven is het Streekgewest O.Z.L. onder het motto "Duurzaam Bouwen moet gewoon worden" gaan onderzoeken welke maatregelen vanuit het oogpunt van de gezamenlijke gemeenten zinvol zijn om in te voeren. Dit heeft geleid tot een Basispakket Duurzaam Bouwen.

Het basispakket bevat een aantal **stedebouwkundige en bouwkundige eisen** (vaste maatregelen) waaraan elk bouwproject in Oostelijk Zuid-Limburg moet voldoen. Deze eisen gelden tenzij door de initiatiefnemer kan worden aangetoond, dat toepassing ervan in specifieke gevallen in redelijkheid niet mogelijk is.



Daarnaast omvat het een aantal stedebouwkundige en bouwkundige **aanbevelingen** (variabele

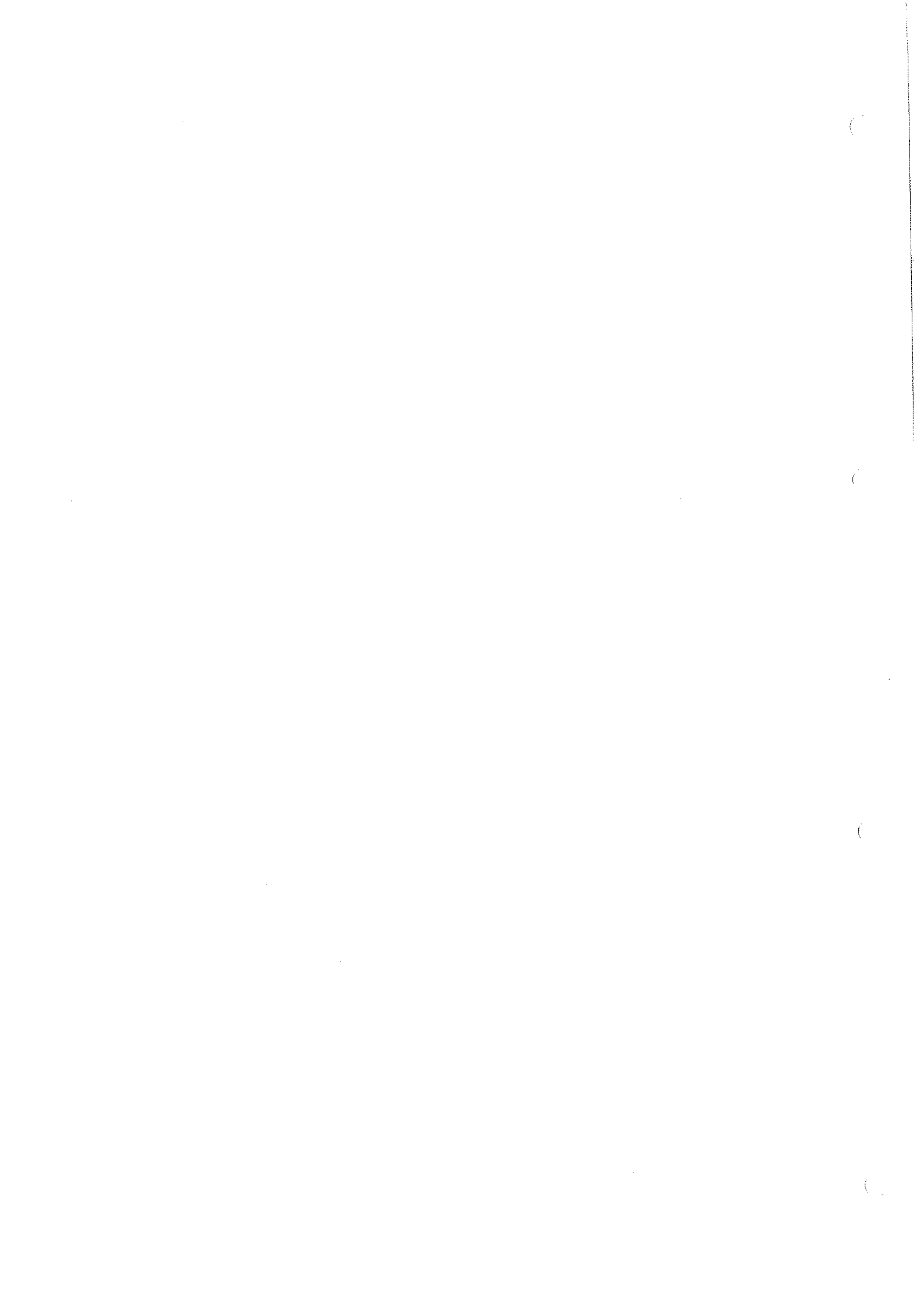


-  milieupark
-  milieucusters

milieu

kaart 6





maatregelen), die ook zeer goed volledig in het programma van eisen kunnen worden opgenomen.

Voor een volledig overzicht van de maatregelen wordt verwezen naar het Convenant en Basispakket Duurzaam Bouwen, Oostelijk Zuid Limburg. Enkele thema's worden hieronder beschreven.

- *Energie*

Woningen dienen zodanig georiënteerd te zijn dat bij uitwerking van bouwplannen optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie. Behalve compactheid en beschutting is zuidoriëntatie van warmtevragende vertrekken erg belangrijk.

Loofbomen kunnen worden benut om het binnen klimaat van de woningen gunstig te beïnvloeden. 's-Zomers houden ze de zonnewarmte buiten de woning, terwijl die in de winter juist in de woning kan doordringen, omdat de takken dan kaal zijn. Hierdoor hoeft minder te worden gestookt.

Geringe afwijkingen van de zuidoriëntatie leiden overigens niet direct tot grote rendementsverliezen: bij een afwijking van 45° wordt de zonne-inval nog slechts met circa 20% verminderd.

Op bouwplanniveau kan verder worden ingespeeld op het thema energie, door toepassing van serres, optimalisering van het woningontwerp op gebruik van zonne-energie, indeling en layout van de woning. Daarnaast kan bij de technische uitwerking energiebesparing worden bereikt door een goede isolatie, het installeren van hoog rendement verwarmingsketels, toepassing van systemen voor het actief gebruik van zonne-energie en dergelijke.

Collectieve warmtelevering (stads- of wijkverwarming) is in projecten met een bebouwingsdichtheid van meer dan 75 wooneenheden per hectare rendabel.

- *Water*

Duurzaam waterbeheer in nieuwbouwgebieden berust op verschillende met elkaar samenhangende principes, zoals het besparen op het gebruik van (duur en schaars) drinkwater, het vasthouden van zgn. gebiedseigen schoonwater en het voorkomen van vervuiling.

Op stedenbouwkundig niveau is vooral het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater van belang.

Het hemelwater, afkomstig van de openbare wegen, dient direct te infiltreren in de bermen en daarin opgenomen verlagingen of greppels. Ook het dakwater van de woningen kan op eigen terrein worden opgevangen en geïnfilterd (bijvoorbeeld door een grindkoffer). Dit betekent dat dan sprake is van een volledig gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater gespreid kan infiltreren.

Het water van de daken van woningen kan overigens ook worden opgevangen en is direct te gebruiken voor autowassen en tuinsproeien. Bij toepassing van een zgn. grijswatersysteem kan het water ook worden hergebruikt voor de wasmachine en toiletspoeling.

Tenslotte zijn in de uitvoering van de woning ook met hele simpele middelen (waterbesparende douchekoppen, toilet) besparingen op het gebruik van drinkwater te bereiken.

- *Bodem en groen*

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling veronderstelt het handhaven van bestaande grond-, groen- en waterstructuren. In principe wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Groengebieden dienen te worden geïntegreerd in omliggend bestaand groen. Bij de aanplant van bomen en/of planten dienen inheemse soorten te worden toegepast.

Om toekomstige vervuilingen van de bodem te voorkomen dienen bestrijdingsmiddelen zo min mogelijk te worden toegepast. Is dit toch noodzakelijk, dan mogen alleen bestrijdingsmiddelen worden toegepast die door de Centrale Toetsingscommissie Toelating Bestrijdingsmiddelen zijn geaccepteerd.

- *Afval*

Waar mensen bouwen, wonen en werken ontstaat afval. Veel van dit afval is schadelijk voor het milieu en voor de gezondheid, kan niet worden hergebruikt en moet worden gedumpt of verbrand. Een van de oorzaken van de grote stroom afvalproducten is het ondoelmatig gebruik van grondstoffen en producten: door teveel of dubbele verpakkingen of menging van plastics en papier of metalen in één product is het afval niet meer herbruikbaar en moet dus gestort of verbrand worden. Een volgende oorzaak is een onvoldoende infrastructuur voor gescheiden verwerking van afval. Ook hierdoor wordt de mogelijkheid tot hergebruik verminderd.

Aan het voorkomen van het ontstaan van huishoudelijk afval is via een stedenbouwkundige plan slechts weinig te doen. Wel is het mogelijk om via het stedenbouwkundige plan de mogelijkheden voor doelmatige verwerking van dit afval te bevorderen. In het stedenbouwkundige plan moet rekening gehouden worden met (ruimtevergende) voorzieningen voor het gescheiden deponeren van huishoudelijk afval en met goede routes van de woningen naar de inzamelpunten. Afvalbreng- en haalsystemen van huis naar depot of inzamelpunt moeten comfortabel zijn ingericht.

- *Materialen*

Ofschoon meer en meer afvalstoffen voor recycling worden gebruikt is het in Nederland nog steeds noodzakelijk een deel van het afval te storten. Meer dan een kwart van het in Nederland geproduceerde afval bestaat uit bouw- en sloopafval. Door de groeiende afvalberg wordt de bodem en het grondwater verontreinigd en het landschap aangetast.

Door afvalverbranding wordt de lucht verontreinigd, soms met voor de mens schadelijke gassen. Daarnaast betekent de winning van grondstoffen voor de bouw in veel gevallen dat het landschap wordt aangetast.

Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame materialen kan groot onderhoud en renovatie zo lang mogelijk worden uitgesteld. Door het gebruik van milieuvriendelijke materialen kan tijdens onderhouds-, renovatie- of sloopwerkzaamheden de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden (bijvoorbeeld geen PVC, geen cfk's bevattende producten).

Door geen (niet duurzaam verbouwd) tropisch hardhout te gebruiken, wordt een bijdrage geleverd aan de vermindering van de aantasting van het tropisch regenwoud.

Voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen kan het basispakket duurzaam bouwen als checklist worden gehanteerd. Ook in de inrichting van de openbare ruimten en de particuliere tuinen wordt een milieuvriendelijk materiaalgebruik nagestreefd.

- *Sociale veiligheid*

Door de toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen te staan.

Dit is reden geweest voor de overheid om het veiligheidsbeleid te intensiveren en te vernieuwen, waarbij de kansen en mogelijkheden van preventie gestimuleerd zullen worden.

Een goed voorbeeld van de nieuwe aanpak van onveiligheid is het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit kenmerk raakt in feite de kern van het probleem: een veilig gevoel begint met een veilig thuis in een veilige woonomgeving.

Tot voor kort adviseerde de politie wel al vrijblijvend bij nieuwbouwprojecten, maar werd vaak pas bij de planontwikkeling betrokken als deze al gevorderd was.

Een helder eisenpakket, dat vanaf het begin van de planontwikkeling als leidraad kan worden gebruikt, gekoppeld aan een keurmerk dat (bewoners) garandeert dat ook daadwerkelijk met die eisen rekening is gehouden, kan een wezenlijke bijdrage leveren aan sociale veiligheid en inbraakpreventie. In Engeland waar men al jaren ervaring heeft met het beoordelen en 'keurmerken' van bouwplannen ('secured by design') is gebleken dat, in wijken waar woningen onder keurmerk zijn gebouwd, de criminaliteit 40% lager ligt dan in de overige wijken. Ook bewoners reageren positief: het keurmerk blijkt de koopbeslissing positief te beïnvloeden en men voelt zich veiliger. Daarnaast verlenen steeds meer verzekeringsmaatschappijen een korting op de premie, indien een woning dit landelijk keurmerk bezit.

Het eisenpakket is in vijf schaalniveaus geordend. Van groot naar klein zijn de schaalniveaus: de wijkopzet, de verkaveling, de detaillering van de woonomgeving, de gebouwopzet en de bewonersparticipatie. Ieder schaalniveau kent zijn eigen onderdelen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwerpen van woning en woonomgeving. Ontwerponderdelen bij de wijkopzet zijn bijvoorbeeld de aansluiting op de omliggende bebouwing en het realiseren van veilige en overzichtelijke routes.

Op het niveau van de woonomgeving is bijvoorbeeld een goed, gelijkmatig verlichtingsniveau van belang. Ontwerponderdelen in de gebouwopzet zijn bijvoorbeeld de uitvoering van de deuren, de ramen en het bouwbeslag.

#### **- Verkeersmilieu- en geluidniveaukaart**

De gemeente Brunssum (en andere gemeenten binnen de regio) kampt met het probleem dat veel hoofdverkeerswegen door en/of langs woongebieden lopen. De hoofdwegenstructuur is niet afgerond.

Ook is er in de gemeente geen aansluiting op het spoorwegennet. Hierdoor doen zich binnen de gemeente verkeersproblemen voor: congestie, (geluid)hinder en verkeersonveiligheid. De regionale verkeersmilieukaart is in 1995 geactualiseerd en afgestemd op het Nieuw Regionaal Model van Rijkswaterstaat, directie Limburg en de provincie Limburg. In principe vindt actualisatie om de vijf jaar plaats. Ook is er een geluidniveaukaart opgesteld voor wegen van lagere orde.

De verkeersmilieu- en geluidniveaukaart zijn als separate bijlagen opgenomen. Projectstudies voor onderdelen van de hoofdwegenstructuur zijn gestart. Ook in het kader van het (regionale) energiebeleid worden acties ondernomen om de verkeers- en vervoersproblematiek aan te pakken.

Voor de potentiële nieuwe woningbouwlocaties (rechtstreeks geregeld, via uitwerking of via wijziging conform artikel 11 WRO) is op basis van de verkeersmilieu- of geluidniveaukaart en soms aanvullend akoestisch onderzoek bepaald of er sprake is van situaties, waarin het geluidniveau hoger ligt dan de wettelijk vastgestelde norm. In deze gevallen zullen voorzieningen worden getroffen of in ieder geval voor vaststelling van het bestemmingsplan hogere grenswaarden moeten worden verleend door bij Gedeputeerde Staten (zie losse bijlage).

In overleg met de provincie is afgesproken dat in de fase van het vooroverleg volstaan kan worden met een globaal inzicht in de akoestische situatie van potentiële nieuwbouwlocaties, op basis van de verkeersmilieu- c.q. geluidniveaukaart of verkennende akoestische berekeningen.

Waar dat noodzakelijk is zal voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een hogere grenswaarde dienen te zijn aangevraagd en verleend, op basis van een gedetailleerd akoestisch onderzoek,

- **Overige milieuaspecten**

- Milieuzonering

Milieuzonering kan betrekking hebben op bedrijventerreinen, individuele bedrijven, wegen, spoorwegen e.d. Binnen dit kader zullen waar nodig en mogelijk milieuhinderlijke bedrijven in de gemeente worden uitgeplaatst. Wat betreft verkeersmilieubelasting heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Met gelden van het Rijk zal sanering plaatsvinden.

Maatregelen om het autoverkeer terug te dringen, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer te stimuleren en het parkeren te reguleren zijn in hoofdstuk 6 opgenomen.

• Geluidzonering

In het kader van de Wet geluidhinder is het militaire luchtvaartterrein Teveren/Geilenkirchen gezondeerd. De begrenzing van deze contouren dient voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente te worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Bij de voorbereiding, vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen vanwege het luchtvaartterrein wordt ondervonden. Saneringssituaties zijn hier niet aan de orde.

• Milieuzonering bedrijven en bedrijventerreinen

Bedrijfsactiviteiten vallend onder de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-lijst zijn in de bestemming Woondoeleinden met een aparte aanduiding geregeld.

Bedrijven in het plangebied vallend in de milieucategorie 3 van de V.N.G.-lijst zijn onder de bestemming bedrijfsdoeleinden in het bestemmingsplan opgenomen. Een zonering van bedrijventerreinen is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

• Bedrijfsverplaatsing

Binnen de gemeentegrenzen, met name in de bebouwde kom, vindt een aantal bedrijfsactiviteiten plaats dat naar aard en omvang als minder passend binnen de omgeving is te kwalificeren en die onder voorwaarden verplaatst dienen te worden. Deze voorwaarden zijn van milieutechnische, ruimtelijke en economische aard. Daarnaast zijn de financiële consequenties van bedrijfsverplaatsingen bepaald. Uitgangspunt voor bedrijfsverplaatsing is een mogelijke conflictsituatie met de omgeving. Criteria op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening zijn daarom bepalend.

Wat uit het milieubeleid van de gemeente in ieder geval naar voren komt, is dat er voldoende aandacht bestaat voor de sanering van milieuhinder veroorzaakt door bedrijven op hindergevoelige plekken binnen de bebouwde kom. De prioriteitsstelling en de termijn van actie is afhankelijk van een aantal factoren zoals de financieringsmogelijkheden en de bereidwilligheid en medewerking van de ondernemers zelf.

- Hindercirkels LPG-tankstations

Binnen het plangebied zijn 4 motorbrandstofverkooppunten aanwezig waarvan een met L.P.G..

- Externe veiligheid

Voor de provincie Limburg is in 1994 het rapport *Externe Milieu- en Veiligheidsrisico's* uitgebracht. Dit rapport bevat een overzicht van bedrijven, die op zodanige schaal met gevaarlijke stoffen werken dat bij eventuele calamiteiten risico's ontstaan voor het milieu of de volksgezondheid. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen, over de wijze waarop de preparatie van de ongevallenbestrijding kan worden afgestemd op de gevaarzetting. In Brunssum is een aantal inrichtingen geselecteerd, waarbij het risico van een zodanig geringe omvang is, dat hiervoor in een aantal gevallen alleen een zogenaamd aanvalsplan gewenst is dan wel wordt overwogen. Onder een aanvalsplan wordt een gestructureerde verzameling gegevens van het object verstaan, die het optreden van brandweerpersoneel in een noodsituatie op een doelmatige wijze kan laten verlopen.

- Toekomstige ontwikkelingen

De gemeente Brunssum zal aansluitend bij het landelijk en het provinciaal beleid haar eigen milieubeleid, zoals geformuleerd in de jaarlijks terugkerende milieuprogramma's evalueren en indien nodig herijken.

Er zal geen sprake zijn van een beleid, dat gericht is op een gedetailleerd omschreven eindbeeld. Het enige doel dat er bereikt dient te worden is een schoon en gezond milieu gericht op duurzame ontwikkeling op lokaal niveau en een leefbare woonomgeving. Ligt in de huidige situatie de nadruk met name op verbetering van de milieusituatie, in de toekomst zal de aandacht meer dienen te verschuiven in de richting van handhaving van de milieukwaliteit.

### 4.3. Randvoorwaarden

#### 4.3.1. Cultuurhistorische aspecten

De rijksmonumenten in de gemeente dateren in het algemeen uit oudere periodes. De lijst van rijksmonumenten in Brunssum is vrij kort. Het betreft binnen de woongebieden de boerderij à Campo in de Dorpsstraat, het Gasthuis in de Grachtstraat, een vakwerkhuis in de Bouwbergstraat en het Renkenschuis in de Merkelbekerstraat. Naast deze bebouwing is er tevens sprake van een aantal roerende zaken, dat als monument is opgenomen.

In het monumentenselectieproject van de provincie is de bebouwing aangegeven, onder andere van de architecten Leliman, Stuyt en Boosten, die volgens de provinciale lijst in aanmerking komen voor de voordracht als rijksmonument. Dit betreft een vrij uitgebreide lijst. Het monumentenselectieproject stelt voor nader onderzoek te plegen, met als doel een deel van de mijnwerkersbuurten voor te dragen voor aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het betreft de voormalige mijnwerkerskolonieën Treebeek/Haansberg, De Egge, Schuttersveld en Langeberg.

De gemeenteraad heeft d.d. 27 oktober 1998 besloten in te stemmen met de voordracht van de gebieden aangegeven op de bijgaande tekening als Beschermd Stads- en Dorpsgezicht (zie ook bijlage 2). Naar verwachting zal de definitieve ministeriële aanwijzing in 2001 kunnen plaatsvinden.

Het is de bedoeling dat voor alle voorgedragen gebieden een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld.

In het plangebied komen geen bekende terreinen van archeologische waarde voor. Wel is er een aantal niet gewaardeerde vindplaatsen bekend, die voor nader onderzoek in aanmerking komen.

Bij een nieuwe invulling van deze gebieden dient met de mogelijke waarden rekening te worden gehouden en in ieder geval overleg te worden gepleegd met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. De bedoelde locaties zijn op de plankaart als aanduiding opgenomen. Toegevoegd aan de voorschriften is een indicatieve kaart van archeologische waarden.

#### 4.3.2. Civieltechnische aspecten

In het plangebied is een watergang en een aantal nutsvoorzieningen gelegen, die ten behoeve van een ongehinderd en veilig gebruik een planologische bescherming behoeven. In de voorschriften is deze bescherming juridisch geregeld. Het betreft de volgende elementen:

##### - Watergang

In de nabijheid van de Bouwbergstraat/Dalstraat is de Rode Beek langs de grens van het plangebied gelegen. De watergang heeft een beschermingszone ter weerszijden van 5,00 meter, gerekend vanaf de insteek (= bovenzijde talud) teneinde de ongehinderde afvoer van water niet in gevaar te brengen door eventuele activiteiten in deze zone. Een en ander is in de voorschriften als dubbele bestemming beschermingszone juridisch geregeld.

##### - Hoge druk gastransport-/gasvoedingsleiding

Een aantal hoge druk gastransportleidingen van de Gasunie doorsnijden het plangebied in globaal oost-westelijke richting. Deze leidingen hebben een doorsnede van 400 mm resp 6, 8 en 12 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar.

Met betrekking tot hogedruk-aardgastransportleidingen geldt een zogenaamde toetsingsafstand. De toetsingsafstand is de (effect)afstand tot een leiding, waarbinnen rekening wordt gehouden met (eventueel toekomstig te verwachten) bebouwing en aard van de omgeving. Het gebied begrensd door de toetsingsafstand aan weerszijden van de leiding is het toetsingsgebied.

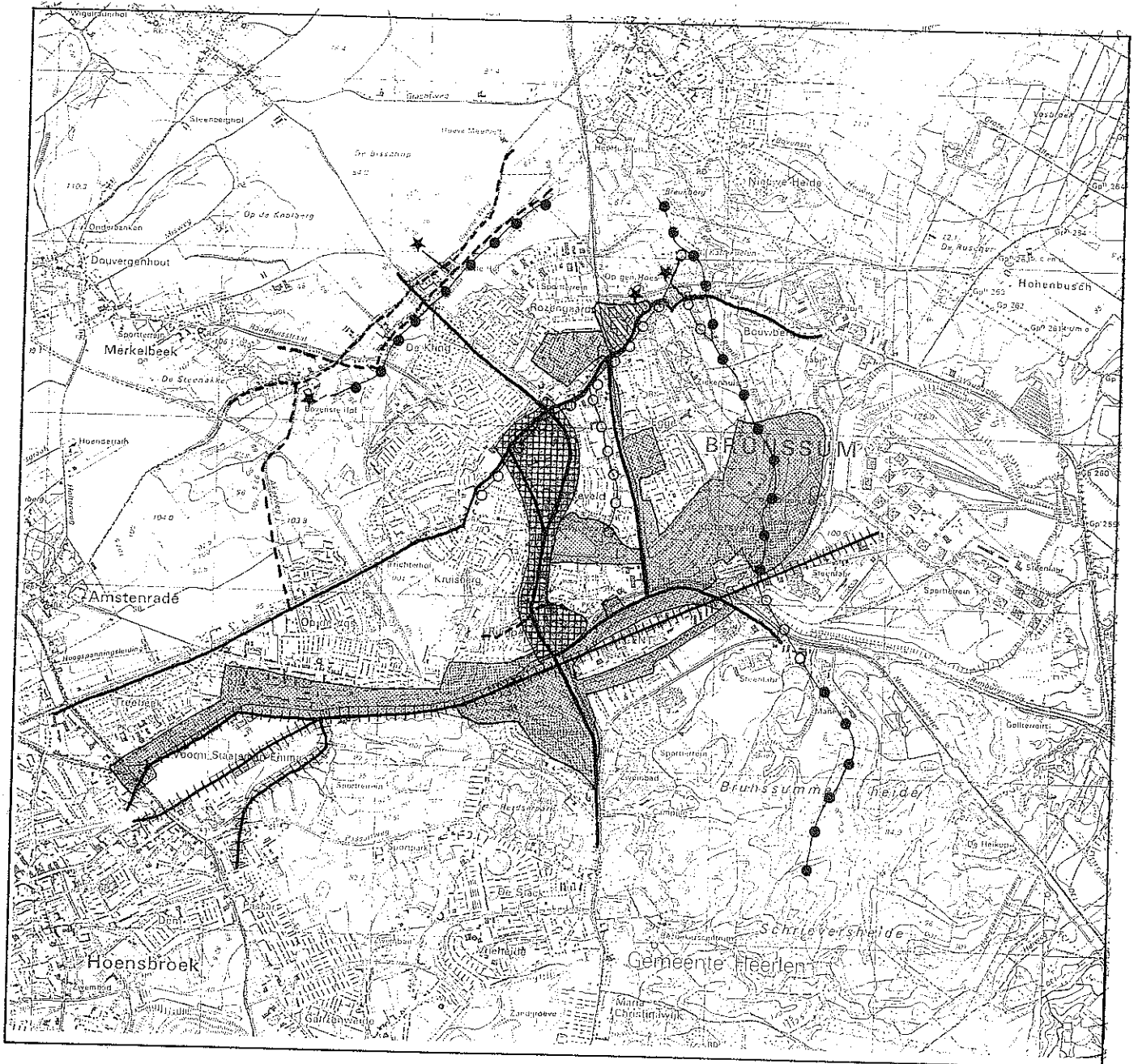
Naast de toetsingsafstand en het toetsingsgebied is er een minimumafstand tot leidingen, de zogenaamde veiligheidsafstand, waar grote ontwikkelingen niet zijn toegestaan en waar ruimtelijke ontwikkelingen van bescheiden omvang, indien enigszins mogelijk, vermeden dienen te worden.










Het veiligheidsgebied is het gebied begrensd door de veiligheidsafstand aan weerszijden van een leiding. Afhankelijk van de omgeving van de leiding varieert de veiligheidsafstand. Voor de aardgasleiding in het plangebied gelden de volgende toetsings- en veiligheidsafstanden:

diameter	bedrijfsdruk	toetsingsafstand	veiligheidsafstand (1)	veiligheidsafstand (2)
6 inch	40 bar	20,00 m.	4,00 m.	4,00 m.
8 inch	40 bar	20,00 m.	4,00 m.	7,00 m.
12 inch	40 bar	30,00 m.	4,00 m.	14,00 m.
400 m.m.	40 bar	40,00 m.	4,00 m.	20,00 m.


(1) Incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II.  
Onder bijzondere objecten categorie II worden verstaan:

- a. sporthallen en zwembaden;
- b. weidewinkels;
- c. hotels en kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder categorie I vallen;
- d. industriegebouwen, zoals produktiehallen en werkplaatsen, voor zover zij niet onder categorie I vallen.




-  oude hoofdverbindingen
-  overige oude verbindingen
-  bijzondere historische bebouwing
-  beekloop
-  voormalige beekloop
-  hoofdverbinding in mijnperiode (voormalig mijnspoor)
-  voordracht beschermde gezichten
-  oude dorpsbebouwing
-  wijk met bijzondere architectuur

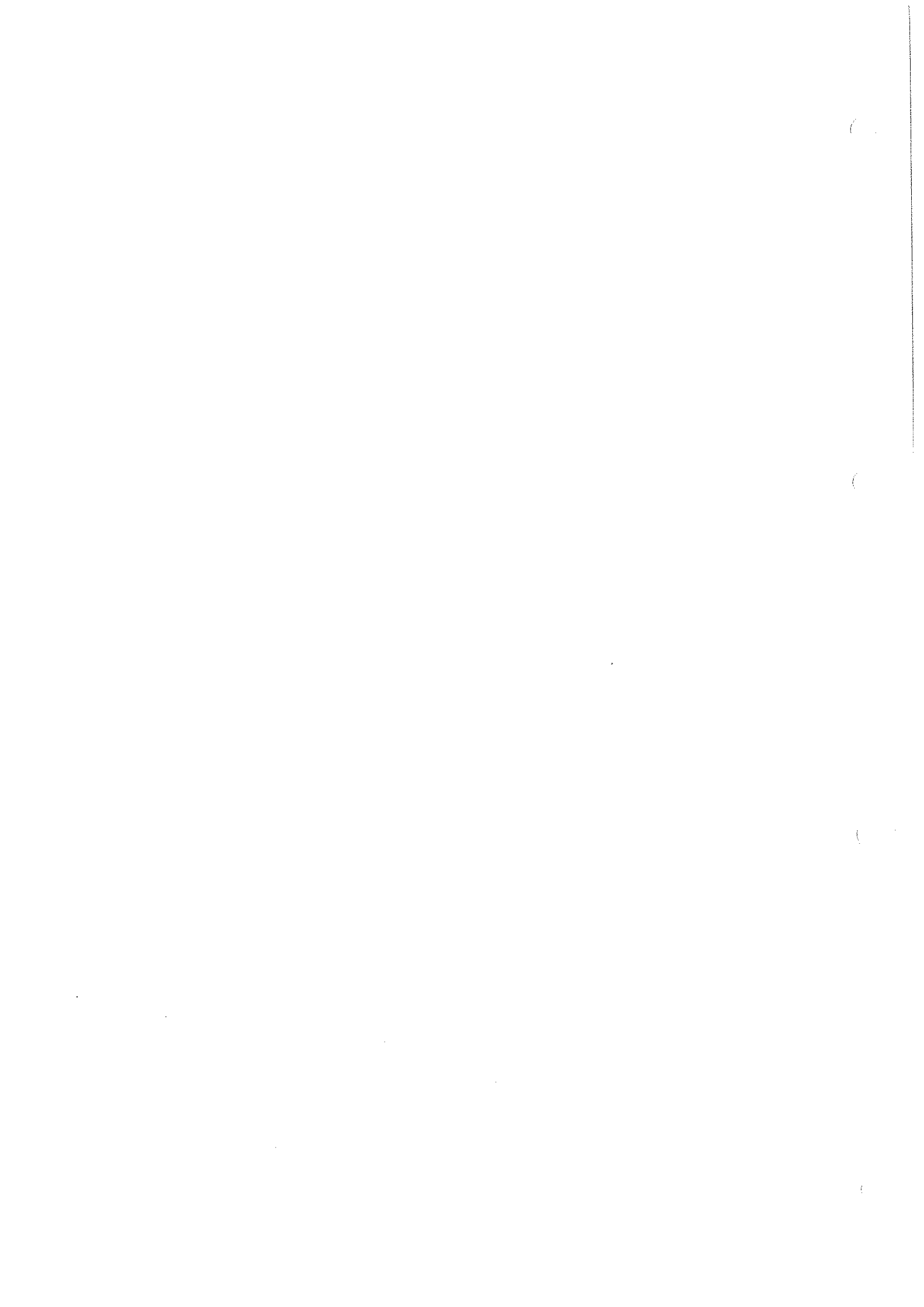
cultuurhistorische elementen



kaart 7



bron: groenstructuurplan gemeente Brunssum, 1993  
 voorstel beschermde gezichten gemeente Brunssum, 1998





- (2) Woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I.  
Onder bijzondere objecten categorie I wordt verstaan:

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen, zoals ziekenhuizen en sanatoria;
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer-en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

Voor de leidingen geldt een minimale veiligheidsafstand van 4,00 m. ter weerszijden van de leiding. Om een leiding te kunnen vernieuwen en normaal onderhoud te kunnen plegen is een strook van maximaal 4,00 m. ter weerszijden van de leiding nodig, gemeten vanuit het hart van de leiding. Tevens is dit gebied nodig ter bescherming van de leiding zelf. In de voorschriften is daarom een beschermingszone opgenomen, die wordt gevrijwaard van ongewenste ontwikkelingen met een totale breedte van 2 x 4,00 m.

Naast de hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie liggen er hogedrukgasvoedingsleidingen van Mega-Limburg in het plangebied. Deze hebben een beschermingszone van 2 maal 4,00 meter ter weerszijden van het hart van de leiding, waarin de in de voorschriften van onderhavig bestemmingsplan opgenomen bepalingen van toepassing zijn.

- Hoofdwaterleiding Waterleiding Maatschappij Limburg

Een hoofdwaterleiding van de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg loopt globaal noordwest-zuidoost door De Hemelder en volgt daarbij de route van de S20. In het oostelijk deel van het plangebied ligt deze leiding ongeveer ter hoogte van de plangrens ter hoogte van de buurt Schuttersveld en het AFNORTH-terrein. Een veiligheidsafstand is met betrekking tot de hoofdwaterleiding niet noodzakelijk. Wel geldt er een beschermingszone van 2 maal 2,50 meter ter weerszijden van het hart van de leiding.

- 150 Kv hoogspanningslijnen/hoogspanningskabels/schakelstation Treebeek

Ter bescherming van de hoogspanningslijnen, die in de buurt Treebeek zijn gelegen is een zone opgenomen van 22 meter ter weerszijden van elke afzonderlijke lijn, waarvoor middels een zakelijk recht bepaalde activiteiten zijn uitgesloten, die een ongehinderd gebruik belemmeren dan wel de veiligheid in gevaar brengen. De ondergrondse hoogspanningskabels hebben vanwege het bedrijfsveilig functioneren een beschermingszone van 4,00 meter ter weerszijden van de kabel. Het schakelstation Treebeek is als openbare nutsvoorziening geregeld. Deze bestemming biedt voldoende bescherming aan de functies die op het terrein aanwezig zijn. Beschermende maatregelen ten aanzien van het bedrijfsmatig ongehinderd en veilig functioneren zijn door het nutsbedrijf zelf getroffen (o.a. in de vorm van afrasteringen e.d.).

- Schachten

In het deelgebied Emma nabij de Akerstraat-Noord en op het Afnorthterrein ligt een beschermingszone ten behoeve van de daar gelegen schachten waar bebouwing niet dan met vrijstelling is toegestaan en een aanlegvergunningstelsel geldt.

- Straalpaden

Over het westelijk deel van het plangebied (de buurten Treebeek en Op de Vos) en over het oostelijk deel (Schuttersveld, AFNORTH-terrein, Langeberg) lopen in globaal noord-zuid richting straalpaden van de PTT en van de AFNORTH (bestaand en geprojecteerd).

In een zone van 100 meter ter weerszijden van de hartlijn van dit straalpad is het verboden bebouwing op te richten met een dusdanige hoogte dat het ongehinderd doorgeven van het signaal tussen zend- en ontvangstation wordt belemmerd. Een en ander is in de algemene bepalingen van de voorschriften geregeld.

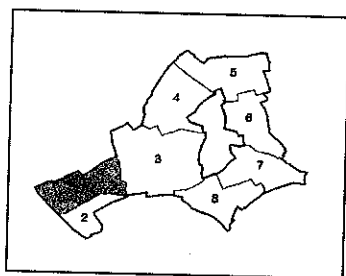
- Invliegfunnel

De maximale bouwhoogte in de funnel is in een algemene bepaling van de voorschriften opgenomen. Deze maximale hoogte heeft betrekking op de veiligheid in verband met het vliegverkeer van de militaire vliegbasis Teveren.

## 5. DEELGEBIEDEN

De basis van de ruimtelijke structuur wordt, zoals in hoofdstuk 2 reeds gesteld, in de kern Brunssum gevormd door het beekdalpatroon met bijbehorende droogdalen. Binnen het verstedelijkte gebied van Brunssum is dit patroon plaatselijk nog goed herkenbaar. De oude hoofdwegen volgen dit patroon globaal. De mijnbouw is de daaropvolgende vormgever. De mijnkolonieën De Egge, Langenberg, Schuttersveld, Rozengard, Treebeek (deels), De Streek (deels) en Rumpen (deels) bepalen samen met de relicten van de bebouwing op het mijnterrein zelf in belangrijke mate de karakteristiek van Brunssum. Beeldkwaliteitsplannen vormen mede de leidraad bij het stellen van nadere eisen door Burgemeester en Wethouders. Typierend hierbij is de vrij onafhankelijke structuur van de verschillende deelgebieden en de daartussen gelegen verbindingswegen (kaart 7). In latere perioden wordt er tussen deze mijnkolonieën in gebouwd, waarbij met name in de laatste decennia de nadruk ligt op een verbetering van de interne samenhang. Brunssum heeft hierdoor een meer concentrische vorm gekregen, waarbij de woonwijken zijn gesitueerd rondom het voorzieningencentrum. In het navolgende worden per deelgebied (waarbij de volgorde aansluit bij de volgorde van de plankaarten) de ruimtelijke en functionele karakteristiek en de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien hiervan besproken.

### 5.1. Deelgebied Treebeek (1)



#### 5.1.1. Huidige situatie

- Ruimtelijke karakteristiek

Het deelgebied Treebeek ligt in de huidige situatie ten opzichte van het centrumgebied van Brunssum ruimtelijk gezien enigszins perifeer. Door het gereedkomen van de buurt De Hemelder is Treebeek ook fysiek gezien aan de rest van Brunssum vastgebouwd. Treebeek wordt globaal begrensd door de Akerstraat-Noord in het westen, het buitengebied ten noorden van de Trichterweg-Maastrichterstraat, de Marebosjesweg-Schildstraat-Koolweg in het oosten en de Treebeekstraat-Wenckenbachstraat-spoorstraat in het zuiden. De wijk wordt extern ontsloten door eerstgenoemde en laatstgenoemde straten. De richting van de oude hoofdontsluitingswegen en in een latere fase de ligging van de voormalige Staatsmijn Emma heeft dit deelgebied in belangrijke mate vormgegeven. Binnen de hoofdwegenstructuur is er in het stratenpatroon een aantal parallellen met dwarsverbindingen waar te nemen, waardoor er plaatselijk sprake is van een orthogonale structuur. Met name in het zuidelijk en oostelijk deel van Treebeek is er een schijnbaar willekeurig wegenpatroon, met asverleggingen, pleintjes en hofjes. Aansluitend aan het mijnterrein is de voormalige mijnkolonie van Treebeek gelegen. Het betreft hier met name arbeiderswoningen en beambtenwoningen, met enkele ingenieurswoningen uit de periode 1912-1927. Ten noorden hiervan stamt de bebouwing vooral uit de naoorlogse periode. In het gebied ertussen wordt de woonbebouwing afgewisseld door bebouwing met afwijkende functies. Het westelijk deel van Treebeek bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, veelal rijwoningen in 1-2 bouwlagen met kap. Plaatselijk wordt de rijbebouwing afgewisseld met vrijstaande of half-vrijstaande woningen. In het gebied rond het Treebeekplein, het zuidoostelijk deel van het deelgebied, is sprake van gestapelde woningbouw in 3-4 lagen, met ten westen en ten oosten hiervan grondgebonden, veelal geschakelde woningen. In het noordoostelijk deel van Treebeek, het gebied tussen Wijenweg, Trichterweg en Marebosjesweg, komt laagbouw voor (1-3 bouwlagen met kap). Langs de Wijenweg is de bebouwing vrij gedifferentieerd, terwijl binnen de rest van het gebied er sprake is van meer uniformiteit. De bebouwing bestaat hier uit geschakelde woningen in rij, met plaatselijk (half)vrijstaande woningen.

#### - Functionele karakteristiek

Ofschoon Treebeek te kenmerken is als een echt woongebied is er sprake van een grote functiemenging. In belangrijke mate betreft het maatschappelijke functies, waaronder acht gebouwen met een religieuze functie, gespreid over de wijk, vier basisscholen, een MAVO en een peuterspeelzaal en andere gemeenschapsvoorzieningen als de scoutingclub, de kleine academie/kunsttuin, Leger des Heils, gemeenschapshuis Treebeek/Rode Kruis en de SNOC-club AFNORTH. Ook hier is er sprake van een spreiding over de wijk. Geconcludeerd kan worden dat Treebeek wat betreft maatschappelijk voorzieningen ruimschoots is voorzien. Genoemde voorzieningen zijn naar hun aard geregeld in de bestemming bijzondere doeleinden. Langs de Wijenweg-Schildstraat bevinden zich de meeste detailhandels- en horecavoorzieningen. Het betreft in dit buurtcentrum met name detailhandel in niet-dagelijkse artikelen, afgewisseld door enkele winkels met dagelijkse artikelen, zoals een slager, een bakker en een drogist. De detailhandels- en horecafuncties (veelal eetgelegenheden) worden afgewisseld door kantoren, bedrijven en consument verzorgende ambachtelijke activiteiten. Daar waar er sprake is van een clustering van deze functies, of van een groot aantal m<sup>2</sup> zijn deze juridisch geregeld in de bestemming gemengde doeleinden. Waar het grotere bedrijven betreft zijn deze opgenomen binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. De aan huis gebonden beroepen zijn als zodanig binnen de bestemming woondoeleinden opgenomen. Op recreatief gebied zijn er de tennisvelden tussen de Komeetstraat en de Vestastraat en de speelplaats aan de Planeetstraat (recreatieve doeleinden). Een vreemd element binnen de wijk is het schakelstation van Mega-Limburg, eveneens gelegen aan de Planeetstraat (doeleinden van openbaar nut). De wijk Treebeek is te kenschetsen als een groene wijk. De openbare groenstructuur is omvangrijk, met als belangrijkste element het Treebeekplein, in een buurt met middelhoogbouw. Naast deze groenplek van grotere omvang zijn er middelgrote en wat kleinere plekken. De belangrijkste zijn middels een bestemming groenvoorziening juridisch geregeld. Behalve door het openbare groen wordt de wijk gekarakteriseerd door de aanwezigheid van groen in de tuinen. De voor- en achtertuinen zijn veelal ruim bemeten waardoor de wijk plaatselijk een suburbaan karakter heeft. Het betreft hier dan met name de binnengebieden binnen de hoofdwegenstructuur. In het gebied noordelijk van de Trichterweg zijn op basis van een genomen voorbereidingsbesluit bijgebouwen met een grotere omvang toegestaan.

#### 5.1.2. Toekomstige ontwikkelingen

Aan de noordzijde aansluitend aan de wijk Treebeek wordt in de nabije toekomst een woongebied ontwikkeld, het zogenaamde Amstenraderveld. Dit woongebied is te kenschetsen als een ruim opgezette woonbuurt, met wonen in het groen en zal worden ontwikkeld tesamen met een nieuw landgoed bij kasteel Amstenrade en een boszone in het brongebied van de Merkelbekerbeek. In het bouwprogramma voor het gebied zijn maximaal ca 180 woningen opgenomen.

Mede in relatie tot het nieuwbouwproject Amstenraderveld wordt nader bezien of aanleg van de N298 (voorheen S22) tot de mogelijkheden behoort. Daarmee zou de verkeersdruk op de Trichterweg/Maastrichterstraat aanzienlijk verminderen. Over de noodzaak de N298/(S22) aan te leggen bestaat consensus. Onduidelijk is nog op welke wijze de aansluiting met de N296(S20) moet plaatsvinden: gelijkvloers of via een overgang met kortsluiting en eventuele voorzetting via de Kennedylaan. Op termijn zal een planherziening moeten plaatsvinden t.b.v. de aanleg van de weg. De oude wijk Treebeek is voorgedragen als beschermd Stadsgezicht.

Op dit moment wordt gewerkt aan een wijkontwikkelingsplan Brunssum-West, waaruit gerichte maatregelen voortvloeien ter verbetering van de wijk zowel op het gebied van de volkshuisvesting als in ruimtelijke zin.

De in het kader van het wijkontwikkelingsplan voorgenomen ingrepen hebben betrekking op 2 deelgebieden.

**Pallashof e.o.**

Deze strook aan de noordzijde van de mijnkolonie kent een bijzonder rommelig karakter. In het gebied is sprake van een verzameling van diverse en zeer uiteenlopende functies. Een verdergaande herstructurering is wenselijk. Het gebied kent een onoverzichtelijke structuur en er is sprake van vervuiling en sociaal onveilige situaties. De functioneel en ruimtelijk storende elementen zullen worden verwijderd. Het gebied kan zich ontwikkelen tot een kwalitatief goed en overzichtelijk woongebied. In de stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van een situatie waarin uiteindelijk een verbinding ontstaat tussen Pallashof en Komeetstraat, die als ontsluiting van het nieuwe woongebied dient. In dat verband is het nodig dat de Emmafabriek en het partycentrum een andere locatie krijgen.

De invulling voor dit gebied zal de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterken en bijdragen aan het oplossen van de problemen in Pallashof. Binnen de nieuwe invulling van de Pallashof vindt nieuwbouw van woningen in een hofstructuur aan de nieuwe ontsluitingsweg plaats. De nieuwbouw betreft een beperkt aantal eengezinswoningen in de koopsector. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van patibungalows. Voor de herstructurering van dit gebied is het niet noodzakelijk de bestaande boven- en benedenwoningen te slopen. De mogelijkheden hiertoe zijn ook beperkt, omdat de huurwoningen momenteel verkocht worden. Een grondige herinrichting van de omgeving, o.a. betere parkeergelegenheid, is noodzakelijk om de leefbaarheid in deze buurt te garanderen.

Door de herinrichting van het openbaar gebied kan een betere oplossing voor het parkeren gevonden worden. De toegankelijkheid van het gebied (voor de bewoners) kan worden verbeterd door de mogelijkheden te benutten de weg langs de speeltuin iets ruimer te maken.

**Treebeekplein e.o.**

In dit gebied spelen twee belangrijke ontwikkelingen. Het gaat om de vernieuwing van de woningbouw rondom het Treebeekplein. Het marktperspectief voor deze woningen is slecht. Mogelijkheden ontstaan om ook de stedenbouwkundige structuur in dit gebied te verbeteren. Tegelijkertijd kan hier een nieuw centrum voor Brunssum-West ontstaan waar de voorzieningen geconcentreerd zijn.

De richting waarin de vernieuwing wordt gezocht is als volgt te omschrijven:

- een indien mogelijk verbrede Wijenweg-Schildstraat met voorzieningen aan beide zijden en ingericht als winkel en verblijfsgebied het karakter is "stenig en druk";
- een groene as die het centrum verbindt met het Parkplan Emma en het park in de wijk trekt duidelijk bedoeld als verblijfsgebied "groen en rustig" van aard is;
- de huidige St. Franciscusschool en Openbare Basisschool Treebeek als uiteinden van het centrum, bijzondere gebouwen met bijzondere functies;
- de Schildstraat leent zich niet voor bedrijvigheid, ontwikkeling van het nieuwe centrum moet het voor ondernemers aantrekkelijk maken om te verhuizen en plaats te maken voor woningen. Autoverkeer door de Schildstraat naar het centrum zal geweerd moeten worden.

Voor de flats rondom het Treebeekplein bestaat steeds minder belangstelling. Het overschot aan goedkope huurwoningen zal zich vooral hier manifesteren. Daarnaast leidt de stedenbouwkundige opzet in het gebied tot tal van problemen, bijvoorbeeld t.a.v. sociale onveiligheid, die nog aangescherpt worden door de slechte verhuurbaarheid.

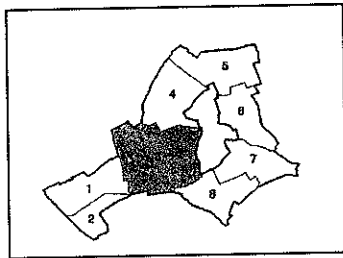
Een stedenbouwkundige ingreep moet van dien aard zijn, dat de negatieve uitstraling van het gebied weggenomen wordt. Het Treebeekplein e.o. moet weer een aantrekkelijk verblijf- en woongebied worden. Tegelijk moet de relatie met het Parkplan Emma worden gelegd. Het vervangen van de flats door woningen met toekomstperspectief draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van de wijk. De stedenbouwkundige structuur wordt verbeterd en er wordt zo ruimte gemaakt voor verbetering van het wijkcentrum.

De nieuwbouw in dit gebied zal met name gericht zijn op woningen voor ouderen en huishou-

dens met kinderen. Voor beide groepen zijn in Treebeek weinig tot geen woningen aanwezig. Wonen langs het park kan voor gezinnen zeer aantrekkelijk zijn. Belangrijk is in elk geval dat mogelijke nieuwbouw, vooral rondom het Treebeekplein bijdraagt aan de versterking van het tuinstadkarakter van dit gebied. Hoge appartementgebouwen passen minder in dit beeld dan grondgebonden woningen. Om enige wandvorming aan het plein te krijgen, moet wel voldoende hoogte gebouwd worden.

De oostzijde van de Schildstraat biedt nu ruimte aan verschillende kleine bedrijfjes en binnenkort aan een nieuwe supermarkt. Voor deze functies leent de straat zich eigenlijk niet. De visie spreekt een voorkeur uit voor verplaatsing van de bedrijvigheid naar het nieuwe centrum aan de Wijenweg. Gestimuleerd moet worden dat bedrijven daar een nieuwe vestigingsplaats vinden. Voor de supermarkt wordt een verplaatsing naar de locatie van de Openbare Basisschool Treebeek voorgesteld. In de plaats van bedrijven kunnen woningen komen.

## 5.2. Deelgebied Kruisberg, De Hemelder, Op de Vos (3)



### 5.2.1. Huidige situatie

- Ruimtelijk karakteristiek

Dit deelgebied sluit aan de westzijde aan op het deelgebied Treebeek. Westelijk wordt de begrenzing gevormd door de Marebosjesweg-Schildstraat-Koolweg, aan de zuidzijde door de Spoorstraat-Dr. Schaepmanstraat-Karel Doormanstraat, aan de oostzijde door de Joseph Haydenstraat-Mozartstraat en aan de noord- en noordoostzijde door de Lindenstraat-

Maastrichterstraat, Gouverneur Bexdellestraat en de Ridder Cortenbachstraat. Aan de noordwestzijde sluit dit deelgebied aan op het buitengebied.

Het oostelijk deel van Kruisberg, de meest oostelijk gelegen buurt van dit deelgebied, is ontstaan in de mijnperiode. Het betreft hier een ruim opgezette woonbuurt met grote tuinen. Het zuidelijk deel, "Haansberg" is een mijnkolonie uit de periode 1913-1919. Het complex omvat 325 arbeiders-, beambten- en opzichterswoningen. De bebouwing in het westelijk deel van Kruisberg dateert uit de tweede helft van deze eeuw. Ondanks het weinige openbare groen heeft deze buurt door de grote tuinen een groen karakter. De buurt bestaat uit laagbouwoningen, in het algemeen in twee bouwlagen, plaatselijk ook in twee en een halve of drie bouwlagen. De opbouw van de buurt is ondanks het gekromde stratenpatroon (onder andere samenhangend met de aanwezige hoogteverschillen) vrij helder en herkenbaar. De Kruisbergstraat is de belangrijkste interne ontsluitingsweg in het gebied. De woonstraten sluiten daarnaast in veel gevallen aan op de omliggende ontsluitingswegen.

De recentelijk vrijwel gereedgekomen woonbuurt de Hemelder kan, niettegenstaande het vrij speelse stratenpatroon worden gekarakteriseerd als een buurt met een min of meer formeel karakter. De bebouwing wordt gekenmerkt door strakke rooilijnen, betrekkelijk vlakke gevels, een overeenkomstige materiaalkeuze en kleurstelling. De bebouwing heeft maximaal drie bouwlagen. In het algemeen is er sprake van halfvrijstaande woningen (door middel van de garage aan elkaar geschakeld waardoor er toch plaatselijk sprake is van min of meer gesloten wanden) en vrijstaande woningen op grote kavels. De externe ontsluiting van De Hemelder vindt plaats via de Planetendreef naar de Maastrichterstraat. De Hemelder wordt aan de oostzijde van de buurt Kruisberg afgescheiden middels een groenzone (met speelvoorzieningen en regenwaterbuffer). In deze zone wordt het Hemelderpark ontwikkeld.

Op de Vos is ontwikkeld in de jaren zestig en kan even als De Hemelder en Kruisberg worden getypeerd als een buurt met een overwegende woonfunctie (met uitzondering van de Schildstraat). De woonbebouwing bestaat uit laagbouw, variërend van strokenbouw tot vrijstaande woningen. Op de Vos wordt van De Hemelder gescheiden door de S20/N276, die verdiept is gelegen binnen een groenzone. De weg kan worden gezien als een fysieke barrière tussen de twee buurten.

#### - Functionele karakteristiek

Zoals eerder gesteld zijn de buurten Kruisberg en De Hemelder te beschouwen als echte woonbuurten. De monofunctionaliteit wordt in Kruisberg alleen onderbroken door de basisschool Fatima, bejaardencentrum Kruisberg en enkele gemengde functies, waaronder detailhandel en horeca langs de Dorpsstraat/Maastrichterstraat. Hier en der verspreid liggen enkele bedrijven. In de Hemelder ligt als bijzondere bebouwing alleen het gebouw van gemeentewerken en de brandweer. Daarnaast zijn er aan de noordzijde van de Dorpsstraat enkele bedrijfspercelen. Bijzondere functies en bedrijven van enige omvang zijn geregeld middels de bestemming bijzondere doeleinden, respectievelijk bedrijfsdoeleinden. De overige bebouwing in deze twee buurten heeft de bestemming woondoeleinden. De groengebieden zijn als zodanig geregeld.

Ten oosten van het eerdergenoemde seniorencomplex ligt een speeltuin, ondergebracht in de bestemming recreatieve doeleinden. Het grootste deel van Op de Vos is eveneens monofunctioneel. Langs de Schildstraat, in aansluiting op het gebied met gemengde functies in Treebeek liggen commerciële functies waaronder één nieuwe supermarkt met een oppervlak van 1.200 m<sup>2</sup>, een aantal detailhandelszaken in niet dagelijkse artikelen en enkele horecagelegenheden. In het zuidoostelijk deel van Op de Vos ligt een aantal bijzondere functies, waaronder de St. Barbarakerk. De bedrijfsbebouwing van de broodfabriek "Quality Bakers" vormt een enigszins vreemd element in de buurt. Het bedrijf is in de loop der tijd binnen het gebied groter geworden. In het uiterst noordelijk deel van Op de Vos ligt het sportcomplex. Zoals veel sportcomplexen zijn de voetbalvelden gesitueerd in de overgang van de bebouwde korn naar het buitengebied.

#### 5.2.2. Toekomstige ontwikkelingen

Ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouw zullen er binnen het gebied nog slechts sporadisch en op kleine schaal plaatsvinden. Het woongebied De Hemelder is voltooid. Alleen de openbare ruimte (park) wordt nog nader ingevuld (inclusief langzaam verkeersroute). In de toekomst is het beleid met name gericht op het beheer van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving.

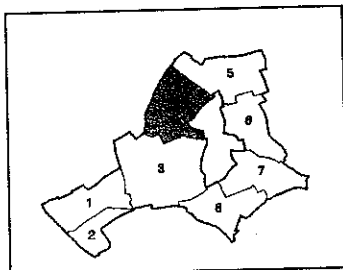
Verplaatsing van de fabrieksmatige bakkerij van Quality Bakers is op termijn gewenst. Het ligt in dat geval voor de hand om de vrijkomende locatie te benutten voor woningbouw.

Het sportcomplex van v.v. De Leeuw blijft vooralsnog in de huidige vorm gehandhaafd. De realisatie van een nieuwe hoofdontsluitingsweg (S22/N298) zal op termijn waarschijnlijk aanleiding geven tot aanpassing van het sportcomplex.

In het kader van een stedenbouwkundige herstructurering is het gebied Dr. Wietenstraat opgenomen ten behoeve van een nadere invulling (wijzigingsbevoegdheid).

Het eerder aangehaalde wijkontwikkelingsplan omvat naast Treebeek ook Op de Vos. De voorziene ontwikkelingen zijn beperkt van aard en in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant. Het gebied Haansberg is voorgedragen voor aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

### 5.3. Deelgebied Op den Haan, De Kling, De Lemmender, De Streek (4)



#### 5.3.1. Huidige situatie

##### - Ruimtelijke karakteristiek

Dit deelgebied is gelegen in het noordwestelijk deel van de kern Brunssum. Het wordt globaal begrensd door de Maastrichterstraat-Dorpsstraat in het zuidoosten, de Merkelbekerstraat in het noordoosten, het buitengebied van de gemeente en de Henri Dunantstraat-Albert Schweitzerstraat-Bexdellestraat in het westen en zuidwesten. Het deelgebied bestaat uit bovengenoemde vier buurten, die in vier kwadranten rond het kruispunt van de Kennedylaan en de Europalaan zijn gesitueerd. De deelgebieden De Streek en Op de Haan zijn te karakteriseren als woongebieden met overwegend na-oorlogse woningen, met aan de zuidzijde de oudere bebouwing aan de dorpsstraat. Het gebied loopt in noordelijke richting geleidelijk omhoog. In laatstgenoemde twee deelgebieden domineren eengezinswoningen, met enkele complexen portieketagewoningen aan de Europalaan, de Poorterstraat en de Heufkestraat. De Dorpsstraat maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van Brunssum. De belangrijke functie die de Dorpsstraat in het verleden had is verdwenen. Wat is gebleven is een gebied met gevarieerde bebouwing met een mengeling van functies. In het voormalige landbouwgebied ten noorden hiervan is in 1953 aangevangen met de bouw van etagewoningen (aan de Heufkesstraat).

In de zestiger jaren werden de buurten Op den Haan en de Streek middels één grote bouwstroom ingevuld. In de buurt Op den Haan betreft het voor het grootste deel woningwetwoningen van de woningbouwvereniging, in de Streek is het merendeel van de woningen particulier eigendom. De opbouw van beide buurten is strak en helder.

De bouwblokken met eengezinswoningen worden afgewisseld door middelhoogbouw in clusters. De buurten zijn compact gebouwd en kleinschalig van opzet. Behalve op de terreinen rond de middelhoogbouw is er weinig sprake van openbaar groen. In het kader van het Klaver Vier project heeft de woonomgeving van de vier buurten in het deelgebied, waaronder het openbaar groen een flinke opknapbeurt gekregen. In de buurt de Lemmender treffen we enkele hoogbouwcomplexen, met bebouwing in 13-14 lagen, die met name komend vanuit noordelijke richting het beeld van Brunssum bepalen. In het zuidwestelijk deel van deze buurt ligt een kleine cluster van eengezinswoningen. In deze buurt, in combinatie met het westelijk deel van De Kling zijn de openbare en commerciële voorzieningen voor dit gebied gelegen. Door de grotere groengebieden tussen de hoogbouw heeft de buurt als geheel een groen karakter. De verkeersafwikkeling van het deelgebied vindt plaats middels de Kennedylaan, die via de Bexdellestraat aansluit op de Maastrichterstraat en de Europalaan, deel uitmakende van de radialenstructuur, die naar de centrumring leidt.

De Kling, in het noordoostelijk kwadrant van het deelgebied is met name aan de westzijde een ruim opgezette buurt met vrijstaande woningen op grote kavels. In het zuidoostelijk deel is de bebouwing compacter. In de overgang naar de buurt Op de Haan ligt een cluster met laagbouw-etagewoningen (3 bouwlagen).

##### - Functionele karakteristiek

Het deelgebied Op den Haan, De Kling, De Lemmender, De Streek is te beschouwen als een gebied met een grote afwisseling van hoog- en laagbouwwoningen. De buurten hebben een homogeen woonkarakter en zijn min of meer in een halve cirkel rondom het voorzieningencentrum gelegen. Het winkelcentrum in De Lemmender heeft voldoende detailhandelsvestigingen en andere voorzieningen om Brunssum Noord op een goede wijze te kunnen bedienen.



Aanwezig zijn onder andere een supermarkt, een discount-supermarkt, een slagerij, een bakkerij en drogisterij. Daarnaast is er een aantal horecavestigingen. Op sociaal cultureel gebied is er het wijksteunpunt ouderenservice "Klaver Vier", jongeren centrum het Honk, wijkpost Noord en het gemeenschapshuis. Daarnaast zijn er de muziekschool, peuterspeelzaal Pinokkio en de R.K. kerk. In de buurt De Kling ligt aan de Gaspariestraat een aantal functies op onderwijsgebied, met name de twee basisscholen, waarvan een met kleuterschool en een peuter-kleuterspeelzaal. In het algemeen kan er gesteld worden dat er in het centrale deel van het deelgebied een ruim aanbod aan voorzieningen aanwezig is. Enigszins vreemd binnen de woonomgeving is het containerverhuurbedrijf aan de Leenheerstraat. Een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is gewenst. De financiële consequenties van een dergelijke verplaatsing dienen nog te worden overwogen.

### 5.3.2. Toekomstige ontwikkelingen

Stedenbouwkundig gezien kan dit deelgebied als vrijwel voltooid worden beschouwd. Invullingen kunnen nog plaatsvinden nabij de Oude Markt (uitwerking), in het gebied Dorpstraat/Oude Markt (uitwerking). Uitgangspunt is dat de uit te werken gebieden een woonfunctie krijgen, terwijl in het deelgebied Dorpstraat/Oude Markt een menging van functies wordt toegestaan en herstel van het historische karakter van het marktplein wordt nagestreefd. Functioneel gezien is er ook sprake geweest van een flinke opwaardering van het winkelcentrum. In het kader van het zogenaamde Klaver Vier project heeft er een algehele opwaardering van de buurten, waaronder de woningen, de woonomgeving en de voorzieningen plaatsgevonden. Projecten op het gebied van stedelijke en sociale vernieuwing hebben er voor gezorgd dat er in de huidige situatie sprake is van een prettig leefklimaat. Ontwikkelingen op functioneel gebied zullen er op gericht zijn de structuur van het winkelcentrum verder te versterken waarbij rekening is gehouden met een uitbreiding van de supermarkt tot 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Toch resteren met name problemen verband met de verhuurbaarheid van hoogbouwflats. Ook enkele andere deelgebieden zijn aan herinrichting toe. In het kader van het wijkontwikkelingsplan Brunssum-noord worden drie gebieden aangegeven waar herontwikkeling gewenst is.

#### Hoogbouw Europalaan

Naast de uitbreiding van het winkelcentrum wordt gedacht aan het verplaatsen van het kinderdagverblijf en peuterspeelzaal en het inrichten van een jeugdthunk en gemeenschapshuis.

De hoogbouwflat Op de Waakboom wordt in dit concept vervangen door 4 nieuw te bouwen woontorens van maximaal 5 bouwlagen in de koopsector. In totaal gaat het om 80 woningen gecombineerd met de herinrichting van de woonomgeving en het kruispunt (rotonde).

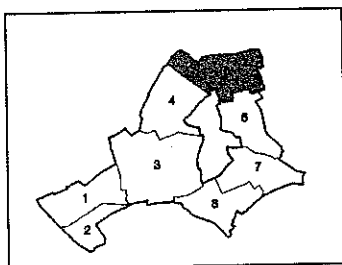
#### Dorpstraat-Europalaan

Het ligt in het voornemen de oude woongebieden aan de noordzijde van de Heufkestraat af te breken. De oude woningen aan de Dorpstraat en de oostvleugel van het Bexhoes komen ook voor sloop in aanmerking. Gedacht wordt aan 60 koopwoningen in enkele bouwlagen. Het binnenterrein kan opnieuw worden ingericht.

#### Poorterstraat

Van de portieke-etageflats worden er 4 vervangen door grondgebonden woningen. De ruimte aan de voorzijde wordt opnieuw ingericht met groen en terrassen. De verbinding Schoutstraat-Poorterstraat wordt onderbroken.

## 5.4. Deelgebied Klingbemden, De Rozengaard, Oeloven (5)



### 5.4.1. Huidige situatie

#### - Ruimtelijke karakteristiek

Het deelgebied Klingbemden, De Rozengaard, Oeloven sluit aan de noordzijde aan op het buitengebied, het bedrijventerrein Haefland en het sportpark R.K.B.S.V. Aan de zuidwest- en zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de Merkelbekerstraat-Dorpstraat-Julianastraat en een lijn globaal Kerkeveldstraat-St.Gregoriusstraat volgend. De oostelijke be-

grenzing wordt globaal gevormd door het Schutterspark.

In de periode 1917-1920 zijn in Rozengaard naar ontwerp van architect J.Stuyt 260 woningen gebouwd door de bouwvereniging ons Limburg voor de woningvereniging Brunssum. De mijnwerkerskolonie is begin jaren tachtig gerenoveerd en uitgebreid met nieuwbouwwoningen in laagbouw, welke op goede wijze aansluiten op de bestaande buurt. De Rozengaard wordt gekenmerkt door een woonerfstructuur met binnen de oude kolonie met name gesloten bebouwingswanden langs korte geknikte straten. Er is hier sprake van ruime tuinen, maar van een beperkte openbare groenstructuur. De nieuwbouw heeft een wat minder speels, formeler karakter. De bebouwing is half open. Ook hier zijn de tuinen ruim, maar is er slechts een geringe hoeveelheid openbaar groen. In aansluiting op de buurt Klingbemden ligt een aantal bebouwingblokken met geschakelde, schijnbaar willekeurig gesitueerde laagbouwblokken. Mede hierdoor heeft deze bebouwingsstructuur een naar binnen gekeerd intiem karakter. Klingbemden is een van de laatste uitbreidingen van Brunssum. De buurt, die aan de zuidzijde aansluit op de Merkelbekerstraat is via een lus, de straat Klingbemden ontsloten. De buurt kenmerkt zich door kleinschalige bebouwingsclusters, met een speels karakter. de bebouwing is deels gesloten (rijwoningen), deels halfopen (met name twee onder een kappers), deels open (vrijstaande woningen). Tussen de bebouwing en aan de rand van de buurt is er in het stedenbouwkundig plan ruimte gecreëerd voor openbare groenplekjes. Daartegenover staat, dat met uitzondering van de vrijstaande woningen de kavels in het algemeen klein zijn. De Prins Hendriklaan vormt als belangrijkste noordelijke entree van Brunssum een drukke verkeersader en daarmee tevens een barrière tussen het oostelijk en westelijk deel van dit deelgebied. Het westelijk deel heeft via de Merkelbekerstraat en de Dorpstraat een aansluiting op deze externe hoofdontsluitingsweg. Het noordelijk deel (Oeloven) is van vrij recente datum. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door een tweeledige opzet. In het noordwestelijk deel van de buurt, aansluitend aan de Prins Hendriklaan ligt ruim in het groen het woonerf Op gen Hoes. Dit woonerf kenmerkt zich door geknikte, gesloten bebouwingswanden, rondom kleine hofjes dan wel langs eveneens geknikte straatjes. De bebouwingscluster is een duidelijk herkenbare eenheid met een eigen identiteit en heeft een besloten naar binnen gekeerd karakter. Een bijzonder bebouwingselement, aan de oostzijde aansluitend op het Schutterspark is het St. Gregoriushospitaal en het verpleeghuis Schuttershof. Dit grote bebouwingscomplex in 4-5 bouwlagen, gelegen in het groen vormt een markant punt aan de oostzijde van Brunssum. Tussen dit complex en de bebouwingscluster rond Op gen Hoes ligt een vrij homogeen woongebied, met veelal twee onder een kapwoningen in naar buiten gekeerde, halfopen carrévormige bebouwingblokken. Binnen dit woongebied is er een variatie aan kavelgrootte. Plaatselijk wordt de hegemonie van twee onder een kap woningen onderbroken door kleine rijtjes of enkele vrijstaande woningen.

De ontsluitingswegen binnen het woongebied hebben een woonstraatkarakter, waarin geen duidelijk hiërarchie is te ontdekken. De externe ontsluiting vindt plaats via de Prins Hendriklaan en de Hoogenboschweg.

#### - Functionele karakteristiek

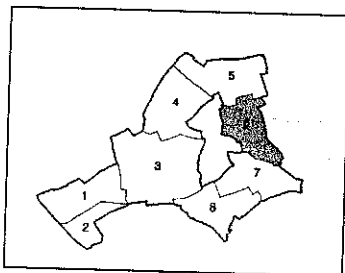
De buurt Klingbernden is een homogeen woongebied. Vrijwel hetzelfde geldt voor de Rozengaard. Belangrijk functioneel element is de algemene begraafplaats met aansluitend een militaire erebegraafplaats. Naast dit terrein ligt het activiteitencentrum voor verstandelijk gehandicapten als bijzonder functioneel element. Andere bijzondere elementen zijn de priorij St. Benedictus en de Benedictuskapel in de Dorpstraat en het fitness-centrum aan de Schinvelderstraat. Aan de Dorpstraat en de Julianastraat is er sprake van een kleine voorzieningencluster met enkele detailhandelszaken in dagelijkse (slager-bakker) en niet dagelijkse artikelen, enkele horecagelegenheden, een aantal medische praktijken (huisartsen, verloskundigen, tandarts, dierenarts), kantoren en bedrijfjes (met name in de autobranche) en een ontmoetingsruimte voor de Poolse gemeenschap in Brunssum. Ten oosten van de Prins Hendriklaan is het belangrijkste functionele element het eerder genoemde verpleeghuis en het St. Gregorius-hospitaal. Langs de St. Gregoriuslaan en de Boerhavestraat ligt daarnaast een aantal bijzondere functies als de basisschool Tarcisius, de peuterspeelzaal Pimpeloentje en de RK. kerk St. Joseph. Verspreid over de woonwijk liggen enkele bedrijven.

#### 5.4.2. Toekomstige ontwikkelingen

Ook met betrekking tot dit deelgebied geldt dat de stedenbouwkundige ontwikkeling reeds in het verleden heeft plaatsgevonden en dat er daardoor alleen nog kleinschalige invullingen zullen plaatsvinden. Soms met een uitwerking, soms met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het gebied Heufstraat-Dorpstraat is een bouwlocatie voor een klein aantal grondgebonden woningen gelegen (wijziging). De bakkerij Erkens aan de Bouwbergstraat is reeds verplaatst (uitwerking). De hoek Tegelstraat/Grachtstraat (wijziging) is eveneens opgenomen. De hoeklocatie Dorpstraat-Prins Hendriklaan is een opvallende zichtlocatie bij de noordelijke entree van Brunssum. Op dit moment is sprake van verschillende elementen met een negatief ruimtelijk effect door de aanwezigheid van 2 garagebedrijven, storende achterkanten en ongewenste zichtlijnen. Het bebouwingsvoorstel gaat uit van een beeldbepalende hoekoplossing, de afbouw van de straatwanden en het verbeteren van de ruimtelijke setting van het aanwezige rijksmonument "Het Gasthuis".

Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap en een afronding op de kop met gestapelde bouw van maximaal 4 à 5 bouwlagen, waar in de onderbouw een bijzondere functie mogelijk is. Uitgegaan wordt van  $\pm 25$  eengezinswoningen en  $\pm 30$  appartementen (wijziging). Voor het deelgebied als geheel ligt de nadruk met name op beheer. In het kader van het wijkontsluitingsplan wordt met name gewezen op de gewenste verkoop van woningen in de Rozengaard. Voor het onderhavige bestemmingsplan vloeien daaruit geen consequenties voort. De Rozengaard is opgenomen als beschermd stadsgezicht.

#### 5.5. Deelgebied De Egge, Kerkeveld, Schuttersveld (6)



##### 5.5.1. Huidige situatie

###### - Ruimtelijke karakteristiek

De voormalige mijnwerkerskolonie de Egge is van dezelfde architect als de Rozengaard en in de tijd gezien aansluitend aan laatstgenoemde wijk gebouwd (vanaf 1920). De Egge omvatte oorspronkelijk 240 woningen, gegroepeerd rondom het plein aan de Eggelaan. Om de toegang tot de binnenterreinen te verbreden is bij de renovatie van de buurt in de pe-

riode 1973-1975 een aantal van deze woningen gesloopt. Het woongebied Egge bestaat uit kleine naar binnen gekeerde bebouwingsclusters, met grotendeels gesloten wanden binnen een orthogonaal stratenpatroon. Het geheel heeft hierdoor een woonerfachtig karakter.

De woningen zijn grondgebonden in 1 à 2 bouwlagen. Plaatselijk is er sprake van openbaar groen maar in het algemeen heeft de buurt vooral een stenig karakter. Binnen de bebouwingsclusters liggen tuinen van redelijke omvang. Ten noorden van de voormalige mijnwerkerskolonie bestaat de bebouwing uit na-oorlogse woningen, met een variatie aan rijwoningen, twee onder één kappers en enkele vrijstaande woningen.

Ook hier is er weinig openbare ruimte en daarmee samenhangend weinig groen. Tussen 1918 en 1921 is door de Staatsmijnen de mijnwerkerskolonie Schuttersveld gebouwd. Oorspronkelijk omvatte de buurt 421 woningen met in totaal 12 woningtypen en een nokrichting overwegend evenwijdig aan de straat. Daarvan is een klein deel afgebroken. De resterende bijna 400 woningen zijn in het tweede deel van de jaren zeventig gerenoveerd.

Schuttersveld is een gaaf voorbeeld van een woninggroep voor mijnarbeiders, gerealiseerd door de Staatsmijnen, die duidelijk uiting geeft aan de tuinwijkgedachte zoals die, conform de ideeën uit die tijd, toegepast werden. De ruime verkaveling en inrichting van de buurt hebben een duidelijk dorps karakter. De gangbare ideeën over een tuinwijk zijn niet consequent toegepast, maar delen ervan zijn terug te vinden in de opzet van de buurt. Zo kenmerkt Schuttersveld zich door laagbouw (overwegend één bouwlaag met kap) in diverse varianten in een lage bebouwingsdichtheid ( $\pm 25$  woningen per hectare), voorzien van ruime voor- en achtertuinen. Bovendien lag de buurt vroeger los van de bestaande stad, iets wat eveneens wezenlijk is voor het tuinstadidee.

De buurt vertoont een grote eenheid, zowel in stedenbouwkundig opzet als in architectuur. Alle oorspronkelijk ontwerppuitleidingpunten zijn nog herkenbaar en hebben weinig aan kwaliteit ingeboet.

De buurt bestaat uit een aantal licht gebogen oost-west georiënteerde bouwblokken. Op de hoeken van de bouwblokken veranderen de woningen van richting en zijn ze op de hoek georiënteerd, zodat het bouwblok een duidelijke kop heeft. In de noord-west hoek van de buurt is bij het betreffende bouwblok deze kop niet aanwezig.

De oost-west hoofdstructuur wordt op vier plaatsen doorsneden door noord-zuid dwarsverbindingen. Aan beide uiteinden van de structuur, dus langs de Heidestraat (overgangszone) en de Schuttekkampweg (entreesituatie), is ruimte aanwezig om een gezicht aan de wijk te geven. Tussen deze twee ruim vormgegeven gebieden is de hoofdwegenstructuur opgespannen. Daarnaast is in het plan een derde noord-zuid verbinding aanwezig in de vorm van een voormalig mijnpad tussen de Vijverstraat en de Kempstraat. Een vierde dwarsverbinding is er in de vorm van de twee delen van de Broekstraat en het verbindende groene parkje hier tussenin.

Op bijzondere plekken in de oost-west lopende straten wijkt de bebouwingsrooilijn terug en verbreedt de ruimte zich, zoals op de hoeken van de bouwblokken en ter hoogte van de ondergeschikte dwarswegen. Op twee plaatsen is een verbijzondering in het straatprofiel aangebracht. Ten eerste is er een plein in de Schutterstraat. De inrichting van het plein is divers en bestaat uit een grasveld met enkele speeltoestellen en een verharde parkeerplaats. De pleingrens is aan de zuidzijde niet duidelijk vormgegeven en vloeit over in de langs het plein gelegen straat. Aan de noordzijde lopen de groenelementen van het plein over in het grasveld dat tussen de Schutterstraat en de Brunahildestraat gelegen is. Ook de later toegevoegde bebouwing t.b.v. de stichting kinderopvang humanitas geeft door de teruggelegen situering en het afwijkende karakter geen goede begrenzing aan het plein. Ten tweede is er een verwijding van het straatprofiel in de Kempstraat. Dit driehoekige plein is geheel verhard met enkele openbare groenelementen. Op diverse plaatsen op het plein is het mogelijk te parkeren.

In de bouwblokken is een interne, ondergeschikte structuur aanwezig. Tijdens de algehele renovatie van 1975-1979 zijn de achterpaden verhard en zijn er vrijstaande garageboxen of bergingen (al naar gelang de wens van de toenmalige huurders) in de achtertuin toegevoegd die via het tevens verbrede en geasfalteerde achterompad worden bereikt.

De ingangen van de achtergebieden nemen veel ruimte in beslag en vormt opvallende elementen in de bebouwingwand. De ligging van de garage of berging is in overleg met de huurder bepaald. De rooilijnen van de bebouwing aan de achterpaden verspringt sterk. In de twee noordelijkste bouwblokken liggen de garages meer op één lijn. Woonomgevingsgroen is er in de vorm van bomenrijen in de hoofdstraten. Daarnaast zijn enkele asverspringingen in de weg vormgegeven en geaccentueerd met laagblijvende groenelementen. Naast dit verkeersgeleidend groen zijn er verspreid over de buurt diverse plekken gelegen met openbare groenaanplant. Het is niet visueel altijd duidelijk, maar deze plekken kennen toch enige samenhang.

Zo zijn er vier linten te herkennen, haaks staand op het hoofdstratenpatroon. De linten vallen samen met de noord-zuid georiënteerde dwarsstraten, die haaks op de hoofdstructuur staan:

- entreesituatie langs de Schuttekkampweg: een brede groenstrook vormt de begrenzing van de wijk aan de westzijde;
- overgangszone langs de Heidestraat: Langs deze straat is deels openbaar groen aangeplant in de vorm van een grasveld. Het groene karakter grijpt met een aantal vingers in de woonstraten. Het grotere grasveld aan de Vijverstraat heeft tevens een recreatieve functie;
- oud mijnwerkerspad: dit pad staat haaks op de wegenstructuur en leidde vroeger rechtstreeks naar de staatsmijn Hendrik. Het pad (deels voor gemotoriseerd verkeer en deels voor voetgangersverkeer toegankelijk) wordt links en rechts geflankeerd door grassige ruimten. Het zijn meer restruimten die het richtingsverschil tussen het pad en de woningen opvangen. Enkele van de grassige ruimten hebben een recreatieve functie. Tussen de Parkstraat en de Kempstraat ontbreekt een klein stukje van de route;
- centraal park: tussen de Schutterstraat en de Brunahildestraat is een open grassige ruimte gelegen met hierin opgenomen een gebouw t.b.v. de stichting kinderopvang humanitas. Het grasveld wordt doorsneden door brede voetpaden en een parkeerplaats. Een milieuperron op een opvallende plek ontsiert het gebied. De groenplekken zijn zeer versnipperd. Aan de zuidzijde sluit het parkje door middel van een voetpad aan op het plein in de Schutterstraat. Het parkje heeft een recreatief karakter.

De woonbuurt gelegen tussen Egge en Schuttersveld dateert uit de zestiger jaren en sluit qua bebouwingstructuur het best aan bij Egge. Het betreft ook hier kleine bebouwingsclusters. Het stratenpatroon is hier echter wat onregelmatiger en geknikt, om een goede aansluiting te verkrijgen op de straten van Schuttersveld. De bebouwing is halfopen tot gesloten, veelal woningen in twee lagen met kap. De openbare ruimte is vrij beperkt, de particuliere kavels zijn van gemiddelde soms iets grotere omvang. De woonstraten sluiten met name via de Zandstraat aan op de Prins Hendriklaan. Het gebied ten zuidoosten van Schuttersveld kent woningen in één tot drie bouwlagen waaronder een aantal bejaardenwoningen, die in aaneengesloten bouwblokken zijn gebouwd binnen een op zich zelf staand woongebiedje met een woonerfachtig karakter. Het woongebied Kerkeveld, gelegen tussen de Prins Hendriklaan en het centrumgebied geeft een iets stedelijker beeld. De bebouwing is veelal gesloten. Het aantal bouwlagen is twee tot vier. Opvallend element binnen Kerkeveld is het groengebied tussen de Prinses Beatrixstraat en de Prins Hendriklaan. Door dit park en enkele kleinere groengebiedjes heeft Kerkeveld toch een enigszins groen uiterlijk. Het woonwagenkampje hoek Heistraat/Gansepool is in het bestemmingsplan opgenomen.

#### - Functionele karakteristiek

Functioneel gezien zijn de drie buurten vrij monofunctionele woongebieden. Her en der verspreid in het deelgebied, zonder enige mate van clustering ligt een aantal andere functies. Aansluitend aan het St.Gregoriushospitaal/verpleeghuis in het noordoosten ligt de LOM-basisschool de Eggerank, naast het Activiteiten Centrum Brunssum (ACB), waar dagopvang van gehandicapten plaatsvindt. Een andere bijzondere functie in deze buurt is de nutsschool in de Bongardlaan. De overige, meer commerciële functies, zoals een kleine supermarkt, een kruidenier, een snackbar, een cafetaria en andere voorzieningen komen verspreid voor in de buurt. In Schuttersveld is peuterspeelzaal de Rollebol aan de Broekstraat als bijzondere functie te noemen. Verspreid over de buurt liggen enkele detailhandels- en horecafuncties.

In het gebied Kerkeveld heeft met name de Prins Hendriklaan een functie in de voorzieningenstructuur. Hier komen detailhandelsfuncties voor, die in het winkelcentrumgebied vanwege de hogere huren moeilijker zullen renderen. Het betreft in alle gevallen detailhandel in niet dagelijkse artikelen.

Detailhandel wordt afgewisseld door horeca, consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten en aan huis gebonden beroepen.

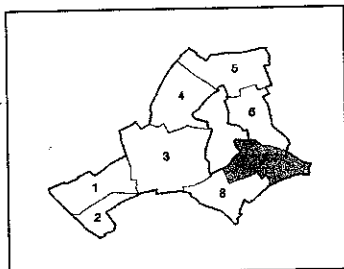
Een bijzondere stedelijke functie in Kerkeveld heeft de bebouwing van het CMWW.

Een bijzonder niet stedelijk element van omvang is het eerdergenoemde park aan de Prins Hendriklaan. Op een zo klein afstand van het centrum vormt dit park een bijzonder attractief gebied binnen de woonomgeving.

#### 5.5.2. Toekomstige ontwikkelingen

De voormalige mijnwerkerskolonieën De Egge en Schuttersveld zijn reeds in de jaren zeventig en tachtig gerenoveerd. De buurten kunnen stedenbouwkundig gezien als af worden beschouwd. In de loop der tijd kan een aantal bedrijven hun functie verliezen, dan wel worden verplaatst naar een andere locatie. In dergelijke gevallen is het voor de hand liggend hiervoor een woonfunctie in de plaats te stellen. Het gebied tussen Haafheidestraat en Molenstraat is als te wijzigen gebied meegenomen ten behoeve van grondgebonden woningen. Ook voor het gebied tussen Prins Hendriklaan en Prinses Margrietstraat en de Willem Alexanderstraat/Julianastraat geldt een wijzigingsbevoegdheid. Voor het gebied Schuttersveld is een beeldkwaliteitplan uitgewerkt. Beide gebieden Egge en Schuttersveld zijn voorgedragen als beschermd stadsgezicht. In het beeldkwaliteitplan Schuttersveld zijn concrete aanbevelingen gedaan ter bewaring en herstel van de kenmerkende elementen.

#### 5.6. Deelgebied Afnorth e.o. (7)



##### 5.6.1. Huidige situatie

###### - Ruimtelijke karakteristiek

Het deelgebied Afnorth e.o is binnen het bestemmingsplan woongebieden wellicht een enigszins vreemd element, omdat de woonfunctie slechts plaatselijk (aan de noordzijde) voorkomt. Aan de noord- en oostzijde wordt het deelgebied begrensd door de Prins Hendriklaan en de Rimbürgerweg, aan de zuidzijde door de Brunssumerheide en de Rembrandt-

straat en aan de westzijde door de Akerstraat. Het grootste deel van het voormalige mijnterrein van de Hendrik is in de huidige situatie in gebruik door de AFNORTH met de bijbehorende bebouwing.

In feite is er op het terrein sprake van een min of meer bedrijfsmatige verkaveling met grote solitaire gebouwen van afwisselende hoogte, vaak loodsachtig in een versteend gebied, met ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. Opvallend element, dat als oriëntatiepunt in de omgeving dient, is de communicatietoren. Woonfuncties komen binnen het deelgebied alleen aan de noord- en zuidzijde, buiten het AFNORTH-terrein voor. Deels betreft het bebouwing aansluitend aan het Vijverpark, deels bebouwing in de overgang naar de voormalige mijnwerkerskolonie Schuttersveld, deels in de overgang naar Langeberg. Het driehoekig terrein tussen de Prins Hendrikstraat, Rimbürgerweg en Schuttekampweg is gedeeltelijk ingevuld met woningbouw met enkele vrijstaande gebouwen in een herin te richten gebied. Tussen de Rembrandtlaan en het AFNORTH-terrein ligt een strook met geschakelde woningen in rijen van vier tot zes woningen. Langs de noordwestzijde van het AFNORTH-terrein en op de hoek van de Prins Hendriklaan liggen enkele solitaire bebouwingselementen, soms van iets grotere (technische school, St. Vincentiuskerk, politiebureau) of kleinere (scouting St. Vincentius) omvang. Noordelijk van de Rembrandtstraat liggen de velden van de S.V. Limburgia, met parkeerplaatsen en tribunes. Langs de zuidzijde van deze weg ligt een aantal bedrijfsmatige functies in een gebied dat als een kleinschalig bedrijventerrein zou kunnen worden aangeduid. Aansluitend aan deze bedrijven ligt een meer solitair deel van het AFNORTH. De ontsluiting van deze bedrijven en de Afnorth-functies vindt rechtstreeks op de Rembrandtstraat en Rimbürgerweg plaats.

Concluderend kan over dit deelgebied worden gesteld, dat er stedenbouwkundig gezien sprake is van een tamelijk onsamenhangend geheel.

Het woonwagenkamp aan de Rembrandtstraat is in het bestemmingsplan opgenomen.

#### - Functionele karakteristiek

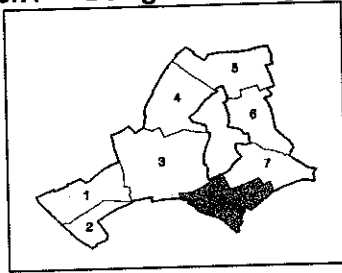
Onder de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek is in hoofdlijnen al aangegeven welke functies er binnen het gebied aanwezig zijn. Binnen de bestemming militaire doeleinden zijn alle functies aanwezig om het gebied autonoom te laten functioneren, zoals administratieve diensten, keukens, horeca, eetzaal en andere ondersteunende functies voor de militaire activiteiten. De woningen hebben niets met de AFNORTH van doen, maar sluiten aan bij c.q. maken deel uit van de omliggende woongebieden. De bedrijfsdoeleinden binnen het deelgebied zijn met name gelieerd aan de autobranche. Een bedrijf van grotere omvang is het constructiebedrijf Construction Contracting gelegen aan de Rembrandtstraat.

#### 5.6.2. Toekomstige ontwikkelingen

De toekomstige ontwikkelingen van dit deelgebied hangen in belangrijke mate samen met de ontwikkelingen binnen Europa. De AFNORTH in Brunssum heeft in NATO-verband een belangrijke functie. Steeds meer zijn Amerikaanse troepen in de afgelopen jaren uit Europa teruggetrokken. Het hoofdkwartier in Brunssum heeft daarvan geprofiteerd en is in NATO-verband steeds belangrijker geworden. Het Limburgiaterrein kan op korte termijn in aanmerking komen voor andere functies, bijvoorbeeld voor militaire doeleinden of voor woondoeleinden (wijziging). Overigens is ook een deel van dit gebied (contouren, voorterrein, voormalig mijnspoortracé) voorgedragen als beschermd stadsgezicht.

Het gebied gelegen tussen het AFNORTH terrein en de Prins Hendriklaan is met een uitwerkingsverplichting opgenomen in de bestemming gemengde doeleinden, waarbij uitgegaan wordt van de mogelijkheid tot realisatie van een aantal markante bebouwingselementen in een groene omgeving.

## 5.7. Deelgebied Langeberg (8)



### 5.7.1. Huidige situatie

#### - Ruimtelijke karakteristiek

In de periode 1927-1929 zijn ten westen van de Akerstraat in de (voormalige) mijnwerkerskolonie Langeberg 427 arbeiderswoningen en 60 beampten -en opzichterswoningen (en drie winkel) gebouwd, ontworpen volgens de tuinwijkgedachte door de architect A. Boosten en gebouwd door "Ons

Limburg" voor de woningvereniging Thuis Best. De opzet van de wijk is speels, met name in het deel tussen Wieënweg en Akerstraat. De buurt is opgebouwd rond een groenelement (op de kruising Hazenkampstraat/Langberglaan), gesitueerd in het midden van een globaal noordoost-zuidwest lopende centrale as. Het betreft bebouwing in één à twee bouwlagen in het algemeen met kap binnen een vrijwel gesloten bebouwingsstructuur. De bebouwing is in het algemeen geschakeld in blokken van vier. Het openbare groen binnen de buurt is vrij beperkt. Daar staat tegenover dat de tuinen (zoals eigenlijk binnen alle woongebieden) van redelijke omvang zijn, waardoor de buurt toch een groen aanzien heeft. Het gebied ten noorden van de Wieënweg heeft een ruimere opzet, ofschoon ook hier plaatselijk sprake is van rijwoningen. Veelal betreft het echter ruime twee onder één kappers voor het hogere mijnkader. De groenstrook en langzaam verkeersroute ten zuiden van de bebouwing aan de Prins Hendriklaan is aangelegd ter plaatse van het voormalige mijnspoor en scheidt (tesamen met de Prins Hendriklaan) in feite Langeberg van Rumpen.

De ontsluiting van Langeberg wordt gevormd door de Akerstraat en de Prins Hendriklaan. De Wieënweg en de Vondelstraat hebben een functie als buurtontsluitingsweg. De overige straten in deze buurt zijn woonstraten. Het woongebied ten zuiden van de Vondelstraat is van recentere datum, met nieuwbouw in het midden van deze straat. Deels betreft het hier vrijstaande woningen in één bouwlaag, deels geschakelde woningen in rijtjes van verschillende omvang (twee tot vijf woningen).

De hoofdontsluiting in het gebied ten oosten van de Akerstraat wordt gevormd door de Rembrandtstraat en in mindere mate de Venweg. De overige straten zijn woonstraten.

Langs de Akerstraat is er sprake van een vrijwel gesloten bebouwingswand, onderbroken door de solitaire bebouwing van de basisschool en de kerk.

De bebouwing tussen de Rembrandtstraat en de Venweg is gesitueerd binnen een orthogonaal stratenpatroon en vormgegeven als twee onder één kappers en rijwoningen (maximaal vier geschakeld). De bebouwing dateert hier uit de naoorlogse periode. Openbaar groen is binnen dit woongebied slechts in zeer beperkte mate aanwezig. Ten zuiden van de Rembrandtlaan is de situatie anders. In het groen ligt hier een aantal blokken met gestapelde woningen, in drie bouwlagen met kap, ruim in het groen, met een parkje tussen de woonbebouwing en de basisschool. Tussen deze bebouwingsblokken en het sportcomplex van S.V. Langeberg c.q. het zwembad de Zeekoelen liggen kleine clusters van twee onder één kapwoningen. Noordoostelijk hieraan aansluitend is de internationale school van de AFNORTH gevestigd.

#### - Functionele karakteristiek

Het woongebied Langeberg kent her en der verspreid tussen de woningen een aantal andere functies, die het beeld enigszins verlevendigen. Ofschoon aan de rand van de buurt gelegen, in de overgang naar het buitengebied, vormt de internationale school (voor AFNORTH-kinderen) aan de Rembrandtstraat een belangrijk ruimtelijk en functioneel element binnen de woonomgeving.



Andere bijzondere bebouwingselementen (met tevens bijzondere functies) zijn de R.K. basisschool Langeberg, de kerk van de Heilige Familie parochie, beide op de hoek Akerstraat-Rembrandtstraat, de speelplaats/gymzaal 't Terpelke aan de Terbochstraat, de speeltuin Buschkesberg aan de Chopinstraat, het parochiehuis aan de Rembrandtstraat, de crèche-peuterspeelzaal en de tennisclub, beide aan de Wieënweg. De Akerstraat als aanloopstraat naar het centrumgebied kent een aantal gemengde functies, waaronder bedrijfjes, kantoren en enkele eetgelegenheden, maar het aantal is vrij beperkt. Verspreid over de buurt komt daarnaast een aantal horecafuncties, kantoren en detailhandel, met name in de niet dagelijkse artikelensfeer, bedrijfjes en aan huis gebonden beroepen voor.

#### **5.7.2. Toekomstige ontwikkelingen**

De stedenbouwkundige structuur van dit deelgebied kan als af worden beschouwd. Plaatselijk is er nog ruimte voor enkele kleinschalige invullingen, die echter aan de hoofdstructuur van het gebied niets zullen veranderen. Het gebied Langeberg is voorgedragen als beschermd stadsgezicht evenals het voormalige mijnspoortracé. In het kader van het wijkontwikkelingsplan wordt voorgesteld de 3 portiek etageflats aan de Rembrandstraat te vervangen door grondgebonden woningen.



## 6. STEDELIJKE PROJECTEN

### Terrein Emma

#### - Programmatische aspecten

Met het sluiten van de staatsmijn Emma in 1973 viel de belangrijkste regionale werkgever en economische motor in Brunssum en omgeving weg. De directe omgeving van de mijn kwam daarna in een neerwaartse spiraal terecht, waardoor het woon- leef- en investeringsklimaat verslechterde. Er werden in de jaren zeventig en tachtig diverse herontwikkelingsplannen opgesteld, waarvan de uitvoering vanwege de complexiteit van het gebied en financiële en verwervingsmogelijkheden nauwelijks van de grond kwam.

Vanwege het slechte imago van het gebied en de slechte bodemgesteldheid en -kwaliteit, kwam de ontwikkeling na de aankoop van het terrein door de gemeente Brunssum slechts langzaam op gang. Om de negatieve ontwikkelingen op het Emmaterrein en het gebied Akerstraat- Noord te kunnen ombuigen hebben de gemeentebesturen van Heerlen en Brunssum besloten tot een gezamenlijke aanpak, gebaseerd op een gemeenschappelijke stedenbouwkundige visie voor het totale gebied van 75 ha. Vanwege de gewenste integraliteit, de omvang van het project en de risico's bij het project is gekozen voor een aanpak op basis van een publiek-private samenwerking.

Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie zijn de ligging binnen de stedelijke structuur van Oostelijk Zuid-Limburg en de directe omgevingsfactoren bepalend geweest voor de stedenbouwkundige visie. Het stedenbouwkundig plan omvat de volgende onderdelen:

- de ontwikkeling van ruim 800 woningen op het westelijk deel van het Emmaterrein en langs de Akerstraat-noord;
- revitalisering van de Akerstraat-noord, door middel van herbestemming, bedrijfsverplaatsing, vervangende nieuwbouw en conservering;
- bedrijfsterrinontwikkeling (ca 18 ha) op het zuidoostelijk deel van het Emmaterrein, aansluitend aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein op Brunssums grondgebied (ca 12 ha);
- concentratie van sportvoorzieningen rondom het bestaande Emmastation aan de Passartweg;
- parkaanleg in het noordoostelijk deel van het Emmaterrein, als schakel tussen de groengebieden Weggebekker-Heidserpark en het mijnspoortracé Hoensbroek.

Het Emmaterrein is op basis van de planologische kernbeslissing VINEX aangewezen als een van de strategische woningbouwlocaties in Oostelijk Zuid-Limburg. Er wordt naar gestreefd de invulling van het gebied op een zeer hoog stedenbouwkundig niveau te brengen.

Wat betreft de Akerstraat noord zal er een invulling plaatsvinden van de aanwezige gaten in de straatwand resp. een verbetering van de straatwand door hoogwaardige stedelijke woonbebouwing. Op het Emmaterrein zal er sprake zijn van grondgebonden woningen. Op stedenbouwkundig gezien markante plekken, zoals de hoek Akerstraat noord/Kouvenderstraat/Emmaweg zijn bijzondere bebouwingselementen voorzien. Ter ondersteuning van de kwaliteitsverhoging wordt de verplaatsing van een aantal voor de woonomgeving storende functies noodzakelijk geacht. Aansluitend bij de maatschappelijke trends met betrekking tot woonwensen en daarmee samenhangend verkoop- en verhuurbaarheid van woningen is er gekozen voor een woningbouwprogramma, waarin de nadruk ligt op grondgebonden woningen. Een doelmatige bebouwingdichtheid draagt bij aan het welbevinden binnen de woonomgeving en de woonkwaliteit. De kwaliteit van het woongebied dient tevens tot uitdrukking te komen in een grote variëteit aan woningtypes en architectuur en in een kwalitatief goede inrichting van de openbare ruimte. Op basis van het inrichtingsplan voor het totale gebied is daarom tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin behalve de genoemde architectonische kwaliteit tevens aspecten met betrekking tot het duurzaam bouwen-concept zijn opgenomen.

Het woningbouwprogramma voor het totale gebied Emmaterrein/Akerstraat noord omvat zoals eerder gesteld 819 woningen (kaart 10), waarvan 125 woningen op het grondgebied van de gemeente Heerlen (Akerstraat noord) en 694 woningen op het Brunssumse deel van het Emmaterrein. De woningbouw op het Emmaterrein is verdeeld over twee woonvlekken. Woonvlek 1 heeft capaciteit voor 359 woningen, woonvlek 2 voor 335 woningen. Naar woningtype is hierbij de volgende onderverdeling gemaakt:

- meergezinswoningen	173
- stadsvilla's	199
- stadswoningen	186
- eengezinswoningen	201
- bouwkavels	60
totaal	<u>819</u>

Naar woningbouwsector wordt uitgaande van het bouwprogramma en rekening houdende met de VINEX-taakstelling uitgegaan van de volgende onderverdeling:

- koopwoningen	531 (65%)
- duurdere huurwoningen	153 (19%)
- goedkopere huurwoningen	135 (16%)

Een deel van het woningbouwprogramma kan worden uitgevoerd als sociale woningen. In dit kader wordt aan de woningcorporaties binnen de gemeenten de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan het project. De mogelijkheid bestaat om bijvoorbeeld in plaats van de meergezinswoningen te voorzien in bejaardenhuisvesting met aanleunwoningen.

Het gebied Akerstraat noord is vanwege de integraliteit van de ontwikkeling van het gehele gebied in het project ingebracht. De nadruk in dit deelgebied ligt op versterking van de kleinschalige economische infrastructuur in relatie met de vergroting van de veiligheid en de leefbaarheid. Dit betekent dat er in ruimtelijk economische zin een herbestemming en herstructurering van functies plaatsvindt met als uitgangspunt een woon- werkstraat met een menging van wijkgebonden en bovenwijkse voorzieningen. In fysieke zin vindt er kleinschalige vervangende nieuwbouw plaats in combinatie met verbetering van karakteristieke panden en bedrijfsverplaatsingen. Daarnaast wordt het woon-, leef- en werkklimaat verbeterd door aanpak van de veiligheidsproblematiek en verbetering van het sociale milieu. Binnen dit kader kan de Ontwikkelingsmaatschappij Akerstraat noord (OMAN) een belangrijke rol spelen.

Naast woningbouw zal op het Emmaterrein gezien de schaarste binnen de regio tevens bedrijfsterreinontwikkeling plaatsvinden, ten behoeve van lokale en regionale bedrijven. De bedrijfsterreinontwikkeling zal plaatsvinden aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein in Brunssum en heeft een oppervlakte van 18 ha.

Rondom het huidige Emmastadion wordt een concentratie voorgestaan van sportaccommodaties, waarvan een aantal verenigingen gebruik zal gaan maken.

Het terrein van de voormalige cokesfabriek is in 1994 in opdracht van DSM gesaneerd op basis van het zogenaamde leeflaagprincipe. Uit milieuhygiënisch oogpunt gelden er voor de toekomst daardoor bepaalde gebruiksbeperkingen voor het terrein.

Het parkgebied zal worden opgehoogd met de gronden die vrijkomen bij de sanering van de woonvlekken en worden afgewerkt met een nieuwe leeflaag van schone grond. Een parkbestemming voor het terrein is daarom voor de hand liggend.

Door middel van dit parkgebied kan er tevens een ecologische verbindingzone worden gecreëerd tussen het voormalige mijnspoor te Hoensbroek en de groengebieden Weggebekker-Heidserpark-Brunssumerheide, passend binnen het parkstadconcept voor Oostelijk Zuid-Limburg. Het park krijgt een functie en daarmee de bijpassende voorzieningen voor alle doelgroepen. Daarbij wordt uitgegaan van een representatieve inrichting. Er ontstaat een aangename verblijfsruimte met gevarieerde recreatiemogelijkheden (waaronder speelvoorzieningen voor de jeugd).

Het voorzieningenniveau in de omgeving van het plangebied, waaronder de (wijk-)winkelcentra, sociaal-culturele en welzijnsvoorzieningen wordt voldoende geacht om de toekomstige bewoners binnen de wijk voldoende te kunnen bedienen. Winkelcentra zijn er in Brunssum, Heerlerheide en Hoensbroek. Voor de overige benodigde voorzieningen zijn er voldoende accommodaties in de omgeving van het plangebied. In het gebied is een locatie gereserveerd ten behoeve van bijzondere doeleinden.

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Wat betreft hoofdstructuur van de toekomstige inrichting van het Emmaterrein kan worden gesteld dat er sprake is van een verdeling in kwadranten. De twee westelijke kwadranten worden ingevuld met woningbouw. Het noordoostelijk gelegen kwadrant krijgt een functie als park, het zuidoostelijke als bedrijventerrein. De kwadranten 1 en 2 c.q. 3 en 4 worden van elkaar gescheiden door middel van een groenas en een verkeersas, die onderdeel zijn van de groenstructuur en de hoofdontsluitingsstructuur. De Emmaweg c.q. het voormalige mijnspoor tracé zal een belangrijk structuurdragend element vormen voor respectievelijk de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur. De woonwijken Treebeek en Passart worden met elkaar verbonden door middel van een ruimtelijke en functionele koppeling van woonbestemmingen, infrastructuur en groenstructuur. Op de meest markante plaatsen binnen het plangebied en binnen de belangrijkste zichtassen worden bouwkundige accenten gerealiseerd, die als oriëntatiepunt fungeren en de structuur van het gebied zullen versterken. Hierbij wordt met name gedoeld op de locaties waar structuurdragers van verschillende orde elkaar ontmoeten of kruisen. De bestaande assen (Emmaweg en Akerstraat-Noord) zullen een belangrijke functie gaan krijgen voor de hoofdontsluiting van het gebied. De interne ontsluiting van de verschillende deelgebieden wordt hierop aangesloten. In de toekomstige stedenbouwkundige structuur van het Emmaterrein wordt een onderverdeling gemaakt in de volgende deelgebieden:

• **Ontsluitingsstructuur**

- Akerstraat-Noord;
- Emmaweg/oude mijnspoor tracé;
- ontsluitingsas van woongebied op Emmaweg.

• **Groenstructuur**

- parkgebied (vlek g) gemeente Brunssum;
- oude mijnspoor tracé;
- groene wig.

**• Bebouwingsstructuur**

- woningvlek A, hoek Kouvenderstraat/Akerstraat-Noord, gemeente Heerlen;
- woningvlek B, hoek Kastanjelaan/Akerstraat-Noord, gemeente Heerlen;
- woningvlek C, voormalig Brekoterrein, gemeente Heerlen
- woningvlek D, terrein tussen Wenckenbachstraat en Emmaweg (quadrant 2), gemeente Brunssum;
- woningvlek E, terrein ten zuiden van Emmaweg (quadrant 4), gemeente Brunssum;
- vlek F, bedrijventerrein gemeente Heerlen;
- woningvlek G, overgang tussen woningvlek D en parkgebied, gemeente Brunssum.

De ontsluitingswegen en de grenzen tussen de verschillende deelgebieden, kunnen als meest belangrijke randen, begrenzingen en overgangszones worden aangeduid. Deze worden vormgegeven als structuurdragend element, met een eigen identiteit, differentiatie en sfeer. De aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuren van Treebeek, Passart en Hoensbroek, wordt middels deze nieuwe hoofdstructuur vormgegeven. Waar nieuwbouwalocaties grenzen aan bestaande woonbuurten, worden relaties gelegd met de aanwezige waarden, structuren en karakteristieken. Daardoor kan een optimale stedenbouwkundige integratie en verwevenheid van oude en nieuwe woonsferen worden gerealiseerd en zal het noordelijk gelegen woongebied Treebeek een functionele relatie krijgen met het zuidelijk gelegen woongebied Passart. De overige nieuwe woningbouwlocaties zijn voornamelijk haaks en evenwijdig op de hoofdstructuurdragers Akerstraat-Noord en Emmaweg/oude mijnspoortracé georiënteerd.

De verkaveling van de hoofdstructuurdrager Akerstraat-Noord zelf kenmerkt zich in het algemeen door een structuur die niet planmatig lijkt te zijn opgezet. Alle panden zijn gesitueerd aan de straat, zonder voortuin of -erf en vallen op door de grote variatie in bouwmassa's, verkavelingspatronen, vorm-, kleur- en materiaalgebruik.

De blikvangers als beëindiging van verschillende zichtassen zullen als belangrijke oriëntatiepunten gaan fungeren. Met name de woontoren (hoek Akerstraat-Noord/Kouvenderstraat), de asbeëindiging van de groene wig, de meergezinswoningen en de ronde woontoren in woningvlek D zullen vanwege de markante posities als zodanig worden vormgegeven.

De entrees zullen vooral bestaan uit belangrijke stedelijke ruimten die zijn gekoppeld aan de (groen-)structuurdragers. De meest prominente stedelijke ruimte is gesitueerd op een voormalige mijnschacht naast de kruising Emmaweg/Akerstraat-Noord, tegenover de woontoren. Daarom wordt de importantie van deze plek mede functioneel gemaakt door de situering van een OV-knooppunt. Door een spraakmakende inrichting en referenties naar de cultuurhistorie kan hier een visitekaartje voor het gehele gebied ontstaan.

Andere opvallende verschijningen in het plangebied zijn de rotonde waar de Emmaweg de groene wig kruist, de urban villa's in een parkachtige setting met bestaande monumentale bomen langs de Akerstraat-Noord en als overgangszone tussen park en woningvlek D, en de verschillende woonstraten met een eigen sfeer en karakter.

Daar waar de (beeld)dragers van de hoofdstructuur elkaar kruisen is plaats voor een bijzondere inrichting. De kruising tussen de Emmaweg en de groene wig is vanuit functionele (verkeersveiligheid) en technische (ligging mijnschachten) eisen ingericht als rotonde in een ruime groene omgeving.

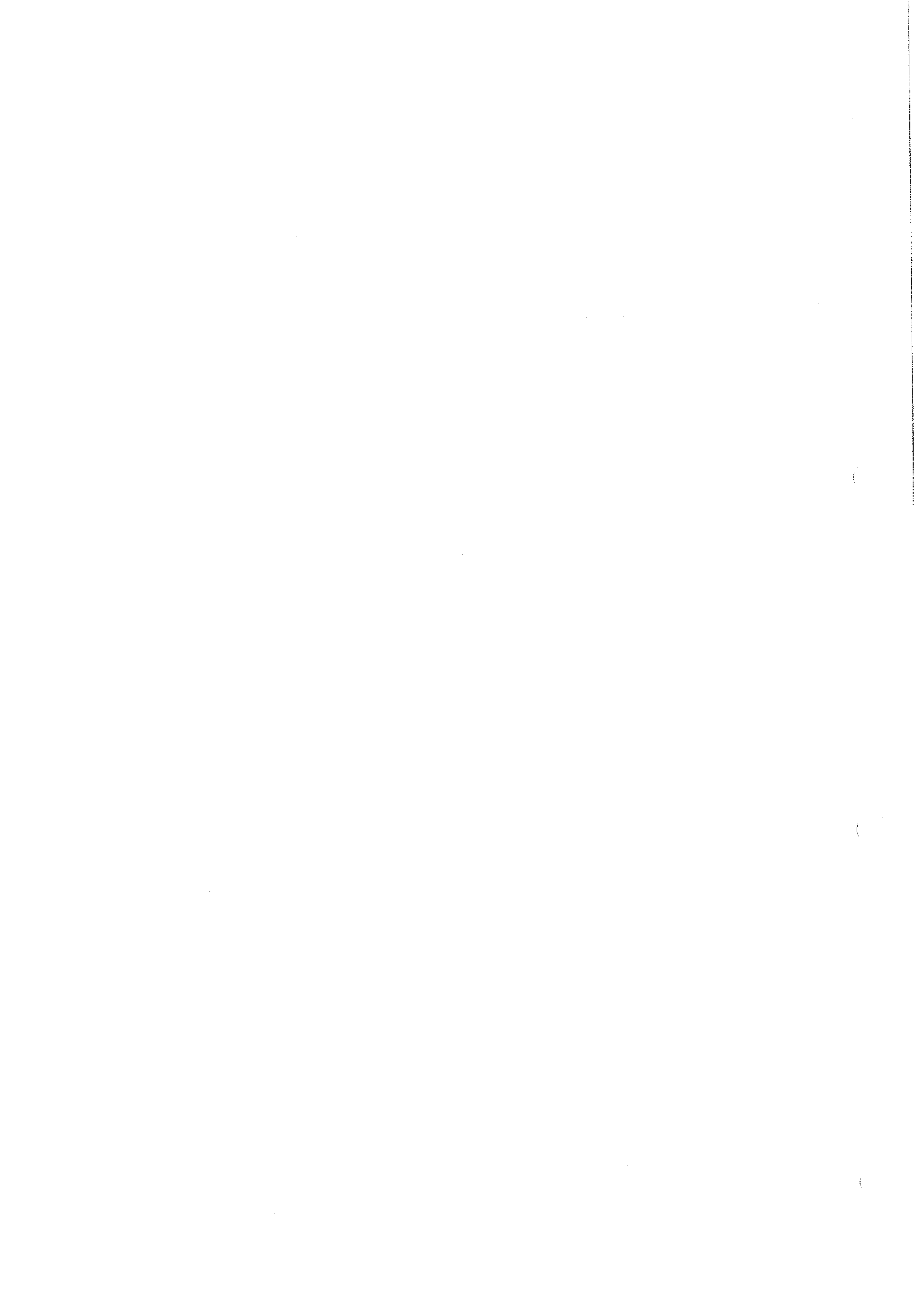
Aan de zuidzijde van de Emmaweg zullen langs de Akerstraat-Noord nieuwe woningbouwlocaties worden gerealiseerd in de vorm van urban villa's. De aanwezigheid van de tuin van het voormalige Emmacomplex zal positief gewaardeerd worden bij de nadere planuitwerkingen.

Een gedeelte van de nieuwe woningbouwlocaties aan de noordzijde van de Emmaweg zal grenzen aan het parkgebied. Om de woonkwaliteiten aan de parkrand te benutten kan op een enkele plaats aan de rand van het park woonbebouwing worden gerealiseerd en wel op een dusdanige manier, dat als het ware een "zachte" overgang tussen wonen en groen ontstaat.

Op de betreffende locatie aan de parkrand zullen tevens drie urban villa's worden gerealiseerd. Een vierde urban villa ten zuiden van de Emmaweg zorgt voor een duidelijke stedenbouwkundige relatie tussen het noordelijke en zuidelijke plandeel. De woonstraat tussen woningvlek D2 en D4 zal de integratie tussen woonwijk en park mede ondersteunen.

In principe kan ook de afzonderlijke woonstraat gezien worden als een soort van oriëntatiepunt. Door bijvoorbeeld per woonstraat een eigen sfeer te creëren door middel van een uniek materiaal-, vorm- en kleurgebruik na te streven bij de vormgeving en detaillering van de wandvorming. Een volledige beschrijving van de gewenste ontwikkeling van het woongebied Emma is opgenomen in het beeldkwaliteitplan met betrekking tot dit gebied

In de juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan is het Emmaterrein middels een directe bouwtitel juridisch geregeld in de bestemming woondoeleinden I en woondoeleinden II (grondgebonden en gestapelde woningen, locatie 1).





## 7. JURIDISCH PLAN

### 7.1. Hoofdpijnen van de planopzet

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het plangebied leiden tot een planopzet, waarin de volgende hoofdbestemmingen (vanwege de omvang van het gebied of de dynamiek binnen de functies) aan de orde zullen komen:

#### *I. Woondoeleinden I (bestaand woongebied)*

- Doel: handhaving en verbetering van de woonkwaliteit in bestaande woongebieden.

- Hoofdpijnen:

##### Functioneel

- woongebied, de woonfunctie kan niet worden vervangen door niet-woonfuncties.
- Afwijkende, reeds aanwezige functies, zoals detailhandel, horeca, kantoren, consument-verzorgende ambachtelijke en overige bedrijfsactiviteiten vanaf een bepaalde omvang zijn apart met een teken aangegeven en mogen slechts op de begane grond voorkomen. Waar deze functies 3 jaar lang zijn ingevuld door een andere passende functie, vervallen de afwijkende functies.
- Toename door middel van nieuwvestiging van genoemde functies is niet toegestaan.
- Uitbreiding van deze functies, met een bepaald maximum aantal vierkante meters is toegestaan.
- Detailhandel, horeca, overige bedrijfsactiviteiten, kantoren en bijzondere doeleinden kunnen onder voorwaarden omgezet worden in wonen.
- Vestiging van aan huis gebonden beroepen is conform het raadsbesluit d.d. 2 juni 1998 rechtstreeks mogelijk indien de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, met vrijstelling ook in niet-woonruimten tot maximaal 25 m<sup>2</sup>.
- Consument verzorgend ambacht is met vrijstelling toegestaan tot 30% van het vloeroppervlak van de woning tot maximaal 35 m<sup>2</sup> eveneens conform het raadsbesluit d.d. 2 juni 1998.
- Nieuwbouw van één grondgebonden woning dan wel 3 gestapelde woningen onder voorwaarden is mogelijk d.m.v. vrijstelling. Door toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn woningen in wat grotere aantallen mogelijk op 3 locaties.
- Met een 5 opgenomen in het linkervak van de matrix zijn twee woonwagendplaatsen aangegeven aan de Rembrandtstraat en op de hoek Heistraat/Gansepool.

##### Ruimtelijk

- Handhaving van de op de plankaart A en de plankaart B aangegeven kenmerkende verschijningsvorm: stroken, blokken, aantal bouwlagen, gesloten, niet-gesloten straatwand, karakteristieke bebouwing, groenelementen, buurt- en wijkontsluitingswegen.
- Onder bepaalde voorwaarden zijn uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande woningen geregeld.
- Nader eisen kunnen worden gesteld aan opgenomen maten.

#### *II. Woondoeleinden II*

- Doel: substantiële uitbreiding van het bestaande woongebied middels stedelijke projecten.

- Hoofdlijnen:

Functioneel:

- uitbreiding van het woongebied in een grootschalig stedelijk nieuwbouwproject met een rechtstreekse bouwtitel: het gebied Emma waarbij gestapelde en grondgebonden woningen worden gerealiseerd in een stedelijke opzet;
- uitbreiding van het woongebied op twee kleinere binnenstedelijke locaties met een uitwerkingsverplichting.

Ruimtelijk:

- Hanteren van de op de plankaart A en plankaart B aangegeven kenmerkende verschijningsvorm in de vorm van landschappelijk en stedelijk groen, de aangegeven hoofdbouwingsstructuur en ontsluitingsstructuur
- nadere eisen kunnen worden gesteld t.a.v. opgenomen maten.

**III. Gemengde doeleinden**

- Doel: handhaving van de multifunctionele activiteiten in het als zodanig aangeduide gebied, met behoud van de woonfunctie.

- Hoofdlijnen:

Functioneel

- De bestemming gemengde doeleinden heeft betrekking op het gebied dat een eigen karakter heeft met een menging van commerciële en niet-commerciële functies.
- De functies wonen, consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten, kantoren, detailhandel, horeca (niet zijnde een discotheek/dancing, seks- en/of pornobedrijf resp. automaten-/speelhal), bijzondere doeleinden bedrijfsdoeleinden en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en overige bedrijfsactiviteiten (maximaal 60 m<sup>2</sup>) zijn toegestaan.
- De functies (exclusief wonen) zijn alleen op de begane grond mogelijk.
- De woning kan onder voorwaarden worden gebruikt voor aan huis gebonden beroepen.
- Nadere invulling van de bestemming gemengde doeleinden op twee locaties met een uitwerkingsverplichting.

Ruimtelijk

- Handhaving van in de voorschriften en op de plankaart A en de plankaart B aangegeven kenmerkende verschijningsvorm: aantal bouwlagen, gesloten niet gesloten straatwand, karakteristieke bebouwing, groenelementen, verkeersstructuur;
- nadere eisen kunnen worden gesteld aan opgenomen maten.

**III. Bijzondere doeleinden**

- Doel: bestemming van grootschalige complexen van sociaal-culturele, sociaal-medische, educatieve, recreatieve, sportieve en religieuze aard met een specificatie per bestemming.

- Hoofdlijnen:

Functioneel

- Regeling van bestaande functies die onder de definitie vallen;
  - omzetting onder voorwaarden van de bestemming bijzondere doeleinden in de bestemming woondoeleinden c.q. gemengde doeleinden is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders.
- Als voorwaarden kunnen gelden:

- geen onevenredige toename van de verkeersstromen;
- geen onevenredige toename van de parkeerdruk in openbaar gebied;
- geen aantasting van de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit.

Ruimtelijk

- Handhaving van de in de voorschriften en op de plankaart B aangegeven kenmerkende verschijningsvorm en karakteristieke bebouwing;
- Nadere eisen kunnen worden gesteld aan opgenomen maten.

**IV. Bedrijfsdoeleinden**

- Doel: bestemming van bepaalde gronden binnen het woongebied voor bedrijfsdoeleinden met een specificatie per bestemming.

- Hoofdlijnen:

Functioneel

- Deze bestemming heeft betrekking op bedrijven in milieucategorie 1 of 2 die passend zijn in het plangebied. Bedrijven in hogere categorieën zijn met name genoemd en bestemd. Met vrijstelling zijn andere bedrijven toegestaan.
- Omzetting onder voorwaarden van de bestemming bedrijfsdoeleinden in de bestemming woondoeleinden (al of niet gestapeld) c.q. gemengde doeleinden is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders.

Ruimtelijk

- Handhaving van de in de voorschriften en op de plankaart B aangegeven kenmerkende verschijningsvorm en karakteristieke bebouwing;
- nadere eisen kunnen worden gesteld aan opgenomen maten.

**V. Militaire doeleinden**

- Doel: bestemming van het terrein voor de functies met een militair karakter.

- Hoofdlijnen:

Functioneel

- Deze bestemming heeft op het gebied van de AFNORTH en is bestemd voor functies met een militair karakter.

#### Ruimtelijk

- Qua aard en afmeting bij deze bestemming passende gebouwen mogen binnen het terrein worden gebouwd, onder een aantal voorwaarden;
- nader eisen kunnen worden gesteld aan opgenomen maten.

#### **VI. Groenvoorzieningen**

- Doel: vastleggen van de hoofdgroenstructuur.
- Hoofdlijnen:

#### Functioneel

- handhaven en beschermen park en groenzones;
- wijzigingsbevoegdheid tot het omzetten naar woondoeleinden II voor een aangegeven gebied.

#### Ruimtelijk

- geen bebouwing m.u.v. andere bouwwerken.

#### **VII. Sportaccommodatie**

- Doel: vastleggen sportcomplexen
- Hoofdlijnen:

#### Functioneel

- positief regelen sportcomplexen
- wijzigingsbevoegdheid tot het omzetten naar woondoeleinden II c.q. gemengde doeleinden.

#### Ruimtelijk

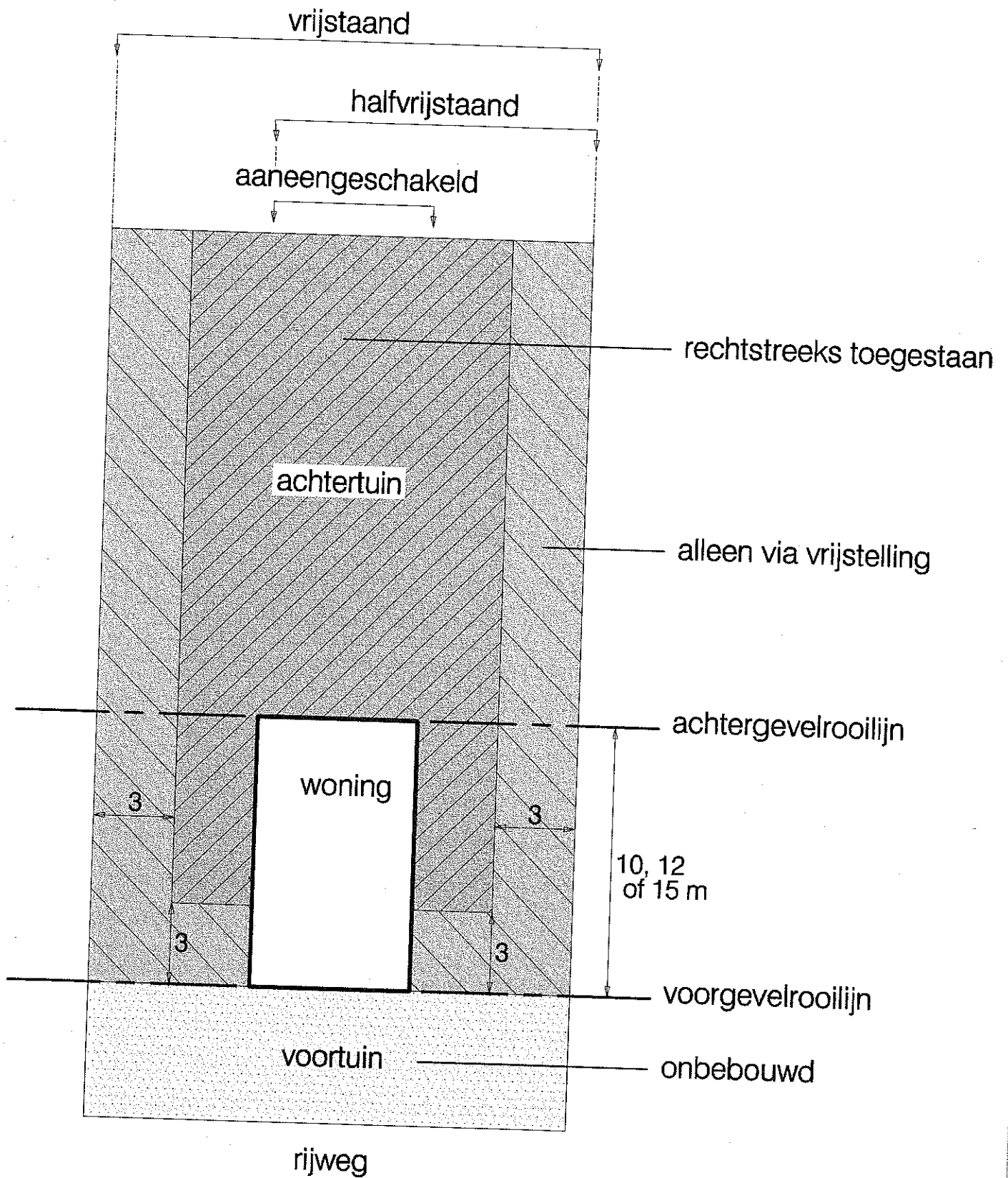
- beperkte bebouwingsmogelijkheden

#### **7.2. Juridische regeling**

##### Algemeen

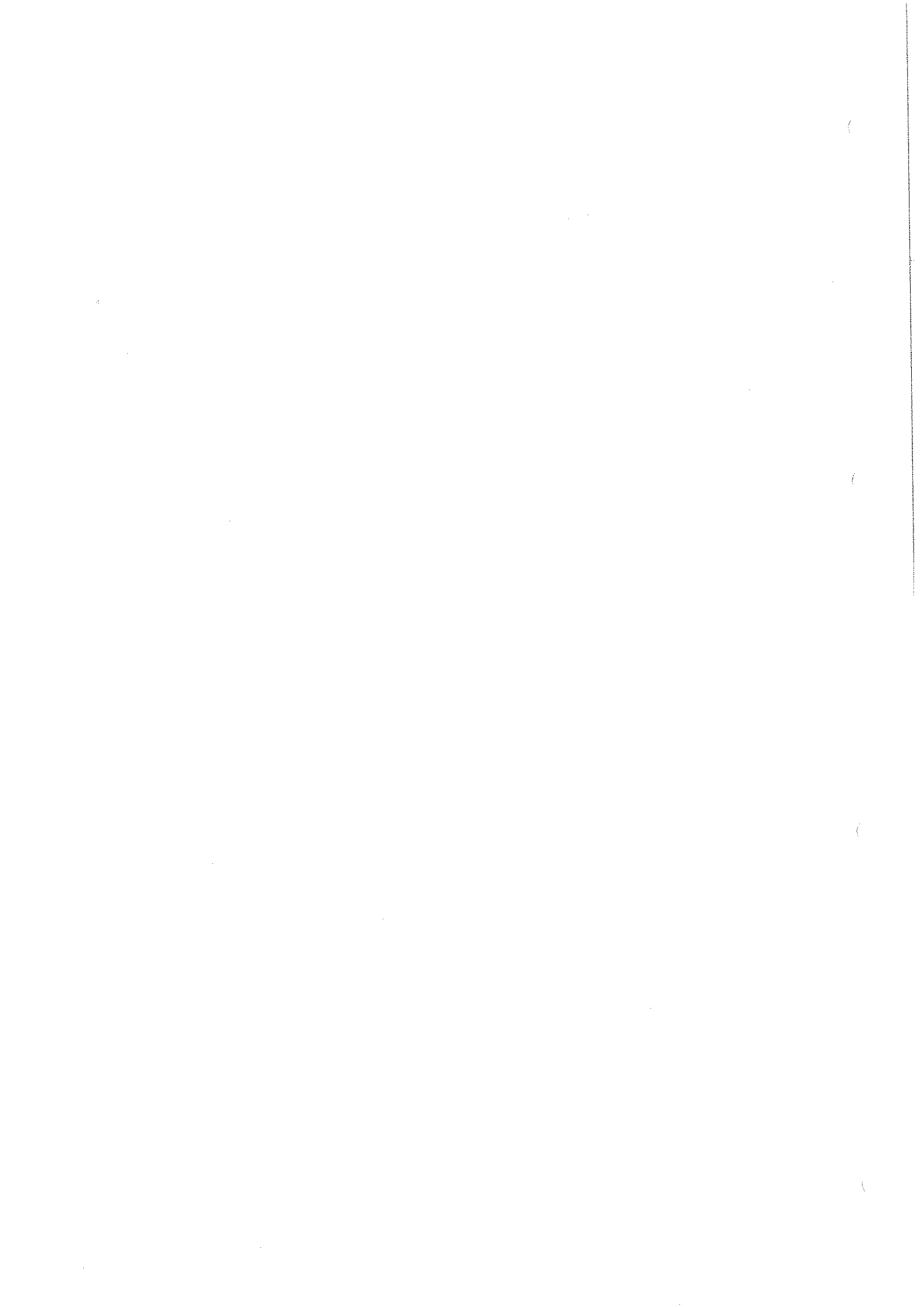
Het onderhavige plan is opgezet als een globaal plan waarin getracht is, zonder onevenredig verlies van de rechtszekerheid van de burger, in te spelen op toekomstige al dan niet geheel vaststaande ontwikkelingen. Het plan bestaat uit voorschriften en een toelichting. Onderdeel van de voorschriften zijn twee plankaarten: plankaart A geeft de hoofdbestemmingen aan, plankaart B de ruimtelijke karakteristiek.

In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen. In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5) staan de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen voor het hele gebied. Dit artikel geeft globaal de richting aan die met het plan beoogd wordt. De hoofdlijnen worden mede geïllustreerd door plankaart B. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld.



## basisprincipe bouwvoorschriften

- maximaal 50 % van het bouwperceel
- maximaal 60 m<sup>2</sup> op gronden achter de achtergevelrooilijn



De bestemmingen zijn globaal. Ze omvatten een redelijk groot gebied (zie plankaart A bestemmingen) en er komen in de meeste gevallen meerdere functies in voor (doeleindenomschrijving).

De beschrijving in hoofdlijnen is, waar nodig, per afzonderlijke bestemming nader toegespitst.

In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld.

Vrijstelling is zoal mogelijk ten aanzien van het uitbreiden van de bestaande bebouwing dat per bestemming is geregeld of ten aanzien van andere bepalingen in de beschrijving in hoofdlijnen of bouwvoorschriften die per bestemming zijn gegeven.

Burgemeester en Wethouders kunnen bovendien nadere eisen stellen ten aanzien van o.a. de situering en de afmetingen van hoofd- en bijgebouwen.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in de laatste artikelen van de voorschriften binnen een strikte begrenzing de afwijkingsmogelijkheden van het plan aangegeven. Het betreft vrijstellingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders die in de meeste tot op heden gebruikte bestemmingsplanvormen voorkomen. Ten aanzien van de bestemmingen woondoeleinden I en II zijn de vrijstellingsbepalingen in schema gezet en toegevoegd. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven. Voor bepaalde delen van het plangebied geldt een verplichting voor Burgemeester en Wethouders om de bestemming nader uit te werken en zijn mogelijkheden opgenomen bestemmingen te wijzigen binnen aangegeven voorwaarden. Waar enkelvoudige bestemmingen gewijzigd kunnen worden zijn die wijzigingsbevoegdheden bij de betreffende bestemmingen zelf geregeld. Op de plankaart A is met tekens aangegeven welke functies eigenlijk niet passen in de bestemming. Deze functies mogen gewoon worden voortgezet. Echter indien een functie gedurende een periode van drie jaar niet meer wordt uitgeoefend, dan mag deze niet meer worden omgezet naar de functie die het voor deze periode had.

#### Artikelsgewijs

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikelen 1 t/m 4), bepalingen in verband met de bestemmingen (artikel 5 t/m 18) overige bepalingen (artikelen 19 t/m 26) en de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikelen 27 t/m 31). Tenslotte maakt een bijlage met de staat van bedrijfsactiviteiten deel uit van de voorschriften.

- Artikel 1: begripsomschrijvingen; hierin worden de in de voorschriften gebezigde begrippen gedefiniëerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.
- Artikel 2: wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.
- Artikel 3: algemene bepalingen; in dit artikel zijn bepalingen opgenomen die veelal gelden voor meerdere artikelen.
- Artikel 4: algemene bepalingen in verband met de Wet geluidhinder; dit artikel omvat regels die gelden voor geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszones ex artikel 74 Wet geluidhinder.
- Artikel 5: beschrijving in hoofdlijnen; hierin worden de beleidslijnen en -voornemens uiteengezet zoals deze voor het plangebied voorliggen.

Artikelen 6 t/m 17: deze artikelen omvatten de enkelvoudige bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- waar zinvol een beschrijving in hoofdlijnen waarin de specifiek voor de betreffende gronden uitgezette beleidslijnen en -voornemens zijn weergegeven;
- bouwvoorschriften onder andere inhoudende het maximale aantal bouwlagen, omvang van de woning en de maximale hoogten van andere bouwwerken.

Verder komt bij verschillende bestemmingen een vrijstellingsbevoegdheid onder voorwaarden door Burgemeester en Wethouders voor. De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

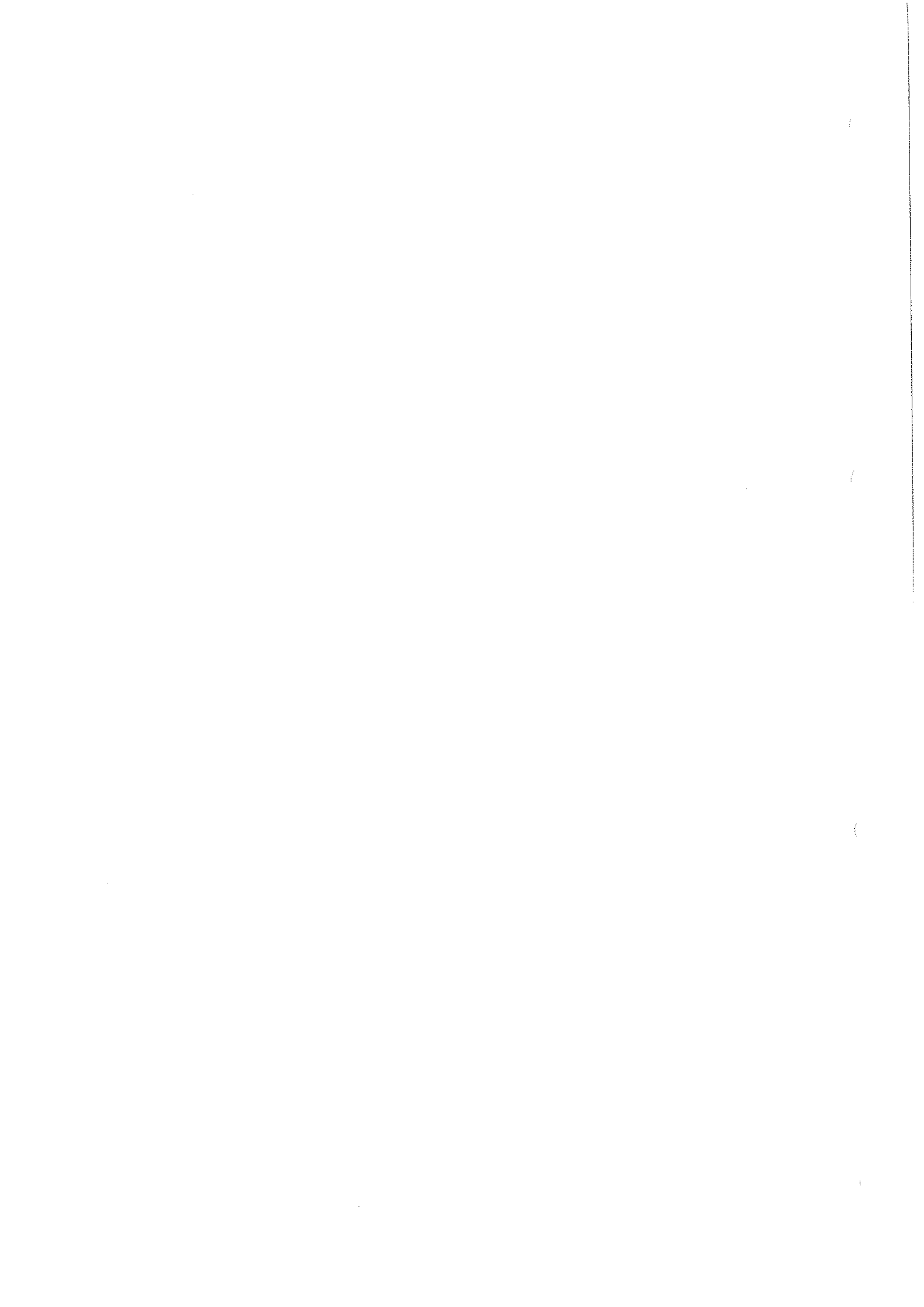
- woondoeleinden I (artikel 6);
- woondoeleinden II (artikel 7);
- gemengde doeleinden (artikel 8);
- bedrijfsdoeleinden (artikel 9);
- bijzondere doeleinden (artikel 10);
- natuurgebied (artikel 11);
- militaire doeleinden (artikel 12);
- begraafplaats (artikel 13);
- recreatieve doeleinden (artikel 14);
- groenvoorzieningen (artikel 15);
- groenvoorzieningen (artikel 16);
- verkeersdoeleinden (artikel 17).

Wordt er op gronden gebouwd die een dubbele bestemming hebben, dan dient men zich aan de regels te houden die de dubbele bestemming geeft.

- Artikel 18: beschermingszones a en b; deze hebben betrekking op de hogedruk gastransport-/gasvoedingsleiding/electriciteitsleiding en hoofdwaterleiding.
- Artikel 19: beschermingszone c; deze heeft betrekking op de hoogspanningsleiding.
- Artikel 20: beschermingszone d; deze heeft betrekking op de watergang.
- Artikel 21: beschermingszone e; heeft betrekking op de aanwezige schachten.
- Artikel 22: beschermd stadsgezicht; heeft betrekking op gebieden die in het kader van het MSP zijn aangewezen als (potentieel) beschermd stadsgezicht.
- De artikelen 23 en 24: deze artikelen regelen het verboden gebruik van gronden, resp. opstallen, met daarbij de zogenaamde "toverformule", d.w.z. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het verbod als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- Artikel 25: algemene vrijstellingsbevoegdheid; hierin is o.a. vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om:
- de bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven indien er geen belangen van derden worden geschaad;
  - de in de voorschriften genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad;



- bouwwerken van openbaar nut op te richten van maximaal 50 m<sup>3</sup> en maximaal 3,00 m. hoog.
- Artikel 26: algemene wijzigingsbevoegdheid.
- Artikel 27: procedureregels: dit artikel omvat de procedureregels die gevolgd worden als gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid, als Burgemeester en Wethouders een plan uitwerken, als Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen als de raad het plan wijzigt en als Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning verlenen.
- Artikel 28 en 29: deze artikelen omvatten het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen.
- Artikel 30: strafbepaling; dit artikel geeft de relatie aan met artikel 59 W.R.O.
- Artikel 31: slotbepaling; dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.



## **8. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de (economische) uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

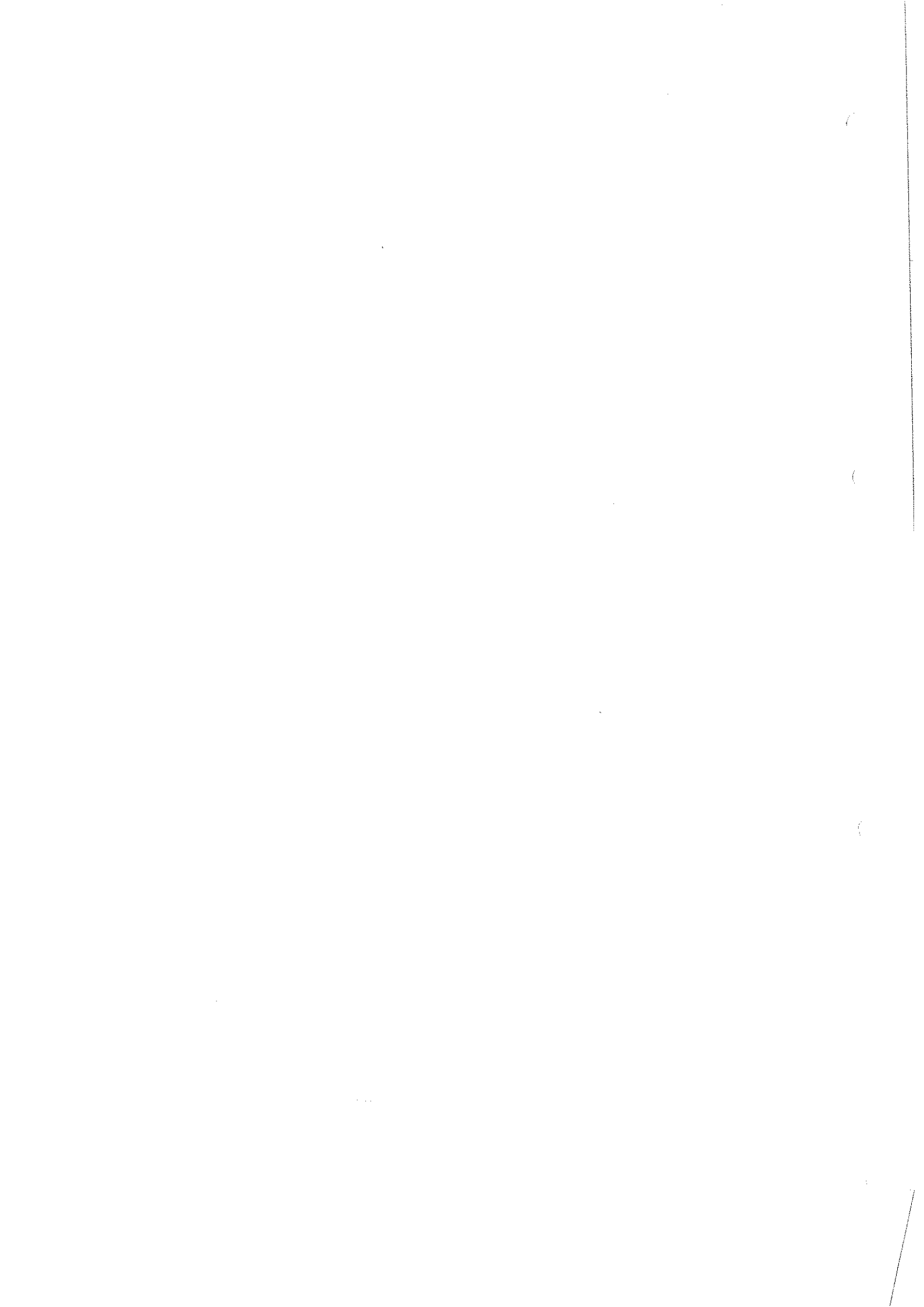
Het bestemmingsplan Woongebieden voor de gemeente Brunssum is in hoofdzaak gericht op de adequate regeling van het bestaande stedelijke gebied. Daarnaast is er echter ook sprake van diverse locaties die op korte of langere termijn voor ontwikkeling in aanmerking komen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan Emma is uitvoerig beschreven in de exploitatie-opzet die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Ten aanzien van de 4 locaties die via een uitwerkingsregeling in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is in overleg met de provincie afgesproken, dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan inzicht zal worden gegeven met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid ervan. Een en ander hangt nauw samen met de resultaten van bodemonderzoeken, onderhandelingen met marktpartijen enz. In principe wordt er van uit gegaan dat grondexploitaties van deze ontwikkelingen geen negatieve resultaten opleveren voor de gemeente (zie bijlage 4).

### **8.2. Inspraak ex artikel 6a W.R.O.**

Het voorontwerp-bestemmingsplan Woongebieden heeft met ingang van 20 mei tot en met 30 mei 1999 ter inzage gelegen. Tevens zijn in dit kader op 7, 14 en 17 juni 1999 inspraakavonden gehouden in verschillende wijken in Brunssum. Het verslag van de avonden, de schriftelijke reacties en de beantwoording is als afzonderlijke bijlage opgenomen.



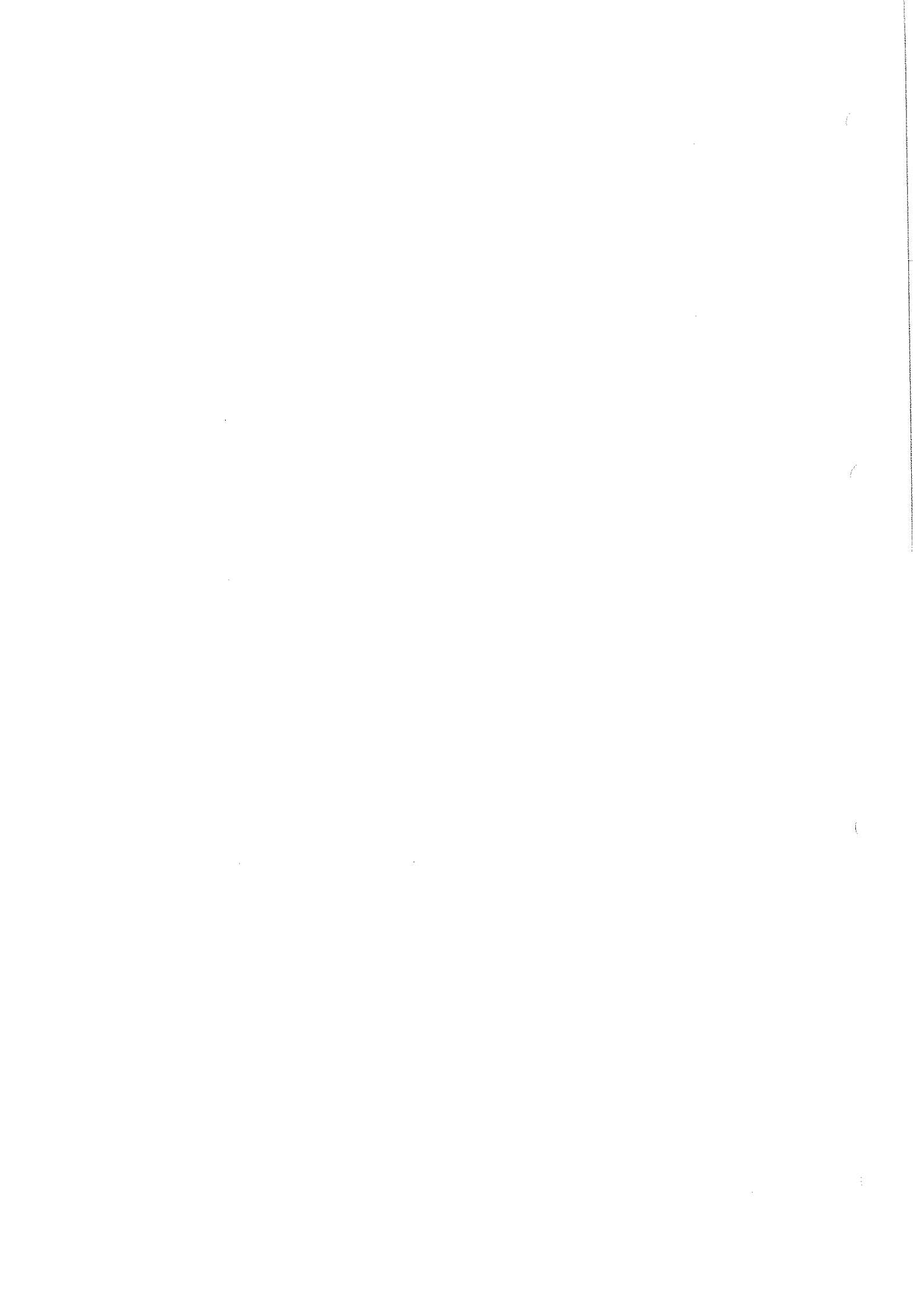
## **9. OVERLEG**

### **9.1. Overleg ex art. 10 B.r.o.**

In het kader van het artikel 10 Bro overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd. De reacties en het standpunt zijn in de afzonderlijke rapportage inspraak en overleg opgenomen.

### **9.2. P.P.C.-advies**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is door de PCGP behandeld in naar vergadering van 7 juli 1999 (vergadering 99/07). Het advies en de standpunt bepaling is eveneens opgenomen in de rapportage inspraak en overleg.



VAN DE RAAD DER GEMEENTE

d.d. 16 DEC. 2003 NR. 123

paraaf

griffie  
de secretaris

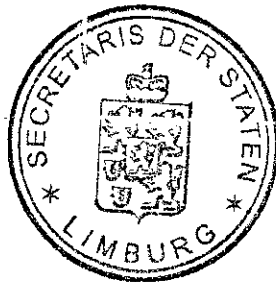
## BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIEDEN HERZIENING 2003

GEMEENTE BRUNSSUM

TOELICHTING

- concept-voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 2003
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van  
Limburg van 30.01.2004 RZ.nr.04140949.



Mij bekend,  
De secretaris

januari 2004

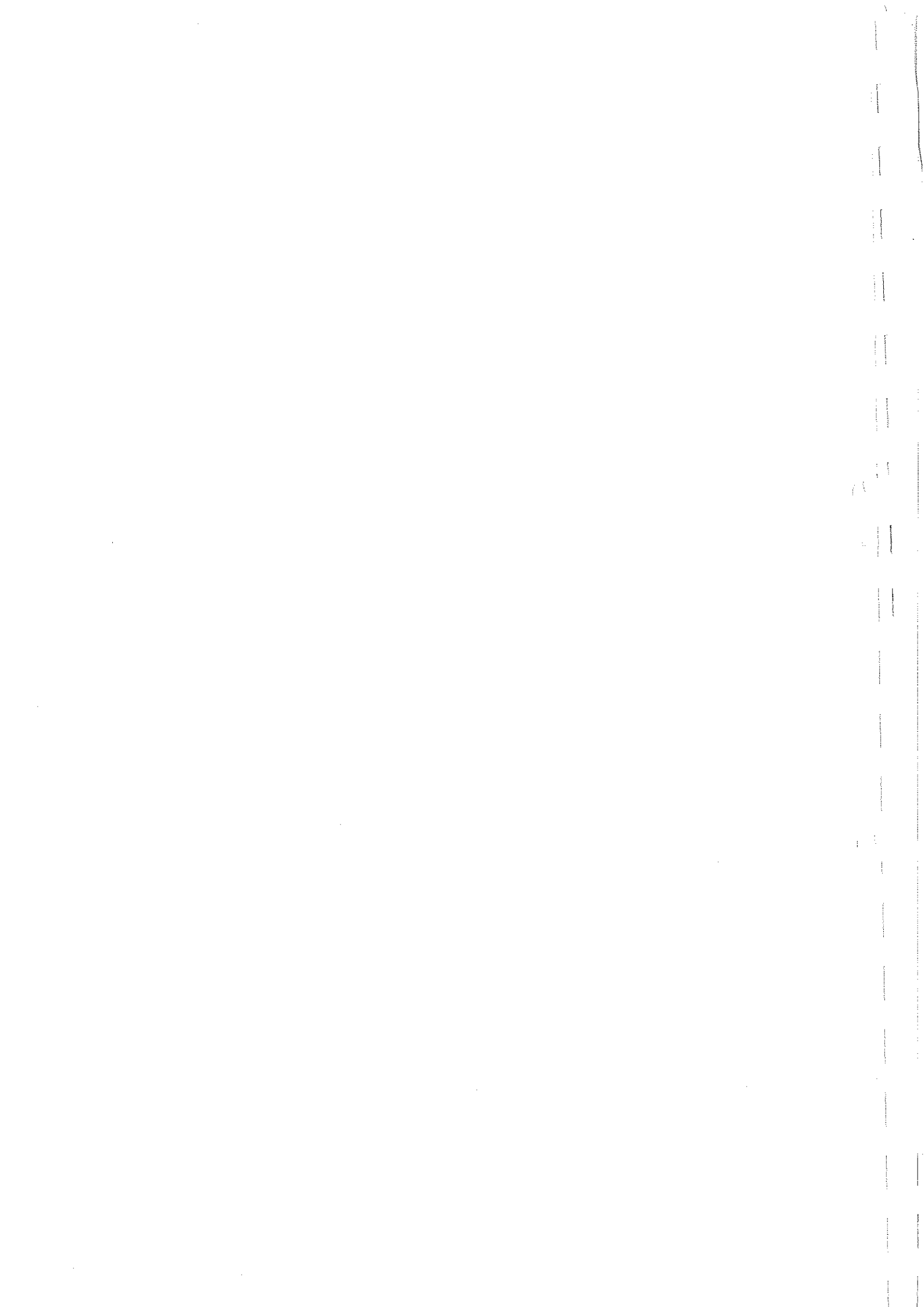
110501/ZC3/6D9/700985





# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2 Wijzigingen</b>	<b>4</b>
<b>3 Inspraak en overleg</b>	<b>7</b>
<b>4 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>8</b>
Bijlage 1 Goedkeuringsbesluit	9
Bijlage 2 Uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	10
Bijlage 3 Bodemonderzoeken	11



# HOOFDSTUK 2 Wijzigingen

1. Onthouding goedkeuring G.S./Afdeling bestuursrechtspraak R.v.S.
  - Plankaart en/of voorschriften
  - Toegevoegd is de locatie Gerbaldusstraat waar 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan en de parkeerplaats ten behoeve van Super de Boer. Het perceel in eigendom van de gemeente heeft de bestemming groenvoorziening gekregen.
  - Goedkeuring is onthouden aan een aantal opgenomen locaties met een uitwerkingsverplichting ex art. 11 WRO. Voor deze locaties ontbrak het noodzakelijk bodemonderzoek.
  - Toegevoegd is de locatie bestemd als bedrijfsdoeleinden gelegen achter de woningen aan de Trichterweg 73/75 waarvoor conform de uitspraak van de Raad van State een nieuwe regeling is opgenomen.

Voor een deel worden deze locaties weer opgenomen in de onderhavige herziening:

- locatie nabij oude markt opgenomen in de bestemming Woondoeleinden II aangegeven met cijfer 2;
- locatie Erkens opgenomen in de bestemming Woondoeleinden II aangegeven met cijfer 3.

In beide gevallen wordt een bodemonderzoek toegevoegd c.q. het bestaande onderzoek gecompleteerd (bijlage 3).

Voor een deel vervallen deze locaties:

- uitwerkingslocatie Dorpstraat/Oude Markt aangegeven met cijfer 4 in de bestemming gemengde doeleinden;
- uitwerkingslocatie Prins Hendriklaan/Bodemplein aangegeven met cijfer 5 in de bestemming gemengde doeleinden.

De locatie onder 4 is deels opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan Kerkstraat/Dorpstraat. Voor het overige wordt het huidig gebruik geregeld. Op de locatie onder 5 wordt eveneens het huidig gebruik positief bestemd met toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming gemengde doeleinden met uitsluiting van horeca en detailhandel.

De plankaart en/of de voorschriften zijn naar aanleiding van het bovenstaande gewijzigd.

- Voorschriften

In artikel 6 is het bestaande lid 3 sub c gewijzigd en is onder lid 3 sub c<sup>1</sup> het uitbreiden van het aantal woningen uitgesloten met uitzondering van de Gerbaldusstraat. Ook de verwijzing in lid 4 sub m en n is aangepast. In artikel 7 lid 5A onder 3 is de locatie Erkens toegevoegd. In artikel 9 zijn bepalingen toegevoegd in verband met de bedrijfslocatie achter de woningen Trichterweg 73/75.

Door Gedeputeerde Staten is gewezen op een omissie in de voorschriften. Aan artikel 8 lid 4A onder b. is toegevoegd dat ten behoeve van kantoordoeleinden vrijstelling kan worden gegeven tot een maximaal oppervlak van 300 m<sup>2</sup>.

- Plankaart

De locaties Dr. Wietenstraat, de verlengde Platanendreef en de Gerbaldusstraat zijn gecorrigeerd in die zin dat in het linkervak van de matrix in het matrixvlak Dr. Wietenstraat het cijfer 3 wordt gevoegd, de bestemming verkeersdoeleinden bij de Platanendreef de bestemming groenvoorziening krijgt en de locatie Gerbaldusstraat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State deels de bestemming Woondoeleinden I met de mogelijkheid om op het terrein 2 grondgebonden woningen te bouwen en deels de bestemming Verkeersdoeleinden op de gronden van de parkeerplaats. Het betreffende bodemonderzoek is als bijlage 3 toegevoegd.

Gewijzigd is de locatie bedrijfsdoeleinden aangegeven met het teken ▲ gelegen achter de woningen aan de Trichterweg 73/75.

- Overige opmerkingen bij goedkeuringsbesluit

Daarnaast is door Gedeputeerde Staten verzocht het opgenomen aanlegvergunningstelsel artikel 3 lid 17 te laten gelden voor het gehele Emmagebied en de term Archeologisch Monument te wijzigen in Archeologische vindplaats. De plankaart en de voorschriften zijn navenant aangepast.

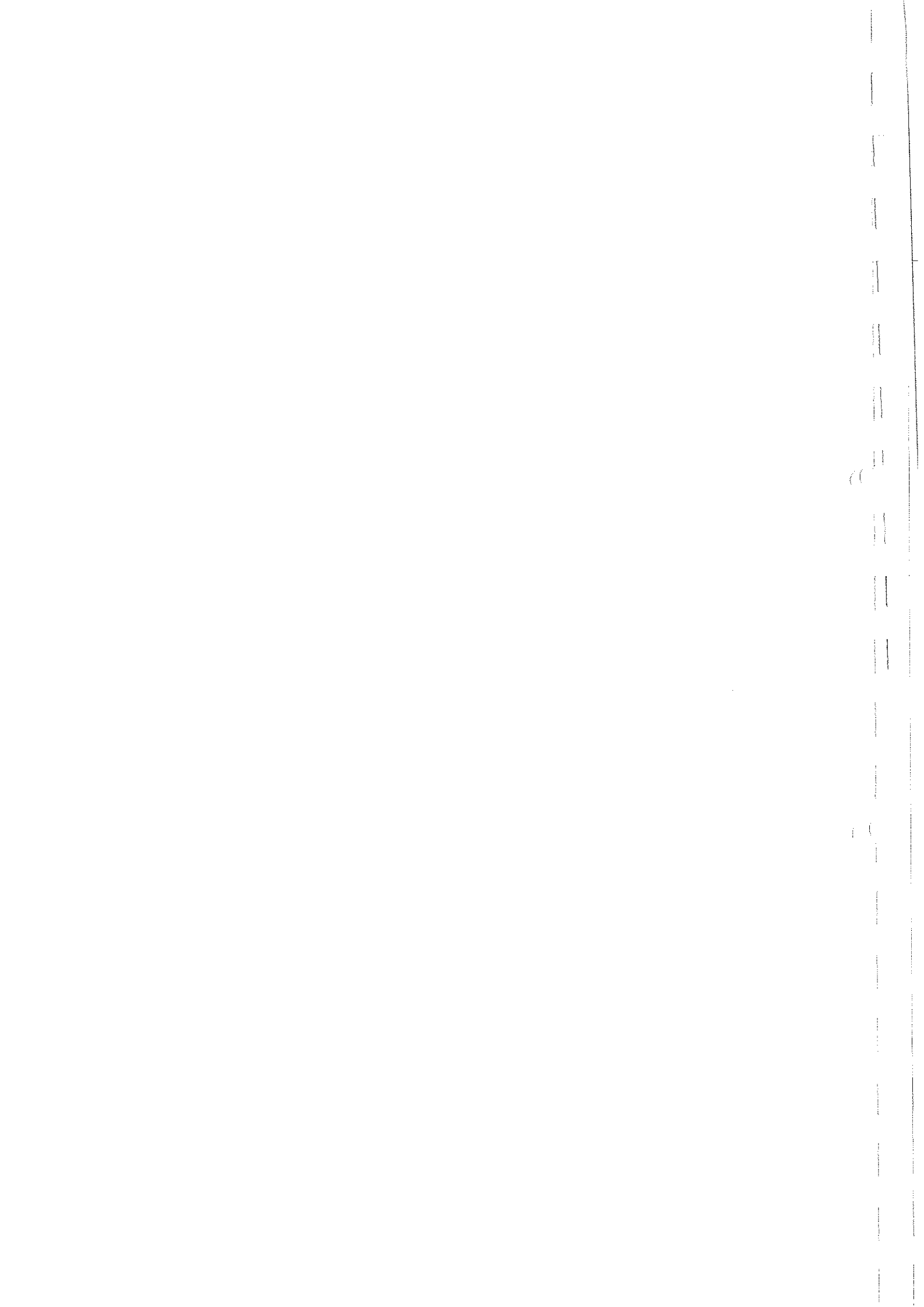
Tot slot is een aantal opmerkingen gemaakt vanuit de organisatie deels gericht op te herstellen omissies in het bestemmingsplan (1) deels op het actualiseren naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen (2).

- Voorschriften

- artikel 3 lid 10 verwees naar een niet juiste bijlage en is komen te vervallen (1).
- in artikel 10 lid 4 onder A. is bedrijfsdoeleinden gewijzigd in bijzondere doeleinden (1).
- de opgenomen bijlage 3 parkeernormen is vervangen door de parkeernormen uit het bestemmingsplan Centrum (2).
- artikel 22 lid 2 sub f is vervallen voorzover het betreft de wijk Rozengaard in verband met een aanstaande renovatie van de wijk (2).

- Plankaarten

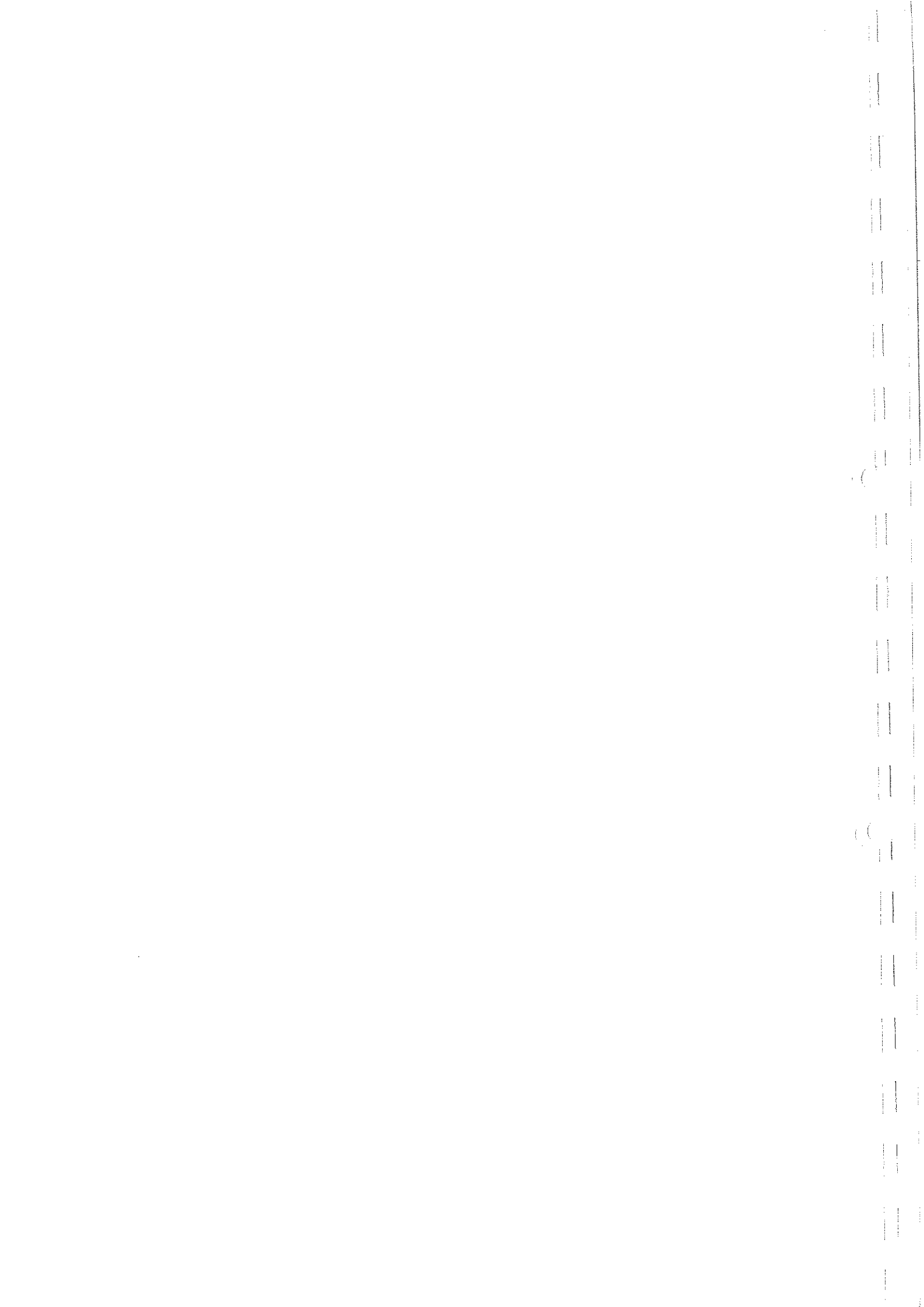
De plankaart is gewijzigd (deelplankaart 5B) als gevolg van het vervallen van de dubbele bestemming toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht voor de wijk Rozengaard (2).



HOOFDSTUK

# 4 Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige herziening heeft uitsluitend betrekking op een planherziening ex artikel 30 WRO.





①

**GEMEENTE BRUNSSUM**

Bufl. IZ nr. 01/8860

19 JUNI 2001

Secr. Coörd. Rc/BWT

kopie Jacobs/alkemier

classif. nr.

KOPIE VERZ. 19 JUNI 2001

**SPOED**

	Provincie	Limburg	REF. NR.
	Postcode	6400	
	A.M. JACOBS		
	Mrs. VAN DE VENT		
	<u>J.H.H. Palmes</u>		
	Mrs. DE ROOS-SCHUURMAN		
	M. KOPPE		
	M. PIENK		
	M. STENNER		

De Raad van de gemeente Brunssum  
 Postbus 250  
 6440 AG BRUNSSUM

VERZONDEN 15 JUNI 2001

Hoofdgroep RGV/RRZ  
 Faxnummer (043) 389 79 77  
 Ons kenmerk 2001/26627m  
 Bijlage(n) div.

Behandeld L. Vorstermans  
 Doorkiesnummer (043) 389 74 05  
 Uw kenmerk 00/14833  
 Maastricht 12 juni 2001

**Onderwerp**  
 Bestemmingsplan 'Woongebieden', gemeente Brunssum

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit van heden, RGV/RRZ, nr. 2001/26626M, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd met uitzondering van enkele delen van de plankaart en enkele voorschriften (zie bijgevoegd besluit).

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken treft u hierbij aan.

Met betrekking tot het plan merken wij nog het volgende op.

Voor de locatie Emmatterrein is een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd saneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan voorziet in de aanleg van leeflagen voor het betreffende gebied. De verontreinigingen daarop blijven evenwel aanwezig, zodat de locatie gebruikbeperkingen kent. Het roeren van de grond dieper dan de dikte van de leeflaag ter plaatste zou verboden moeten zijn aan een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders. In de plantoelichting (blz. 31) is aangegeven dat ter waarborging van de bodemkwaliteit op het Emmatterrein in de voorschriften wordt bepaald dat voor bepaalde ontgravingen in het gebied, zoals aangegeven in het nazorgplan, een aanlegvergunning is vereist. Een dergelijke bepaling blijkt evenwel niet in de planvoorschriften te zijn opgenomen. Wij verzoeken u derhalve om in het kader van de aanpassing van het plan ingevolge artikel 30 WRO rekening te houden met de gebruikbeperkingen van de locatie Emmatterrein en voor deze locatie alsnog een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

Voorts hebben wij geconstateerd dat de voormalige mijnwerkerskoloniën Treebeek/Haansberg, Langenberg en Schuttersveld in het vastgestelde plan (planvoorschriften en -kaart) als (toekomstig) beschermd stads- en dorpsgezicht zijn geschrapt. Naar wij hebben vernomen is dit gebeurd vanwege het vooralsnog ontbreken van draagvlak bij bewoners voor het aanwijzen als beschermd stadsgezicht.

s.v.p. bij beantwoording datum en kenmerk vermelden

Bezoekadres: Limburglaan 10

Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht

Tel. +31 (0)43 389 99 99 Fax +31 (0)43 381 80 99

Bankrekening ING 57 94 11 372

010530-0272


Wij vinden het niet acceptabel dat op deze basis een belangrijke beschermingsmogelijkheid van het karakter van deze koloniën wegvalt. Het betreft hier immers wijken welke zijn opgenomen in het provinciale Monumenten Selectie Project (MSP) en op grond waarvan de provincie de minister heeft geadviseerd deze wijken op te nemen in het beschermd stadsgezicht. Wij verzoeken u derhalve om in het kader van de aanpassing van het plan ingevolge artikel 30 WRO alsnog te voorzien in een adequate bescherming van vorengenoemde mijnwerkerskoloniën.

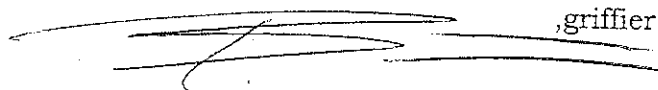
Door de PCGP is in dit verband tevens opgemerkt dat het wenselijk is om ten aanzien van de locatie in het meest zuidwestelijk deel op plankaart 1, waar momenteel nog een tankstation is gelegen, tot een invulling te komen die meer recht doet aan de cultuurhistorische waarden van de kolonie Treebeek/Haansberg dan met de thans voorliggende voorschriften voor die locatie het geval is. Gelet op het cruciale karakter van deze locatie en gezien ook het feit dat ter plaatse een globale bestemming geldt, verzoeken wij u om de stedenbouwkundige invulling van deze locatie in overleg met de provincie en de RDMZ te doen plaatsvinden.

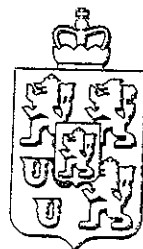
Artikel 3, sub 13 heeft als titel 'Archeologisch monument' en ook op plankaart B (Ruimtelijke karakteristiek) wordt in de legenda gesproken van 'Archeologisch monument'. Deze term is niet juist - de gemeente heeft immers geen archeologische monumenten - en het moet zijn: 'Archeologische vindplaats'. Wij verzoeken u derhalve om in het kader van de aanpassing van het plan ingevolge artikel 30 WRO de titel van artikel 3, sub 13 alsook de legenda bij plankaart B alsnog in vorengenoemde zin aan te passen.

Voorts verzoeken wij u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

 ,voorzitter

 ,griffier



Provincie  
Limburg

VERZONDEN 15 JUNI 2001

Ons kenmerk

| 2001/26626M

Maastricht

| 12 juni 2001

### Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

op het ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'Woongebieden' der gemeente Brunssum.

#### Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 25 oktober 2000 en is ingekomen ten Gouvernemente op 21 november 2000.

Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 22 november 2000 gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft omtrent het plan geadviseerd bij brief van 9 mei 2001.

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bedenkingen ingebracht door:

1. J.G.M. van de Laar en H.M.J. van de Laar-Donkers, Doorvaartstraat 45-a, 6443 AP Brunssum;
2. mr. M.M.J.F. Sijben van Vondenhoff Sijben Advocaten, namens mevr. A.H. Leenders, p.a. Postbus 2791, 6401 DG Heerlen;
3. J.H.M. Palmen, Dorpstraat 49, 6441 CB Brunssum;
4. R.R.F.J. Palmen, Dorpstraat 49, 6441 CB Brunssum;
5. mr. F.G.H.J. Niemarkt van Niemarkt Advocaten, namens de heer en mevrouw Derbyshire, p.a. Oliemolenstraat 5, 6411 GJ Heerlen;
6. J.G. Keulen, Schumanstraat 32, 6441 KD Brunssum;
7. ir. J.V.J.M. Laudy van Woonservice *Het Adres*, Postbus 109, 6440 AC Brunssum;
8. J. Eurlings van Wonen Zuid, regio Parkstad Limburg, Postbus 2986, 6401 DL Heerlen;
9. J. Colberts van Huurdersvereniging H.T.M. afd. Treebeek, p.a. Guido Gezellestraat 66, 6416 SZ Heerlen;
10. mr. J.J.G. Palmen van Palmen Palmen Associates, namens de heer J.M. Ankievics, p.a. Postbus 187, 6440 AD Brunssum;

11. mr. J.J.G. Palmen van Palmen Palmen Associates, namens de heer en mevrouw Eussen-Dohmen, p.a. Postbus 187, 6440 AD Brunssum;
12. mr. J.J.G. Palmen van Palmen Palmen Associates, p.a. Postbus 187, 6440 AD Brunssum;
13. B. van der Veen van DGW&T, Directie Zuid-Nederland, namens de Staatssecretaris van Defensie, p.a. Postbus 759, 5600 AT Eindhoven;
14. mr. J.J. Janssen van Stichting Rechtsbijstand, namens de heer G.J. Walraven, p.a. Postbus 981, 6040 AZ Roermond;
15. mr. H.N.H. Dresschers, mede namens H.J. Dresschers, p.a. Postbus 176, 6440 AD Brunssum;

verder te noemen reclamanten onder 1 tot en met 15.

Burgemeester en wethouders van Brunssum hebben bij brief van 12 maart 2001 een formele reactie gegeven op de ingediende bedenkingen tegen het onderhavige bestemmingsplan. Wij hebben voorafgaand aan de hoorzitting aan alle reclamanten een kopie van deze brief toegezonden. In de hieronder opgenomen overwegingen naar aanleiding van de ingediende bedenkingen wordt tevens verwezen naar de brief van de gemeente. In dit verband zal worden gesproken van 'formele reactie'.

Op 22 maart 2001 hebben wij reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen toe te lichten. Op de zitting is tevens een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur verschenen.

Bij brief van 9 mei 2001 heeft ons college ingevolge het bepaalde in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht het gemeentebestuur van Brunssum op de hoogte gebracht van het voornemen om aan bepaalde, met name genoemde onderdelen van het plan de goedkeuring te onthouden en is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld op het voornemen te reageren. Het gemeentebestuur heeft, ook na het verstrijken van de geboden termijn, niet gereageerd.

#### **Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen**

Reclamanten onder 1 en 2 hebben destijds geen ontvankelijke zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend, terwijl hun bedenkingen zich niet richten tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht. Ter toelichting hierop merken wij nog het volgende op.

Reclamanten onder 1 hebben in reactie op ons schrijven van 15 januari 2001 bij brief van 6 februari 2001 aangegeven, dat zij op basis van voorlichting van gemeentezijde ervan uit zijn gegaan dat zij met het maken van bezwaar tegen het voorontwerpplan tijdig hebben gereageerd en meenden nog te allen tijde te kunnen reageren op eventuele wijzigingen. Reclamanten stellen verder dat de gemeente hen niet heeft medegedeeld om nogmaals bezwaar te maken tegen het ontwerpplan.

Het door reclamanten onder 1 aangevoerde vormt naar ons oordeel geen grond om aan te nemen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest hun zienswijze bij de raad kenbaar te maken. Reclamanten hebben kennis kunnen nemen van de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan in 'Brunssum Actueel', editie 28 juni 2000 en hadden zelfstandig moeten nagaan of hun bezwaren in het ontwerpplan waren verwerkt.

Door de gemeente is in haar formele reactie in dit verband aangegeven dat de beweerde uitlatingen niet zijn gedaan en de burger altijd op zijn bezwaarmogelijkheden en verplichtingen wordt gewezen. Wij zien geen aanleiding hieraan te twifelen, te meer nu de stellingen van reclamanten niet nader zijn onderbouwd. De nadere toelichting welke reclamanten bij brief van 22 maart 2001 in dit verband hebben gegeven biedt geen nieuwe inzichten en brengt derhalve geen verandering in ons standpunt ten aanzien van de niet-ontvankelijkheid van reclamanten.

Reclamant onder 2 heeft in reactie op ons schrijven van 15 januari 2001 bij brief van 6 februari 2001 aangegeven dat zij schriftelijk bezwaar heeft gemaakt tegen het wijkontwikkelingsplan Brunssum-West.

Wij merken op dat een wijkontwikkelingsplan van een geheel andere orde is dan een ontwerp-bestemmingsplan en het indienen van een bezwaarschrift tegen het eerstgenoemde plan kan dan ook niet worden opgevat als zijnde een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Reclamant heeft niet aangetoond redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest haar zienswijze bij de raad kenbaar te maken. Namens reclamant is tijdens de hoorzitting nog opgemerkt dat het blad 'Brunssum Actueel' onregelmatig bij haar bezorgd wordt en zij de editie van 28 juni 2000, waarin opgenomen de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpplan, destijds niet heeft ontvangen. Naar vaste jurisprudentie komt dit gegeven voor risico van reclamant. De kennisgeving is verder gepubliceerd in de Staatscourant, editie 28 juni 2000, alsook in het dagblad De Limburger en het Limburgs Dagblad, zodat reclamant voldoende gelegenheid heeft gehad om daarvan kennis te nemen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat reclamanten onder 1 en 2 niet in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen.

Reclamanten onder 3, 4, 5 en 6 hebben hun bedenkingen ingebracht na het verstrijken van de daarvoor in de wet gestelde termijn. Reclamanten hebben afgezien van een nadere reactie en ook anderszins niet aangetoond dat sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Reclamant onder 6 heeft in reactie op ons schrijven van 15 januari 2001 bij brief van 18 januari 2001 aangegeven, dat de termijnoverschrijding terug te voeren is op het feit dat hij er in eerste instantie vanuit ging dat het indienen van een bedenking tegen een reeds vastgesteld bestemmingsplan weinig zin zou hebben en hij zich pas naderhand de consequenties heeft gerealiseerd van het achterwege laten van bedenkingen met betrekking tot zijn bouwplannen. Deze argumenten rechtvaardigen naar ons oordeel niet de termijnoverschrijding door reclamant onder 6.

Uit het voorgaande vloeit voort dat de reclamanten onder 3, 4, 5 en 6 niet in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen.

De overige reclamanten kunnen in hun bedenkingen worden ontvangen.

## **Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen**

### **Ten aanzien van reclamant onder 7**

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen een aantal door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen. Deze bedenkingen richten zich allereerst tegen het feit dat op grond van het plan aan de rotonde Dorpstraat-Europalaan, waar thans reeds gestapelde woningen liggen, alleen nog grondgebonden woningen mogelijk zijn. Hierdoor wordt de herinrichting van de locatie beperkt. Bovendien acht reclamant het plan op dit onderdeel in strijd met een medio 2000 door de raad vastgestelde wijkvisie. Reclamant vindt dit inconsequent en is van mening dat zijn belangen en die van de volkshuisvesting worden geschaad.

Voorts heeft reclamant uit stedenbouwkundige overwegingen bezwaar tegen het feit dat het plan niet meer voorziet in de sloop van het aan de rotonde gelegen scoutinggebouw.

Verder maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat in het vastgestelde plan de mogelijkheid is vervallen om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gestapelde bouw op de hoek Dorpstraat/Prins Hendriklaan te realiseren. Het streven naar alleen grondgebonden woningen leidt volgens reclamant tot onverantwoorde belemmeringen voor de inrichting van het plein.

Tot slot acht reclamant het onaanvaardbaar dat door de gewijzigde planvaststelling de bouw van vier woontorens (urban villa's) ter plaatse van de huidige hoogbouwflat 'Op de Waakboom' onmogelijk is gemaakt. Volgens reclamant is dit in strijd met een eerder door de raad vastgesteld wijkontwikkelingsplan, het welk voorziet in de sloop van de flat en een herinrichting middels de vier woontorens. Het bestemmingsplan verhindert reclamant, als eigenaar van de flat, tot sloop over te gaan ofschoon dit uit markttechnische en/of bedrijfseconomische overwegingen wel wenselijk is.

### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

De bedenkingen van reclamant richten zich met name tegen de gewijzigde vaststelling van de artikelen 5 en 26 van de planvoorschriften. Hierdoor is voor een aantal locaties, waaronder de door reclamant aangehaalde, de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders geschrapt.

In algemene zin merken wij op dat de raad wettelijk bevoegd is om op basis van eigen inzichten een bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Inzichten op het punt van bevoegdheidstoedeling, alsook ingediende zienswijzen kunnen daartoe de aanleiding zijn.

Door de gemeente is tijdens de hoorzitting aangegeven dat de raad rechtstreeks betrokken wenst te blijven bij de besluitvorming rondom de toekomstige herinrichting van de betreffende gebieden. Aan deze wens heeft de raad uitdrukking gegeven door bij de vaststelling van het plan de in het ontwerpplan aan burgemeester en wethouders toekomstige wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente benadrukt dat het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid niet betekent dat de raad de ontwikkelingen voor de betrokken locaties zonder meer afwijst.

Bovengenoemde handelwijze van de raad achten wij niet onredelijk. Het betreft hier bovendien een interne gemeentelijke afweging.

Reclamant refereert in zijn bedenkingen aan het wijkontwikkelingsplan Brunssum-Noord en geeft aan dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van zijn belangen en de voorgestelde inrichting van de gebieden. Hierover merken wij het volgende op.

Het wijkontwikkelingsplan Brunssum-Noord is door de raad vastgesteld op 4 juli 2000 en heeft blijkens het raadsbesluit de status van 'leidraad'. Dat laatste impliceert dat de gemeenteraad gemotiveerd kan afwijken van de in het wijkontwikkelingsplan neergelegde beleidsuitgangspunten.

Uit het raadsbesluit van 25 oktober 2000 blijkt dat de raad de door Van Lübeck e.a. ingediende zienswijzen tegen de in het ontwerpplan geboden mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid aan de rotonde Dorpstraat/Europalaan de bouw van een flat van 6 verdiepingen toe te staan, gegrond heeft verklaard. De inhoud van deze zienswijzen is voor de raad aanleiding de artikelen 5 en 26 van de planvoorschriften aan te passen en daarmee in zekere zin af te wijken van het wijkontwikkelingsplan. Tegen deze handelwijze van de raad hebben wij geen bezwaar.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente verder aangegeven dat bij het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid tevens een rol heeft gespeeld het feit, dat de huidige raad een uitdrukkelijke voorkeur heeft voor grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningbouw zoals die aanvankelijk op de locaties 'Hoogbouw Europalaan' en Prins Hendriklaan/Dorpstraat' voorzien was.

Met betrekking tot de flat de Waakboom is door de gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat de raad van oordeel is dat het niet wenselijk is dat deze relatief goedkope huurwoningen plaats moeten maken voor (dure) koopwoningen. Dit is de reden waarom de raad zich tegen de sloop van de flat heeft uitgesproken. In zowel de formele reactie als tijdens de hoorzitting is door de gemeente aangegeven dat de feitelijke sloop niet via een bestemmingsplan maar via een sloopvergunning wordt geregeld en de verlening ervan afhankelijk is van de geldende criteria. Tegen de achtergrond van het voorgaande achten wij het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en de afwijking van het wijkontwikkelingsplan niet onredelijk.

Het standpunt van reclamant dat enkel het schrappen van de wijzigingsbevoegdheden reeds leidt tot onaanvaardbare beperkingen voor de herinrichting van de betreffende locaties en daarmee tot een onaanvaardbare doorkruising van het wijkontwikkelingsplan, delen wij niet. Vooropgesteld moet worden dat het ontwerpplan de door reclamant gewenste bouwactiviteiten niet rechtstreeks, doch alleen middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakte.

Onder de werking van het nieuwe plan kan reclamant middels een planherziening of een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO de gemeente verzoeken medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de vier woontorens. Bij de beoordeling van het vrijstellingsverzoek en de bouwaanvraag zullen dan alle relevante belangen, waaronder die van reclamant, moeten worden meegewogen. Ook uit de formele reactie blijkt dat de gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de betreffende gebieden en de noodzaak van een vrijstellingsprocedure daaraan niet afdoet. Tevens verwijzen wij in het kader van deze bedenking naar de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 5, lid 1, onder III, waarin een duidelijke relatie wordt gelegd tussen de vastgestelde wijkontwikkelingsplannen en het onderhavige bestemmingsplan.

Voorzover de bedenkingen zich richten tegen het schrappen van de passage dat het betreffende scoutinggebouw voor sloop in aanmerking komt (zie beschrijving in hoofdlijnen; artikel 5) merken wij op, dat het scoutinggebouw is gesitueerd buiten de grenzen van het onderhavige plan en in dit plan derhalve geen beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien van het scoutinggebouw. De gemeente heeft deze passage ons inziens dan ook terecht geschrapt uit de beschrijving in hoofdlijnen.

Op grond van het voorgaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

#### **Ten aanzien van reclamant onder 8**

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen de door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen voor de wijk Treebeek. Reclamant merkt op dat door de raad voor de herontwikkeling van deze wijk het wijkontwikkelingsplan Brunssum-West is vastgesteld. De in het ontwerpplan ten behoeve van de invulling van het gebied rond het Treebeekplein opgenomen wijzigingsbevoegdheid is bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervallen. Dit betekent volgens reclamant dat de herontwikkeling van Treebeek alleen middels een artikel 19 WRO-procedure kan doorgaan. Deze procedure vergt volgens reclamant meer tijd en leidt tot extra kosten.

#### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

Het feit dat de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 26 ten aanzien van het gebied Treebeekplein e.o. is vervallen, impliceert dat de herinrichting van dit gebied alleen kan plaatsvinden via een planherziening of een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19, lid 1, WRO.

Van de gemeente hebben wij vernomen dat de raad rechtstreeks betrokken wenst te blijven bij de besluitvorming rondom de toekomstige herinrichting van de betreffende gebieden.

Aan deze wens heeft de raad uitdrukking gegeven door de in het ontwerpplan aan burgemeester en wethouders toekomstige wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Tegen deze handelwijze van de raad hebben wij geen bezwaar. Het betreft hier een interne gemeentelijke afweging.

Ons is niet gebleken dat het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid leidt tot onaanvaardbare vertraging van herontwikkeling van het gebied en tot onaanvaardbare kostenstijgingen voor reclamant. Voor een vrijstellingsprocedure moet de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgelegde procedure worden gevolgd. Ten aanzien van een wijzigingsplan geldt daarnaast ook nog hetgeen in het wijzigingsplan zelf is geregeld met betrekking tot het indienen van zienswijzen. Naar ons oordeel zijn de verschillen tussen beide procedures - ook in duur - niet van dien aard dat de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO om die reden onaanvaardbaar is voor de herinrichting van het Treebeekplein e.o. Wij wijzen in dit verband tevens op de formele reactie van de gemeente, waaruit blijkt dat de gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het gebied en de noodzaak van een vrijstellingsprocedure daaraan niet afdoet.

Gelet op het voorgaande achten wij de bedenkingen ongegrond.



#### **Ten aanzien van reclamant onder 9**

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen de door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen voor de wijk Treebeek.

Reclamant is als belangenbehartiger van de huurders van Treebeek betrokken geweest bij de totstandkoming van het wijkontwikkelingsplan. Door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal de herontwikkeling van de wijk meer tijd vergen dan op basis van het wijkontwikkelingsplan nodig was. Dit gaat volgens reclamant ten koste van de belangen van de huurders, met wie reeds overeenstemming was bereikt over het wijkontwikkelingsplan.

Reclamant merkt verder op zich aan te sluiten bij de bezwaren van Woningstichting Wonen Zuid (reclamant onder 8).

#### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

De bedenking van reclamant komt inhoudelijk overeen met de door reclamant onder 8 ingebrachte bedenkingen. Voor ons standpunt verwijzen wij derhalve naar hetgeen aldaar is overwogen. Van een onaanvaardbare aantasting van de belangen van de huurders is ons, mede gelet op het overwogene bij reclamant onder 8, niet gebleken. De bedenkingen worden derhalve ongegrond geacht.

#### **Ten aanzien van reclamant onder 10**

De bedenkingen van reclamant kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant kan zich niet verenigen met het feit dat het perceel, gelegen achter de panden Trichterweg 73-75 te Brunssum (kadastraal nummer G. nr. 52 (ged.)) bij de vaststelling van het plan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' heeft gekregen in plaats van de door reclamant gewenste bestemming 'Woondoeleinden II' (nieuwbouw). Het perceel heeft thans de bestemming 'Doeleinden openbaar nut' en werd voorheen gebruikt als revisiewerkplaats voor geisers.

Nu dit niet meer aan de orde is, gebruikt reclamant als eigenaar het perceel ten behoeve van opslag en magazijn, stalling, een kleine kantooruimte en voor het vervaardigen van gipsen beelden. Volgens reclamant staat objectief gezien vast dat het perceel niet meer zinvol overeenkomstig de vigerende bestemming kan worden gebruikt en geldt het gewenste gebruik 'Woondoeleinden II' (nieuwbouw) als het meest doelmatige gebruik.

Reclamant kan zich niet verenigen met de door de gemeente gehanteerde argumenten waarom woningbouw op deze locatie ongewenst is. Deze betreffen de ligging van het perceel en het feit dat de gemeente woningbouwontwikkeling richting het buitengebied ongewenst vindt.

Ten aanzien van de in het plan opgenomen bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is reclamant van mening dat het plan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik zonder dat daartoe dringende redenen aanwezig zijn. Reclamant wijst in dit verband op het ontbreken van een vrijstellingsmogelijkheid in de planvoorschriften voor de vestiging van een ander bedrijf met een vergelijkbare milieubelasting.

Ook leiden de opgenomen bebouwings- en gebruiksvoorschriften volgens reclamant tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van het perceel ten behoeve van stalling en opslag. Deze betreffen met name de goothoogte, het maximale bebouwingspercentage en het ontbreken van een voorgevelrooilijn.

**Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

Uit het standpunt van de raad ten aanzien van de ingebrachte zienswijze en de formele reactie van de gemeente blijkt dat het huidige gebruik door reclamant van het betreffende perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, maar de gemeente dit gebruik, ofschoon zij er niet mee kan instemmen, op grond van een rechterlijke uitspraak moet accepteren. Met het oog op de bescherming van de bestaande rechten van reclamant is het perceel naar ons oordeel terecht conform het huidige gebruik (positief) bestemd ten behoeve van bedrijfsdoeleinden (opslag en stalling, zie artikel 9, lid 1 van de planvoorschriften).

Wij achten het primair een gemeentelijke beoordeling of op de onderhavige locatie woningbouw gewenst is. Wij kunnen instemmen met het door de gemeente ingenomen standpunt dat woningbouw hier niet wenselijk is omdat dit een uitbreiding richting het buitengebied is. De gemeente wenst in dat kader de Trichterweg als grens aan te houden en kleine ongestructureerde inbreuken doen volgens haar afbreuk aan dit principe. Tevens voert de gemeente aan dat het perceel is gelegen aan een smalle landweg, welke niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Ook uit oogpunt van bereikbaarheid is de locatie op dit moment niet geschikt voor de bouw van een woning.

De stelling van reclamant dat het door hem gewenste gebruik (woondoeleinden) thans als meest doelmatige gebruik is aan te merken en de gemeente, doordat zij weigert deze bestemming in het plan op te nemen, in strijd handelt met de goede ruimtelijke ordening, onderschrijven wij niet. De in dit verband door reclamant aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak biedt evenmin steun voor deze stelling. Uit deze uitspraak, welke overigens gedaan werd in een geheel andere procedure dan hier aan de orde (weigering vrijstelling middels toverformule), blijkt bovendien dat vrijstelling ten behoeve van het meest doelmatige gebruik niettemin kan worden geweigerd indien dringende redenen zich daartegen verzetten.

Uit de brief van de gemeente leiden wij af dat de opgenomen bebouwingsvoorschriften zodanig zijn dat reclamant de huidige bedrijfsactiviteiten kan blijven uitoefenen. Gelet op de ligging van het perceel en gezien het feit dat de gemeente elke (verdere) bedrijfsontwikkeling ter plaatse wenst tegen te gaan, achten wij dit terecht. Dit geldt ook ten aanzien van het niet opnemen van de onderhavige locatie in de vrijstellingsregeling van artikel 9, vierde lid, van de planvoorschriften.

Tegen de achtergrond van het voorgaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

**Ten aanzien van reclamant onder 11**

De bedenkingen van reclamant kunnen als volgt worden samengevat. Reclamant heeft in mei 1996 gronden van de gemeente gekocht ten behoeve van de realisering van 18 garageboxen. De daartoe middels een vrijstellingsprocedure verleende bouwvergunning is door de rechtbank Maastricht bij uitspraak 8 juni 1998 vernietigd, waarna burgemeester en wethouders op 15 september 1998 de bouwvergunning alsnog hebben geweigerd. Het door de gemeente gedane aanbod om de gronden voor een bedrag van f 100.000,-- terug te kopen, is door reclamant niet aanvaard.

Reclamant kan zich niet verenigen met de toekenning van de bestemming 'Groenvoorziening' aan het perceel C nr. 5214 aan de Gerbaldusstraat en bepleit dat dit perceel wordt bestemd voor 'Woondoeleinden II'. Daartoe wordt door reclamant aangevoerd dat gemeente en provincie in het verleden reeds hebben ingestemd met de bouw van de garages. De enkele stelling van de gemeente dat de bestemming 'Groenvoorziening' het meest wenselijk is, is volgens reclamant een onvoldoende argument om de gewijzigde beleidsopvatting te onderbouwen. Dit klemmt volgens reclamant te meer nu de op deze locatie voorziene speeltuin niet meer actueel is en het perceel geen deel meer uitmaakt van de hoofdgroenstructuur.

**Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

Reclamant gaat er in zijn bedenking vanuit dat aan het perceel (kadastraal nr. 5214) de bestemming 'Groenvoorzieningen' (plankaart 3A) is toegekend. Aan het perceel is in het vastgestelde plan de bestemming 'Woondoeleinden I' toegekend. Van de zijde van de gemeente is ons echter medegedeeld dat het hier een kennelijke fout op de plankaart betreft en dat het in het geheel niet de bedoeling van de raad is geweest om de bestemming 'Woondoeleinden I' op het perceel te leggen. Het perceel had in het ontwerpplan de bestemming 'Groenvoorzieningen' en deze bestemming had ook in het vastgestelde plan moeten worden opgenomen. Wij achten dit aannemelijk nu de raad met het oog op de gewenste groenontwikkeling ter plaatse de zienswijzen van reclamant ongegrond heeft verklaard en zij ook anderszins niet tot deze bestemmingswijziging heeft besloten. De plankaart kan derhalve op dit onderdeel niet in overeenstemming met het raadsbesluit worden geacht.

De strekking van de zienswijze van reclamant is dat hij op het perceel niet de gewenste garages kan bouwen. De gemeente heeft naar ons oordeel goede gronden om de bouw van de garage te voorkomen. In het vigerende bestemmingsplan 'Op de vos' (1985) heeft het perceel de bestemming 'Openbaar groen'. Blijkens plankaart 3B (Ruimtelijke karakteristieken) maakt het perceel deel uit van de hoofdgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur middels bomen. Uit de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5, lid 2) komt duidelijk naar voren dat de aanwezige groenstructuren bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en het gemeentelijke beleid erop gericht is dat deze groenstructuren dienen te worden behouden en waar mogelijk uitgebreid. Nieuwe invullingen van gebieden dienen, aldus artikel 5, lid 2, te geschieden overeenkomstig de op de plankaarten aangegeven ruimtelijke karakteristiek.

Het perceel is bovendien opgenomen in het 1993 vastgestelde 'Groenstructuurplan'. Het Groenstructuurplan is op een zodanig schaalniveau uitgewerkt dat voor de onderdelen van de structuur, op wijkniveau, een beheersvisie wordt gegeven. In de in het Groenstructuurplan opgenomen beheersvisie voor deelgebied 6 Treebeek (hier van toepassing) is aangegeven dat voor het onderhavige perceel het beheerstype 'alternatief beheer in overleg met omwonenden' van toepassing is. Hierbij gaat het kortgezegd om het behoud van het bestaande beeld en het eventueel krijgen van een meer natuurlijk beeld gelijkend op het ecologische beheer. Wij verwijzen in dit verband tevens naar paragraaf 4.2.5 (Groenstructuur) van de plantoelichting.

Het feit dat burgemeester en wethouders in het verleden een bouwvergunning (inmiddels vernietigd) hebben verleend, laat onverlet dat de raad bevoegd blijft om, alle belangen afgewend, vast te houden aan de bestemming 'Groenvoorzieningen' en het terzake gevoerde beleid.

Wij stellen verder vast dat de gemeente met het oog op de belangen van reclamant heeft aangeboden om het destijds aan reclamant verkochte perceel terug te kopen. Dit aanbod is door reclamant echter afgewezen.

Tegen de achtergrond van het voorgaande achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

#### **Ten aanzien van reclamant onder 12**

De bedenkingen van reclamant kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant voert in algemene zin aan dat ten aanzien van de in het plan opgenomen bouwvoorschriften een groot aantal binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden zijn opgenomen. Zeker bij een gecombineerde toepassing kan dit volgens reclamant leiden tot situaties die niet in het belang zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant is van mening dat de in het plan opgenomen mogelijkheid om middels vrijstelling de bestaande bebouwing met meer dan een bouwlaag uit te breiden, dient te worden geschrapt, aangezien dit leidt tot aan- en bijbouwsels die het woonmilieu aantasten (lichtinval, schaduwwerking). Ook moet volgens reclamant de in het plan opgenomen mogelijkheid om op een bouwlaag een dakopbouw te realiseren worden geschrapt, aangezien op deze wijze in feite het realiseren van een extra bouwlaag mogelijk wordt gemaakt. Onder verwijzing naar andere vrijstellingsmogelijkheden in het plan, concludeert reclamant dat de in het plan opgenomen vrijstellingsvoorschriften onvoldoende rechtszekerheid bieden.

#### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

In haar reactie op de door reclamant ingebrachte zienswijze inzake het aantal binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden, alsook in haar formele reactie heeft de gemeente aangegeven dat deze vrijstellingsbepalingen ertoe strekken om het plan voldoende flexibel te maken. Met de gemeente zijn wij van mening dat, met het oog op een integrale afweging van de betrokken belangen, het werken met binnenplanse vrijstellingen de voorkeur verdient boven het steeds verlenen van artikel 19-vrijstellingen.

De bedenkingen van reclamant richten zich met name tegen de vrijstellingsregeling in artikel 6, leden 4A en 4B en de mogelijke cumulatie van vrijstellingen. Wij stellen vast dat de vrijstellingsmogelijkheden in artikel 6, leden 4A en 4B zijn gekoppeld aan duidelijke en objectieve criteria en normen.

Daarnaast bevat artikel 6, lid 4C een aantal criteria dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van vrijstelling in acht moet nemen. Deze criteria strekken onder meer ertoe te voorkomen dat belangen van derden onevenredig worden geschaad, er voor het woonmilieu ter plaatse onevenredig nadelige gevolgen (kunnen) ontstaan en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld of de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Middels deze criteria en de in artikel 27, lid 1, van de planvoorschriften opgenomen mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen worden ons inziens belangen van omwonenden en het belang van een goede ruimtelijke ordening voldoende gewaarborgd. Daarnaast zal de daadwerkelijke toetsing steeds moeten plaatsvinden in het kader van de beoordeling van een concreet bouwplan. Ook daartegen staat rechtsbescherming open.

Wij zien op grond van het voorgaande geen reden om aan te nemen dat de vrijstellingsbepalingen in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel en daaraan om die reden goedkeuring moet worden onthouden. De bedenkingen worden derhalve ongegrond geacht.

#### **Ten aanzien van reclamant onder 13**

Reclamant verzoekt goedkeuring te onthouden aan de aanwijzing van de entreepartij van het AFNORTH-terrein op de plankaart als 'Beschermd stadsgezicht'. Reclamant vindt deze grens enigszins willekeurig gekozen en doet een voorstel de begrenzing anders te situeren.

#### **Ten aanzien van deze bedenking overwegen wij het volgende**

In plankaart A (Bestemmingen), noch plankaart B (Ruimtelijke karakteristieken) bij deelgebied 7 (Afcant e.o.) is het entreegebied van het AFNORTH-terrein aangeduid als 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' of 'Toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht'. De bedenking van reclamant is derhalve ongegrond.

#### **Ten aanzien van reclamant onder 14**

De bedenkingen van reclamant, wonende aan de Meelovenstraat 22, hebben betrekking op de eventuele realisering van een woning op het naastgelegen perceel Meelovenstraat 24 te Brunssum. In het bestemmingsplan voor dit perceel is geen rechtstreekse bouwmogelijkheid opgenomen, het plan biedt volgens reclamant wel de mogelijkheid om ter plaatse via een vrijstellingsprocedure een woning te realiseren. Volgens reclamant is bij het opnemen van deze vrijstellingsmogelijkheid onvoldoende rekening gehouden met de ruimtelijke inpasbaarheid van een eventueel bouwplan. Realisering van een woning past niet binnen het straatbeeld en de locatie is te klein voor een woning. Bovendien is naar het oordeel van reclamant onvoldoende rekening gehouden met zijn belangen. Reclamant stelt in dat verband dat de realisering van een woning leidt tot een ernstige inbreuk op de privacy, vermindering van lichtval in de woning, verlies van vrij uitzicht en geluidsoverlast vanwege komende en vertrekkende auto's. Een en ander leidt tot waardevermindering van de woning. Het feit dat naast de vrijstaande woning nog een woning wordt gerealiseerd, leidt volgens reclamant eveneens tot een waardevermindering van zijn woning.

#### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om via een vrijstellingsprocedure een woning te realiseren op het perceel naast de woning van reclamant. Wij zijn van oordeel dat de gemeente vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig oogpunt terecht op dit perceel geen rechtstreekse bouwmogelijkheid toelaat. Gelet op de concrete situering van het perceel in de onmiddellijke nabijheid van andere woningen, behoeft uit planologisch/stedenbouwkundig oogpunt bebouwing niet principieel te worden afgewezen. Of op dit perceel daadwerkelijk een woning kan worden gebouwd, is afhankelijk van het concrete bouwplan dat voor dit perceel wordt ingediend. Bij het verlenen van de benodigde vrijstelling en bouwvergunning dient de gemeente het bouwplan te toetsen aan de criteria van artikel 44 van de Woningwet (bouwverordening, Bouwbesluit, bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand) en dient de gemeente alle belangen tegen elkaar af te wegen.

Met de gemeente zijn wij van mening, dat de door reclamant in zijn bedenking aangehaalde bezwaren tegen een eventueel bouwplan eerst beoordeeld en afgewogen kunnen worden aan de hand van dat concreet bouwplan voor het naburig perceel. In dat kader komen de door reclamant genoemde bezwaren zoals ruimtelijke inpasbaarheid, verlies van avondzon, lichtinval en uitzicht en het ontstaan van geluidhinder - wat hier overigens ook van zij - aan de orde. Daarbij zij ten overvloede opgemerkt dat aan deze bezwaren over het algemeen niet die (doorslaggevende) waarden worden toegekend die reclamant eraan toekent.

Ten aanzien van de eventuele waardevermindering van reclamants woning merken wij op, dat reclamant terzake een (gemotiveerd) beroep kan doen op artikel 49 WRO.

De bedenking van reclamant is derhalve ongegrond.

#### **Ten aanzien van reclamanten onder 15**

De bedenkingen van reclamanten kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant H.J. Dresschers is eigenaar/verhuurder van het pand Dorpstraat te Brunssum, locatie Oude Markt. Reclamant H.N.H. Dresschers is huurder van dit pand en heeft aldaar een advocatenkantoor gevestigd. Bij besluit van 12 augustus 1997 hebben burgemeester en wethouders laatstgenoemde toestemming verleend het gehele pand te gebruiken ten behoeve van kantoordoeleinden. Reclamanten zijn van mening dat in het vastgestelde plan onvoldoende rekening is gehouden met het naar aanleiding van het ontwerpplan gedane verzoek om in artikel 8 ('Gemengde doeleinden') enkele (extra) vrijstellingsmogelijkheden op te nemen.

Concreet gaat het om een verzoek tot vrijstelling ten aanzien van:

- a. de woonfunctie in verband met het vrij beroep en
- b. het gebruik van een groter vloeroppervlakte.

Ten aanzien van het verzoek sub a. is volgens reclamanten in het raadsbesluit geen uitdrukkelijke beslissing genomen.

Ten aanzien van het verzoek sub b. merken reclamanten op dat de raad heeft besloten artikel 8, lid 4 in die zin aan te passen, dat vrijstelling kan worden verleend tot een oppervlakte van 300m<sup>2</sup>. In het vastgestelde plan is deze wijziging volgens reclamant niet doorgevoerd.

#### **Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende**

Reclamant stelt dat de gemeente geen uitdrukkelijke beslissing heeft genomen terzake het verzoek 'vrijstelling woonfunctie'. Dit is juist. Echter, een dergelijke vrijstelling is ook niet nodig. Het betreffende perceel is immers opgenomen met de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Ingevolge artikel 8 lid 1 van de planvoorschriften zijn de als gemengde doeleinden aangegeven gronden bestemd voor o.a. kantoordoeleinden en woondoeleinden. Derhalve heeft reclamant geen vrijstelling van het bestemmingsplan nodig indien hij het betreffende pand wil gebruiken voor woondoeleinden.

Wij achten deze bedenking derhalve ongegrond.

Reclamant stelt daarnaast dat de toegezegde vrijstellingsverlening tot 300 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoordoeleinden niet is verwerkt. In haar formele reactie heeft de gemeente erkend dat bij de verwerking van de vrijstellingsmogelijkheid de aangepaste tekst met de vrijstellingsverlening tot 300 m<sup>2</sup> abusievelijk is weggevallen en dat dit hersteld zal worden. Deze bedenking van reclamant is op dit onderdeel gegrond. Derhalve dient goedkeuring te worden onthouden aan de zinsnede 'met inachtneming van het bepaalde in lid 2. sub d.' in artikel 8, lid 4A, onder b, van de planvoorschriften.

**Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen**

Wij stellen vast dat blijkens artikel 5 van de planvoorschriften de locatie 'Dr. Wietenstraat' niet meer is ondergebracht in de categorie 'Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO', maar in de categorie 'Toekomstige ontwikkelingen' waarvoor aparte procedures zullen worden gevolgd. Er zijn voor deze locatie in dat opzicht geen nadere voorschriften geformuleerd. Wel is op de plankaart een matrixaanduiding opgenomen die afwijkt van het huidige bebouwingspatroon van de woningen die kenmerkend zijn voor de wijk Treebeek/Haansberg. Wij achten dit zonder nadere redengeving ongewenst. Naar ons oordeel dient derhalve op de plankaart goedkeuring te worden onthouden aan de bestemming 'Woondoeleinden I' ter plaatse van de woningen gelegen aan de Dr. L.Th. Wietenstraat.

Voorts merken wij op dat in het vastgestelde plan de verkeersbestemming die aan het verlengde van de Platanendreef op de gronden tussen de Maastrichterstraat en de Kennedylaan is toegekend, niet nader onderbouwd is. Gezien het ontbreken van voldoende inzicht in wat de consequenties van de buitenring zijn voor de wegenstructuur van Brunssum, achten wij deze bestemming op dit moment prematuur. Derhalve wordt op de plankaart goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Verkeersdoeleinden' voorzover het betreft het gedeelte van de Plantanendreef dat is gelegen tussen de Maastrichterstraat en de Kennedylaan.

Naar aanleiding van een ingebrachte bedenking hebben wij geconstateerd dat op de plankaart aan perceel 5214 aan de Gerbaldusstraat de bestemming 'Woondoeleinden I' is toegekend in plaats van 'Groenvoorzieningen'. Van de zijde van de gemeente is tijdens de hoorzitting aangegeven dat het hier een kennelijke fout op de plankaart betreft en het in het geheel niet de bedoeling van de raad is geweest om de bestemming 'Woondoeleinden I' op het perceel te leggen. Het perceel had in het ontwerpplan grotendeels de bestemming 'Groenvoorzieningen' en deze bestemming had, aldus de gemeente, ook in het vastgesteld plan moeten worden opgenomen. Wij achten dit aannemelijk nu de raad met het oog op de gewenste groenontwikkeling ter plaatse een eerdere zienswijze terzake ongegrond heeft verklaard en ook anderszins niet tot deze bestemmingswijziging heeft besloten. Blijkens plankaart 3B (Ruimtelijke karakteristiek) maakt het perceel bovendien deel uit van de hoofdgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur middels bomen.

Nu de plankaart op dit onderdeel niet in overeenstemming is met het raadsbesluit, dient uit oogpunt van rechtszekerheid aan het op de plankaart aangegeven gedeelte van perceel 5214 aan de Gerbaldusstraat goedkeuring te worden onthouden.

Ten slotte dient op de plankaart goedkeuring te worden onthouden aan de bestemming 'Woondoeleinden II' ter plaatse van de uitwerkingslocatie 'Voormalige bakkerij Erkens' alsmede ter plaatse van de uitwerkingslocatie 'Nabij Oude Markt', voorzover het betreft het binnen deze locatie gelegen weggedeelte. Tevens dient op de plankaart goedkeuring te worden onthouden aan de bestemming 'Gemengde doeleinden' ter plaatse van de uitwerkingslocaties 'Dorpstraat/Oude Markt' en 'Prins Hendriklaan/Bodemplein'. Voor deze (gedeelten van) locaties is naar ons oordeel onvoldoende aangetoond dat geen sprake is van bodemverontreiniging. Het vorenstaande betekent dat tevens goedkeuring moet worden onthouden aan de verwijzing naar cijfer 3 in artikel 7, lid 2, onder e, alsmede aan de verwijzing naar cijfer 3 en het bepaalde onder het kopje '3 voormalige bakkerij Erkens' in artikel 7, lid 5, sub A van de planvoorschriften. Voorts dient goedkeuring te worden onthouden aan artikel 8, lid 2, onder g, en aan artikel 8, lid 5 van de planvoorschriften. Genoemde bepalingen hebben betrekking op de uitwerkingslocaties 'Voormalige bakkerij Erkens' 'Dorpstraat/Oude Markt' en 'Prins Hendriklaan/Bodemplein'.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen. Ook anderszins bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

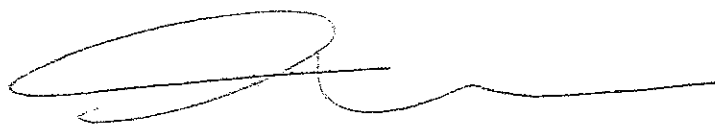
### Besluit

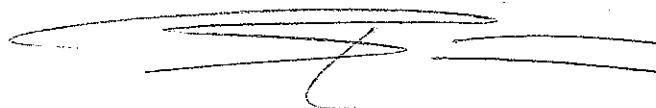
1. De onder 1 tot en met 6 genoemde reclamanten niet in hun bedenkingen te ontvangen.
2. De overige bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan goed te keuren, met uitzondering van de op de plankaarten met rode omlijning aangeduide plandelen en met uitzondering van de volgende voorschriften:
  - / de verwijzing naar cijfer 3 in artikel 7, lid 2, onder e;
  - / de verwijzing naar cijfer 3 en het bepaalde onder het kopje '3 voormalige bakkerij Erkens' in artikel 7, lid 5, sub A;
  - / artikel 8, lid 2, onder g;
  - / de zinsnede 'met inachtneming van het bepaalde in lid 2. sub d.' in artikel 8, lid 4A, onder b;



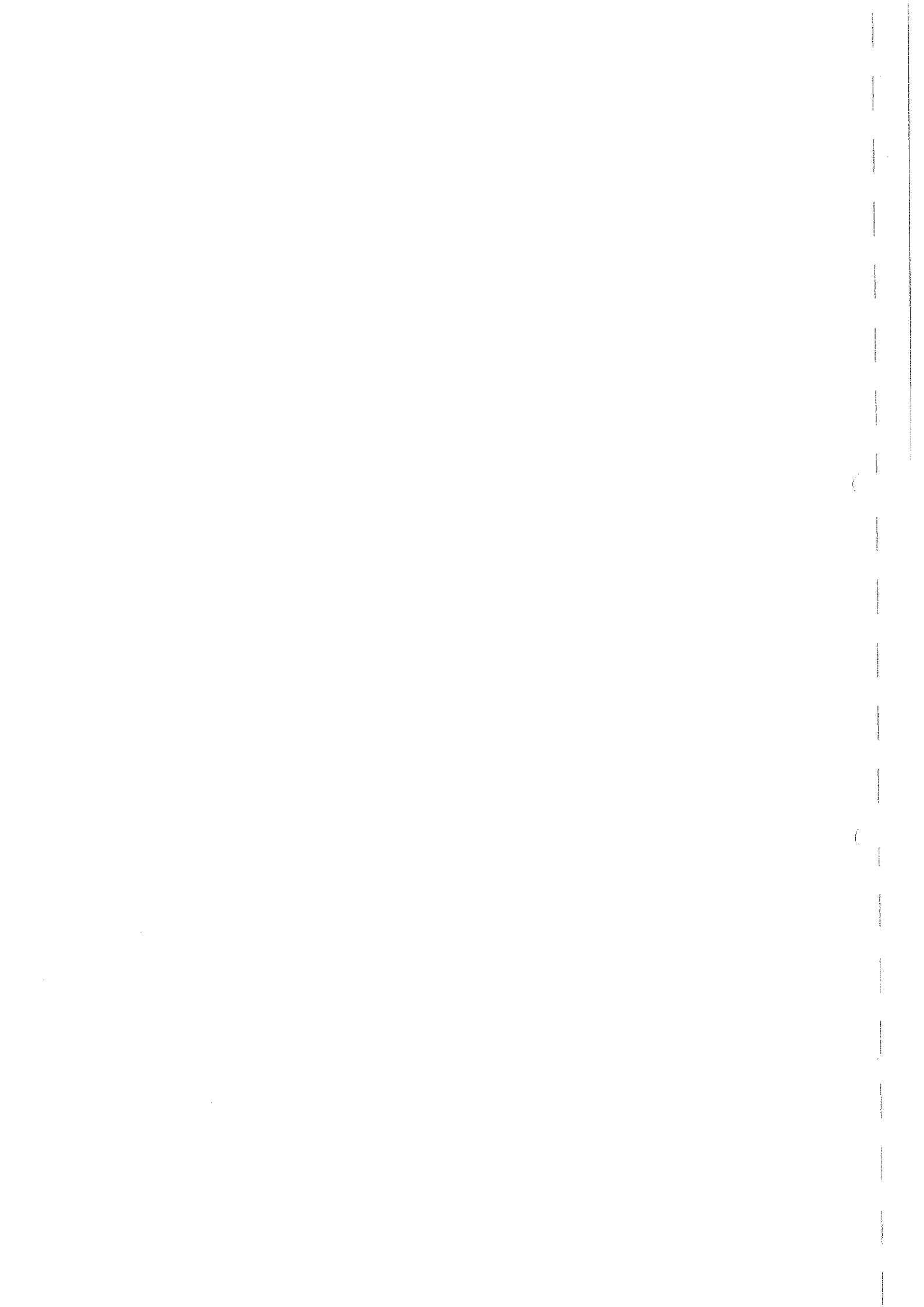
- / artikel 8, lid 5  
aan welke plandelen en voorschriften om de in de considerans van ons besluit  
aangegeven reden goedkeuring wordt onthouden.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

 ,voorzitter

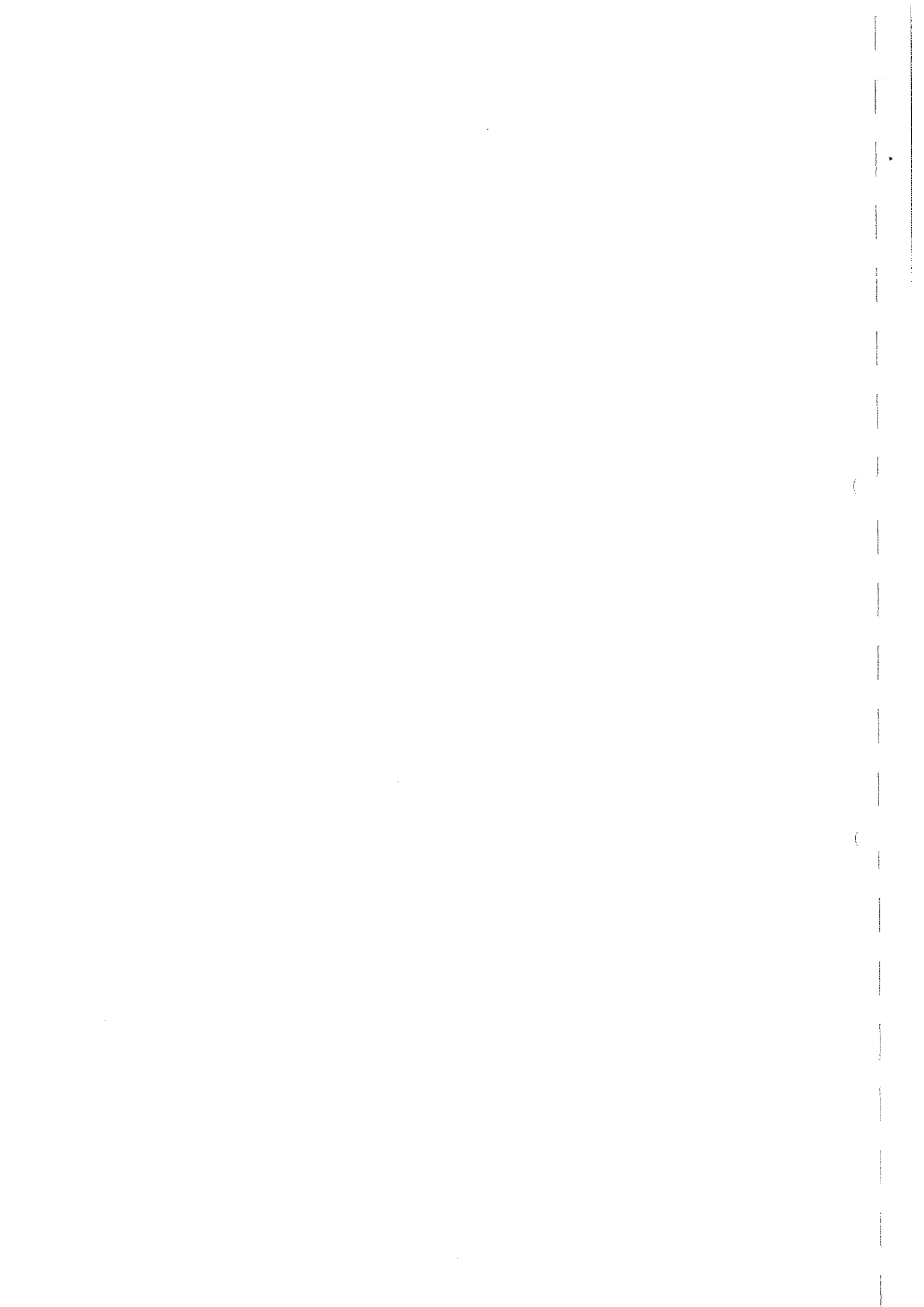
 ,griffier

Onder verwijzing naar o.m. het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Voor zover het besluit strekt tot goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door degene die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door een ieder. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt. Ingevolge artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



BIJLAGE 2

Uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State



AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.M. Ankiewics, wonend te Heerlen,
2. J.C. Eussen en S.H.F. Eussen-Dohmen, wonend te Schinveld,  
appellanten,

en

gedeputeerde staten van Limburg,  
verweerders.



## 1. Procesverloop

Bij besluit van 25 oktober 2000 heeft de gemeenteraad van Brunssum, op voorstel van burgemeester en wethouders van 23 oktober 2000, vastgesteld het bestemmingsplan "Woongebieden".

Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij besluit van 12 juni 2001, kenmerk 2001/26626M, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit hebben appellant sub 1 bij brief van 23 juli 2001, bij de Raad van State ingekomen op 24 juli 2001, en appellanten sub 2 bij brief van 31 juli 2001, bij de Raad van State ingekomen op 2 augustus 2001, beroep ingesteld.

Bij brief van 14 januari 2002 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 maart 2002, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. J.J.G. Palmen, gemachtigde, en verweerders, vertegenwoordigd door mr. L.H.M. Vorstermans, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Tevens is daar gehoord de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. H.D. Lelieveld, ambtenaar van de gemeente.

## 2. Overwegingen

2.1. Het plan heeft betrekking op een groot deel van de gronden van de gemeente Brunssum en geeft een planologische regeling voor de woongebieden in die gemeente.

Verweerders hebben het plan gedeeltelijk goedgekeurd.

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) rust op verweerders de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen zij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast hebben verweerders er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht. De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerders de aan hen toekomende beoordelingsmarges hebben overschreden, dan wel dat zij het recht anderszins onjuist hebben toegepast.

2.3. Appellant sub 1 heeft aangevoerd dat verweerders ten onrechte de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "15" ("voor opslag en stalling") op het perceel achter de panden Trichterweg 73/75 (kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie G, nr. 1103) hebben goedgekeurd. Appellant sub 1 heeft het perceel overeenkomstig een eerder verleende vrijstelling in gebruik voor opslag en stalling en voor vervaardiging van gipsen beelden. Hij wenst voor het perceel primair de bestemming "Woondoeleinden II (nieuwbouw)", of, indien dit niet mogelijk is, positieve bestemming van het huidige gebruik, dus ook van het vervaardigen van gipsen beelden.

2.3.1. De gemeenteraad heeft zich op het standpunt gesteld dat het gebruik van appellant sub 1 van het perceel in strijd is met de bestemming "Doeleinden van openbaar nut" die onder het vorige plan op het perceel rustte. Gezien de ligging van de gronden meent de gemeenteraad dat woonbebouwing is uitgesloten. Voorts is hij van mening dat, voor zover het gaat om het huidige gebruik, elke bedrijfsmatige ontwikkeling moet worden tegengegaan. Het bedrijfsmatig vervaardigen van gipsen beelden heeft de gemeenteraad daarom niet als zodanig bestemd.

2.3.2. Verweerders hebben dit gedeelte van het plan blijkens het bestreden besluit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en hebben dit plandeel goedgekeurd. Zij hebben ingestemd met het standpunt van de gemeenteraad, dat woningbouw op het perceel niet wenselijk is. Met betrekking tot de vervaardiging van gipsen beelden hebben zij zich in hun verweerschrift evenwel op het standpunt gesteld dat niet aannemelijk is dat deze activiteit binnen de planperiode zal worden beëindigd, zodat het achteraf bezien in de rede had gelegen dit als zodanig te bestemmen.

2.3.3. Met betrekking tot de door appellant sub 1 gewenste woonbestemming op zijn perceel oordeelt de Afdeling als volgt. Het perceel behoorde voorheen toe aan Limagas N.V., een bedrijf dat de panden aan de Trichterweg 73 en 75 en het omliggende terrein gebruikte als revisieplaats voor geisers. Op het perceel, dat achter de panden aan de Trichterweg 73 en 75 ligt, stond de werkplaats. Het onbebouwde deel van het perceel werd onder meer gebruikt als parkeerplaats ten behoeve van de werknemers van het bedrijf. Na beëindiging van de werkzaamheden van het bedrijf zijn de voormalige kantoorpanden separaat verkocht als woonhuizen. Het perceel met de werkplaats erop is (later) verkocht aan appellant sub 1. Dit perceel ligt weliswaar buiten de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied", maar grenst daar wel direct aan. De gronden in het buitengebied die grenzen aan het perceel hebben de bestemming "Agrarisch gebied". Indien op het perceel woningbouw zou worden toegestaan, zou achter de bestaande lintbebouwing aan de Trichterweg richting het buitengebied een nieuwe woning kunnen worden gebouwd. Achter de lintbebouwing aan de Trichterweg bevinden zich thans geen woningen. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat verweerders de lintbebouwing aan de Trichterweg als de afsluiting van het bebouwde gebied van Brunssum hebben kunnen beschouwen en eventuele woningbouw daarachter als uitbreiding richting het buitengebied. Verweerders hebben zich gelet op het voorgaande in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat woningbouw achter de



lintbebouwing aan de Trichterweg uit stedenbouwkundige overwegingen niet gewenst is en afbreuk doet aan het door de Afdeling niet onredelijk geachte provinciale beleid inzake woningbouw waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

2.3.3.1. Met betrekking tot de subsidiaire beroepsgrond van appellant sub 1, namelijk dat verweerders hebben miskend dat het feitelijk gebruik van zijn perceel ten onrechte niet als zodanig is bestemd, geldt het volgende. Blijkens de stukken hebben burgemeester en wethouders van Brunssum bij besluit van 24 april 1997 met toepassing van artikel 25, zesde lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan "Zuid 1974 Amstenrade" aan een rechtsvoorganger van appellant sub 1 vrijstelling verleend voor het gebruik van een gedeelte van het perceel gelegen achter de panden Trichterweg 73 en 75 voor het vervaardigen van gipsen beelden. Appellant sub 1 heeft onweersproken gesteld dat deze activiteit nog steeds plaatsvindt.

Met het oog op de rechtszekerheid geldt als uitgangspunt dat bestaand gebruik waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode zal worden beëindigd, als zodanig wordt bestemd. Nu niet is gebleken van feiten en omstandigheden op grond waarvan moet worden aangenomen dat het feitelijk gebruik van de gronden door appellant sub 1 binnen de planperiode zal worden beëindigd, hadden verweerders aanleiding moeten zien om een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik te eisen. Uit de stukken blijkt dat de gemeenteraad in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel abusievelijk de bestemming "Woondoeleinden I (bestaand woongebied)" had toegekend. Bij de vaststelling van het plan heeft hij dit gecorrigeerd en de bestemming gewijzigd in de bestemming zoals hierboven in overweging 2.3. genoemd. Het nummer "15" ("voor opslag en stalling") heeft de gemeenteraad op dat moment toegevoegd aan artikel 9, eerste lid, van de planvoorschriften.

Uit het voorgaande volgt dat de doeleindenomschrijving in artikel 9, eerste lid, onder 15 ("voor opslag en stalling") van de planvoorschriften te beperkt is geformuleerd omdat daaronder niet valt het vervaardigen van gipsen beelden.

2.3.3.2. De gemeenteraad heeft voorts bij het toevoegen van bovengenoemd artikelonderdeel "15", zoals ter zitting is erkend, nagelaten de in artikel 9, eerste lid, laatste alinea, en vierde lid, onder A, derde gedachtestreepje, van de planvoorschriften genoemde nummers "1 t/m 14" te veranderen in "1 t/m 15". Verweerders hebben dit miskend.

2.3.3.3. Uit de overwegingen 2.3.3.1. en 2.3.3.2. volgt dat verweerders bij de voorbereiding van het bestreden besluit niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen hebben vergaard. Het beroep van appellant sub 1 is in zoverre gegrond, in verband waarmee aanleiding bestaat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te vernietigen voor zover goedkeuring is verleend aan artikel 9, eerste lid, onder 15 ("voor opslag en stalling") van de planvoorschriften en de daarbij behorende maximale goothoogte en bebouwingspercentage, en voor zover goedkeuring is verleend aan de in artikel 9, eerste lid, laatste alinea, en

vierde lid, onder A, derde gedachtestreepje, van de planvoorschriften genoemde nummers "1 t/m 14".

Uit het voorgaande volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om in zoverre goedkeuring te onthouden aan het door appellants sub 1 aangeduide plandeel.

2.4. Appellants sub 2 wensen voor hun perceel, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie C, nr. 5214 (ged.), de bestemming "Woondoeleinden II (nieuwbouw)", bij voorkeur met de nadere aanduiding dat hierop garageboxen zijn toegestaan. Zij stellen zich op het standpunt dat het gemeentebestuur bij hen het vertrouwen heeft gewekt dat aan het perceel een zodanige bestemming zou worden gegeven, dat daarop garageboxen zouden kunnen worden gebouwd.

2.4.1. De gemeenteraad heeft er op gewezen dat in het verleden weliswaar aan appellants sub 2 een bouwvergunning is verleend voor de bouw van 18 garageboxen, maar dat deze vergunning na vernietiging door de rechter bij besluit van burgemeester en wethouders van 15 september 1998 alsnog is geweigerd. Burgemeester en wethouders hebben vervolgens geoordeeld dat een bestemming "Groenvoorzieningen" hier het meest wenselijk is.

2.4.2. Verweerders stellen dat zij van de gemeenteraad hebben vernomen dat op de plankaart bij het perceel van appellants sub 2 abusievelijk de bestemming "Woondoeleinden I (bestaand woongebied)" staat vermeld. Omdat deze bestemming volgens verweerders niet overeenkomt met de bedoelde bestemming "Groenvoorzieningen", die uit het raadsbesluit kan worden afgeleid, hebben zij uit oogpunt van rechtszekerheid aan dit perceel goedkeuring onthouden.

Voor het overige laat volgens verweerders het feit dat burgemeester en wethouders in het verleden een bouwvergunning hebben verleend onverlet dat de gemeenteraad bevoegd blijft om, alle belangen afwegend, vast te houden aan de bestemming "Groenvoorzieningen" en het ter zake gevoerde beleid.

2.4.3. De Afdeling overweegt als volgt.

Door de onthouding van goedkeuring aan het planonderdeel waartegen de inhoudelijk bezwaren van appellants sub 2 zijn gericht, is in zoverre aan de bezwaren van appellants sub 2 tegemoet gekomen. In verband met de verplichting van de gemeenteraad ingevolge artikel 30, eerste lid, van de WRO om met inachtneming van het besluit tot onthouding van goedkeuring een nieuw plan vast te stellen, kan echter niet slechts deze onthouding van goedkeuring zelf maar ook de hieraan ten grondslag liggende motivering in deze procedure ter beoordeling staan.

De Afdeling vat het beroep van appellants sub 2 daarom aldus op dat zij zich er tegen verzetten dat aan de onthouding van goedkeuring uitsluitend de in het bestreden besluit genoemde overwegingen ten grondslag zijn gelegd.

2.4.3.1. Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting is in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel van appellants sub 2 de

bestemming "Groenvoorzieningen" toegekend. Volgens de gemeenteraad was daarmee beoogd de bestemming "Openbaar groen" onder het vorige plan, "Op de Vos", ongewijzigd te laten. Op de plankaart van het vastgestelde plan heeft het perceel echter de bestemming "Woondoeleinden I (bestaand woongebied)" gekregen.

De gemeenteraad heeft de zienswijze van appellanten sub 2 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ongegrond verklaard. Evenmin blijkt uit het vaststellingsbesluit dat de gemeenteraad op dit punt ambtshalve een wijziging heeft willen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. De Afdeling acht het standpunt van de gemeenteraad, dat de bestemming "Woondoeleinden I (bestaand woongebied)" in het vastgestelde plan een kennelijke fout betreft, derhalve aannemelijk. Gelet daarop is het plan in zoverre onzorgvuldig voorbereid, zodat verweerders terecht in zoverre goedkeuring aan het plan hebben onthouden.

2.4.3.2. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt voorts het volgende. De gemeenteraad heeft bij besluit van 21 mei 1996 de in geding zijnde gronden aan appellanten sub 2 verkocht ten behoeve van de bouw van een aantal garageboxen. Op 18 juni 1996 heeft S.H.F. Eussen-Dohmen een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van 20 garages op het perceel. Het bouwplan was in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan "Op de Vos", waarin, zoals gezegd, op het perceel de bestemming "Openbaar groen" rustte. Met het oog op het bouwplan heeft de gemeenteraad op 21 mei 1996 een voorbereidingsbesluit genomen als bedoeld in artikel 21 van de WRO. Nadat verweerders op 17 december 1996 de vereiste verklaringen van geen bezwaar hadden verleend en door de gemeenteraad bij besluit van 20 mei 1997 vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, van de WRO was verleend, hebben burgemeester en wethouders van Brunssum op 22 mei 1997 besloten tot het verlenen van de gevraagde bouwvergunning.

Naar aanleiding van een ingediend bezwaarschrift tegen de verlening van de bouwvergunning heeft de gemeenteraad op 21 januari 1998 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied, waarna burgemeester en wethouders genoemd bezwaarschrift ongegrond hebben verklaard. De bouwvergunning is door de President van de arrondissementsrechtbank te Maastricht bij uitspraak van 8 juni 1998 herroepen. Blijkens die uitspraak heeft de President daarbij onder meer overwogen dat geen gedegen juridische grondslag voorhanden was waarop burgemeester en wethouders met recht en rede mochten anticiperen. Volgens de President had de bouw van een dergelijk aantal garages binnen een bestemming openbaar groen en gelegen naast een (potentieel) speelgebied grote invloed op het planologisch stedenbouwkundig beeld van de omgeving, zodat ter zake een bestemmingsplanprocedure diende te worden gevolgd.

2.4.3.3. Uit het voorgaande blijkt dat de gemeenteraad gedurende lange tijd de intentie heeft gehad om aan het bouwplan van appellanten sub 2 medewerking te verlenen. Met de verschillende besluiten (grondverkoop, voorbereidingsbesluiten, vrijstelling) die de gemeenteraad ter zake heeft genomen, heeft hij naar het oordeel van de Afdeling bij appellanten sub 2 de gerechtvaardigde verwachting gewekt dat aan hun wensen met betrekking

tot het perceel in een nieuw bestemmingsplan tegemoet zou worden gekomen. Gelet op het voorgaande is de Afdeling voorts van oordeel dat appellanten sub 2 niet kan worden tegengeworpen dat zij tegen de uitspraak van de President van 8 juni 1998 geen hoger beroep hebben ingesteld maar hebben verkozen te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan in procedure werd gebracht.

Hoewel de gemeenteraad in beginsel de vrijheid toekomt om zijn beleid ten aanzien van te geven bestemmingen te wijzigen, dient hij bij het geven van een bestemming wel een door hem gewekte gerechtvaardigde verwachting als een zwaarwegend belang af te wegen tegen de andere belangen, zoals het algemeen belang en/of belangen van derden. Verweerders hebben miskend dat de gemeenteraad deze afweging niet heeft gemaakt.

2.4.3.4. Uit het vorenstaande volgt dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van appellanten sub 2 is gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd voor zover het betreft de onthouding van goedkeuring aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie C, nr. 5214 (ged.).

De Afdeling ziet, gelet op het in 2.4.3.1. en 2.4.3.3. overwogene, aanleiding om goedkeuring te onthouden aan evengenoemd plandeel.

2.5. Er bestaat aanleiding voor een proceskostenveroordeling als hierna vermeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van J.M. Ankiewics gedeeltelijk en het beroep van J.C. Eussen en S.H.F. Eussen-Dohmen geheel gegrond;
- II. vernietigt het besluit van gedeputeerde staten van Limburg van 12 juni 2001, kenmerk 2001/26626M, voor zover het betreft:
  - a. artikel 9, eerste lid, onder 15 ("voor opslag en stalling") van de planvoorschriften en de daarbij behorende maximale goothoogte en bebouwingspercentage, en voor zover het betreft de goedkeuring van de in artikel 9, eerste lid, laatste alinea, en vierde lid, onder A, derde gedachtestreepje, van de planvoorschriften genoemde nummers "1 t/m 14";
  - b. het door verweerders op de plankaart aangegeven gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie C, nr. 5214;
- III. onthoudt goedkeuring aan de onder III genoemde plandelen;
- IV. verklaart het beroep van J.M. Ankiewics voor het overige ongegrond;
- V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit is vernietigd;
- VI. veroordeelt gedeputeerde staten van Limburg in de door appellanten in verband met de behandeling van het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1288,00 (elk € 644,00), welk bedrag geheel is toe te rekenen aan door derden beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de provincie Limburg te worden betaald aan appellanten;
- VII. gelast dat de provincie Limburg aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht (elk € 102,10) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Cleton, Voorzitter, en mr. J.J. Vis en mr. J.G.C. Wiebenga, Leden, in tegenwoordigheid van mr. Z.N. Kammeraat, ambtenaar van Staat.

w.g. Cleton  
Voorzitter


w.g. Kammeraat  
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 juli 2002

295.

Verzonden: 10 JULI 2002

Voor eensluidend afschrift,  
de Secretaris van de Raad van State,  
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, fluid, and somewhat abstract strokes. The signature is positioned below the text and is underlined with a single horizontal line.

## BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIEDEN 2DE HERZIENING

GEMEENTE BRUNSSUM

TOELICHTING

- § concept voorontwerp
- § voorontwerp
- § ontwerp
- ~ vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 december 2008
- § goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.

december 2008  
073904493:0.1  
B01032.700067



# Inhoud

1	Inleiding	3
	<b>1.1</b> Algemeen	3
	<b>1.2</b> Gebiedsgerichte aanpassingen	3
	<b>1.3</b> Perceelsgerichte aanpassingen	3
	<b>1.4</b> Voorschriften	3
	<b>1.5</b> Plankaarten A	3
	<b>1.6</b> Plankaarten B	3
	<b>1.7</b> Digitalisering	3
2	Nadere toelichting	3
	<b>2.1</b> Quality bakers	3
	<b>2.2</b> Heufke (Brunnerbron)	3
	<b>2.3</b> Limburgiaterrein	3
	<b>2.4</b> Rembrandtstraat	3
	<b>2.5</b> Rozengaard	3
	<b>2.6</b> Hoek Pr. Hendriklaan/Pr. Marijkestraat	3
	<b>2.7</b> Urban villa's Noorderkroon	3
	<b>2.8</b> Hoek De Ruijterstraat/ Heemskerkstraat	3
	<b>2.9</b> Appartementencomplex Kruisbergstraat	3
	<b>2.10</b> Poststraat 3 nieuwbouwwoningen	3
	<b>2.11</b> Urbanvilla's Thalesstraat	3
	<b>2.12</b> Merkelbeekerstraat/ Churchillstraat	3
	<b>2.13</b> Prins Hendriklaan/ Tegelstraat	3
3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
4	Overleg	3
	<b>4.1</b> Overleg ex artikel 10 Bro	3
	<b>4.2</b> P.C.G.P.	3
	Bijlage 1 P.C.G.P. advies d.d. 4 december 2006	3



# HOOFDSTUK 1

## Inleiding

### 1.1

#### ALGEMEEN

Het bestemmingsplan Woongebieden is door de gemeenteraad van Brunssum vastgesteld op 25 oktober 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 juni 2001. Met het besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2002 werd de procedure afgerond. De herziening ex art. 30 WRO van het bestemmingsplan Woongebieden (bestemmingsplan herziening Woongebieden 2003) is op 16 december 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 augustus 2004. Aan laatst genoemde herziening is het goedkeuringsbesluit inzake de locatie Rob Smit hekwerken vernietigd door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 9 maart 2005. Het onderhavige bestemmingsplan dient in eerste instantie dan ook om het bestemmingsplan op dit onderdeel te repareren.

Verder heeft de nu aan de orde zijnde 2<sup>o</sup> herziening betrekking op enkele nadere invullingen die niet passen in het vigerende plan, deels van een wat grotere omvang betrekking hebbend op woningbouwprojecten die zich sinds het vigerend worden hebben aangediend, deels op kleinere aanpassingen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de actuele situatie. Er is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan Woongebieden en niet voor afzonderlijke bestemmingsplannen. De overweging daarbij is geweest om gelet op het integrale karakter van het bestemmingsplan Woongebieden dit plan zoveel mogelijk als eenheid in stand te houden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft dus geen nieuw bestemmingsplan, maar betreft een herziening van een reeds onherroepelijk bestemmingsplan. Middels deze herziening worden de projecten waarvoor de afgelopen jaren een vrijstellingsprocedure (voornamelijk artikel 19 lid 2) is gevoerd positief bestemd. Het betreft projecten die zelfs al grotendeels zijn gerealiseerd. Voor zover door GS een verklaring van geen bezwaar is afgegeven zijn de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken niet bijgevoegd. Voor de projecten welke zonder verklaring van geen bezwaar zijn gerealiseerd zijn de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken wel bijgevoegd. Hierbij wordt wel opgemerkt dat externe veiligheid en de watertoets een aantal jaren geleden een minder grote rol speelden. Bovendien betreft het in casus een bestemmingsplan voor een bestaand woongebied met nagenoeg geen nieuwe bouw mogelijkheden en ten aanzien van externe veiligheid (nagenoeg) geen risico's.

De in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkelingen stammen nog uit de oude RVP-periode (Regionaal Volkshuisvestingsplan) van vóór 2006. Deze ontwikkelingen zijn inmiddels grotendeels opgeleverd. Nieuwe plannen die in deze herzieningen zijn

meegenomen voldoen aan de regionale woonvisie 2006 – 2010 en zijn opgenomen in het daarbij behorende woningbouwprogramma.

De volgende aanpassingen hebben in deze 2<sup>e</sup> herziening een plaats gevonden:

## 1.2

### GEBIEDSGERICHTE AANPASSINGEN

#### - Quality Bakers

In 2000 zijn de bedrijfsactiviteiten in de broodfabriek Quality Bakers aan de Marebosjesweg gestaakt. Eind 2001 zijn de opstallen gesloopt. In 2001 heeft Amstelland Ontwikkeling het terrein verworven. In het bestemmingsplan was een functiewijziging naar wonen op het terrein reeds voorzien. Middels een brief van 7 september 2001 heeft Amstelland Ontwikkeling de gemeente Brunssum verzocht medewerking te verlenen aan planvorming.

Na overleg heeft het college ingestemd met de differentiering en de (globale) stedenbouwkundige invulling van het gebied. Een en ander heeft geleid tot een aanvraag bouwvergunning door Amstelland Ontwikkeling en een verzoek van Amstelland aan B&W van 19-12-02 om tot realisering te kunnen komen van in totaal 69 grondgebonden woningen. Het "Moederplan" voorzorg in een bestemming bedrijfsdoeleinden en bood via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid de bestemming om te zetten ten behoeve van woondoeleinden. Omdat het wijzigingsplan niet geheel past binnen de wijzigingsvoorwaarden is besloten het bebouwingsvoorstel op te nemen in deze herziening met een rechtstreekse bouwtitel in de bestemming Woondoeleinden I. Het bijbehorende onderzoek is opgenomen als aparte bijlage. In de voorschriften is in de bestemming Woondoeleinden I de locatie opgenomen als rechtstreekse bestemming. Ook zijn de voorschriften aangepast om kleinere en meer compacte wooneenheden mogelijk te maken. Op 18 maart 2004 hebben Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven en vervolgens is de bouwvergunning op 28 mei 2004 verleend.

#### - Heufke (Brunnerbron)

Voor de locatie Heufke (Brunnerbron), gelegen tussen de Europalaan, Heufkestraat en Ridder Bexstraat, is een bouwplan ontwikkeld waarbij een nieuwe verkaveling is voorzien, deels gelegen binnen de vigerende bestemming Woondoeleinden I, deels binnen de bestemming groenvoorzieningen. Voor het bouwplan is een bouwvergunning afgegeven d.d. 19 december 2003. De bebouwing bestond uit een aantal portiek-etageflats in gemiddeld 3 en 4 bouwlagen met groengebieden van geringe omvang (gras met solitaire bomen). Door de eigenaar van deze woonbebouwing (woonservice "het Adres") is geconstateerd dat de betreffende complexen niet meer voldoen aan de huidige eisen op het gebied van woonkwaliteit. Op initiatief van de eigenaar is een planontwikkeling gestart, uitgaande van sloop en nieuwbouw van woningen die beantwoorden aan de huidige woonkwaliteitseisen. In het kader van "stedelijke vernieuwing" zijn voor de gehele gemeente (bebouwd gebied) wijkontwikkelingsplannen opgesteld, waarin een toekomstvisie is vastgelegd voor het sociaaleconomisch en ruimtelijk beleid van de gemeente. In het wijkontwikkelingsplan Noord is een bebouwingsvoorstel opgenomen voor de onderhavige locatie. De gemeenteraad heeft dit voorstel geaccordeerd en inmiddels zijn de woningen, bestaande uit 40 gestapelde en 6 grondgebonden, gerealiseerd.

De verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten op het verzoek tot vrijstelling ex art. 19 lid 2 is op 17 december 2003 verleend. Voor het bouwplan is de bestemming Woondoeleinden I opgenomen.

- Limburgiaterrein

Het plangebied "Park Limburgia" is gesitueerd op een deel van de terreinen van de voormalige voetbalclub "Limburgia" en is lange tijd in gebruik geweest als parkeerplaats, deels als grasveld. Aan de oostzijde van genoemde locatie zijn gronden van de Gemeente Brunssum overgedragen aan Joint Force Command voor de vestiging van een aantal legeringsgebouwen. Het gebied, begrensd door de Rembrandtstraat, de Govert Flinckstraat, de Venweg en de nieuwe grens met het Joint Force Command-terrein krijgt een nieuwe functie. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als een restgebied, waar de bestaande stedelijke structuur van Brunssum eindigt, en waar de "relatieve" openheid, zeker naar de zuidzijde, richting Brunssummerheide begint. De Rembrandtstaat ligt verdiept en vormt een verbinding naar de Gemeente Landgraaf.

Aan de overzijde van deze weg vormen de solitaire grootschalige gebouwen van de internationale school als het ware de fysieke beëindiging van de Brunssumse bebouwing. De bestaande woonwijk heeft een mix van vooroorlogse mijnwerkerswoningen en naoorlogse (70 en 80 jarige) aanvullingen hierop.

Voor het Limburgiaterrein is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van grondgebonden woningen. Het oostelijk gelegen deel van het gebied is overgedragen aan Joint Force Command. De huidige bestemming is verkeersdoeleinden en recreatieve doeleinden en biedt geen mogelijkheid tot het realiseren van de voorziene invulling. Het woningbouwprogramma voorziet in 80 grondgebonden woningen. De bestemming is afgestemd op de nieuwe functie. De gronden worden namelijk voor het deel van Joint Force Command militaire doeleinden en voorzover het overige deel Woondoeleinden II. De benodigde onderzoeken zijn opgenomen in een aparte bijlage. In de voorschriften is de locatie in de bestemming Woondoeleinden II als rechtstreeks te bebouwen locatie toegevoegd.

- Rembrandtstraat

Voor de locatie Rembrandtstraat is een bouwplan ontwikkeld met een totaal van 22 grondgebonden woningen ter vervanging van de huidige gestapelde woningen. De huidige gestapelde woningen zijn van mindere kwaliteit, bovendien is sprake van een omgeving waarin grondgebonden woningen een extra bijdrage leveren aan de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Voor de bouw van de grondgebonden woningen is een vrijstellingsprocedure doorlopen ex art. 19 lid 2 WRO. Gedeputeerde Staten heeft op 4 november 2003 een verklaring van geen bezwaar afgegeven op grond waarvan op 4 december 2003 de bouwvergunning is verleend. De gronden zijn geregeld in de bestemming Woondoeleinden I.

- Rozengaard

De woningbouw in de wijk Rozengaard is gerenoveerd, waarbij tevens voorzien is in een gewijzigde infrastructuur en sloop en nieuwbouw. Daardoor wordt binnen de gegeven bestemming Woondoeleinden I de plattegrond van de buurt gewijzigd. De relevante onderzoeksrapporten zijn in een aparte bijlage opgenomen.

- Prins Hendriklaan/Prinses Marijkestraat  
Op de hoek van de Prins Hendriklaan/Prinses Marijkestraat zal ter vervanging van de bestaande, gedateerde bebouwing een nieuwbouw appartementencomplex gerealiseerd worden. Aangezien het gebouw van twee zijden goed zichtbaar zal zijn, is er gekozen voor een markant gebouw met duidelijk twee voorkanten. Voor de bouw van dit appartementencomplex is een vrijstellingsprocedure doorlopen ex art. 19 lid 2. De gronden zijn geregeld in de bestemming "Woondoeleinden I".
- Straalpaden  
De straalzenderpaden die van en naar het hoofdkwartier van de Joint Force Command (JFC) lopen dienen vrij te blijven van obstakels zoals masten en hoge gebouwen. De straalpaden hebben een beschermingszone van 100 meter ter weerszijden van de hartlijn. Tevens dient de straalzendermast te worden voorzien van een attentiezone van 600 meter. De straalpaden met beschermingszone en de attentiezone worden opgenomen op de plankaarten.
- Beschermde stads- en dorpsgezichten  
Het beschermd gezicht van Brunssum bestaat uit een aaneengesloten, langgerekt ensemble van verschillende gebieden langs de as Emma-Hendrik.
- Urban villa's Noorderkroon  
Ter vervanging van de hoogbouwflat "Op de Waakboom" aan de Europalaan/Kennedysingel worden 5 woonblokken van 5 respectievelijk 6 woonlagen teruggebracht. De blokken bevatten woningen van verschillende groottes waarmee op de huisvestingsbehoefte van de verschillende doelgroepen ingespeeld kan worden. In totaal zullen er 86 appartementen gerealiseerd worden. Voor de bouw van de nieuwe appartementen is een vrijstellingsprocedure doorlopen ex art. 19.
- Hoek De Ruijterstraat/ Heemskerkstraat  
Op de hoek van de De Ruijterstraat/ Heemskerkstraat wordt het bestaande winkeldeel in het hoofdgebouw verbouwd tot appartement en worden daarnaast twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd aan de Heemskerkstraat. Voor de bouw van de grondgebonden woningen en de verbouwing van het winkelpand tot appartement is een vrijstellingsprocedure doorlopen ex art. 19.
- Appartementencomplex Kruisbergstraat  
Aan de Kruisbergstraat wordt een appartementencomplex in U-vorm gerealiseerd met een bouwhoogte variërend van drie tot vier bouwlagen. In het complex worden 38 appartementen gerealiseerd met voor ieder appartement een parkeerplaats.
- Poststraat 3 nieuwbouwwoningen  
Op een braakliggend terrein aan de Poststraat worden drie grondgebonden woningen met garage opgericht. Voor de bouw van de drie grondgebonden woningen is een vrijstellingsprocedure doorlopen ex art. 19.
- Merkelbeekerstraat/Churchillstraat  
Op de hoek van de Merkelbeekerstraat en de Churchillstraat worden, naast de bestaande woning aan de Merkelbeekerstraat 43, drie vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd.

- Prins Hendriklaan/Tegelstraat  
Op de hoek van de Prins Hendriklaan/Tegelstraat worden drie grondgebonden woningen en vier garages opgericht.

### 1.3

#### PERCEELSGERICHTE AANPASSINGEN

- Omgeving Officiersmess  
De locatie valt nu nog onder het hoofdzaakenplan maar wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Woongebieden. De bestaande woning wordt positief geregeld, deels wordt de locatie toegevoegd aan de bestemming militaire doeleinden, deels aan de bestemming natuurgebied. De benodigde onderzoeksrapporten zijn opgenomen als aparte bijlage bij deze toelichting.
- Aldi  
De bestaande Aldi aan de Akerstraat wordt positief bestemd en specifiek geregeld in de bestemming bedrijfsdoeleinden.
- Kantoor doeleinden  
Op de hoek Maastrichterstraat/Bexdellestraat is een kantoor toegevoegd binnen de bestemming woondoeleinden I. Aangezien de woning op de verdieping is gelegen wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Emma (woonvlek II)  
De gestapelde en grondgebonden woningen waarvoor de bouwvergunningen reeds door de gemeente zijn verleend worden in onderhavig bestemmingsplan positief geregeld als Woondoeleinden I.

Ten aanzien van het gehele bouwplan Emma (Woonvlek I, Woonvlek II, infra en parkgebied) dient te worden opgemerkt dat op het Emmaterrein diverse bodemsaneringen hebben plaatsgevonden waarbij de saneringswijze is afgestemd op het huidige gebruik. Bij een bestemmingswijziging en graafwerkzaamheden zijn mogelijk gebruiksvoorwaarden van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar de betreffende nazorgplannen.

- Schildstraat 54  
De bestaande supermarkt wordt als zodanig bestemd.
- Trichterweg 71A  
Het achterperceel krijgt de bestemming bedrijfsdoeleinden conform de reparatieverplichting naar aanleiding van twee uitspraken van de Raad van State (d.d. 10 juli 2002 en 9 maart 2005). Gedeputeerde Staten heeft derhalve reeds tweemaal goedkeuring afgegeven voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". In het kader van deze herziening van het bestemmingsplan is het uitvoeren van onderzoeken derhalve niet aan de orde. Tevens is in de voorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen ten behoeve van het, onder voorwaarden, uitbreiden of vervangen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een (bij voorkeur inpandige) bedrijfswoning.

- Pad nieuwbouwlocatie Oude Markt  
Het pad krijgt de bestemming verkeersdoeleinden.
- Inrichting Oude Markt  
De nieuwe inrichting van de Oude Markt is opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van een appartementencomplex.
- Rimburgerweg  
De omgeving van Petan is bestemd als militaire doeleinden.
- Akerstraat 5-7  
Het pand heeft de bestemming militaire doeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor kantoordeeleinden en bijzondere doeleinden.
- Maastrichterstraat 55  
De woning heeft de bestemming woondoeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor kantoordeeleinden.
- Maastrichterstraat 72/76 e.o.  
Voor de percelen Maastrichterstraat 72, 74 en 76 wordt de bestemming aangepast aan het huidige gebruik en wel als volgt:
  - Maastrichterstraat 72: woondoeleinden I
  - Maastrichterstraat 74: woondoeleinden I, alsmede lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) in de vorm van aan huis gebonden beroepen of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven
  - Maastrichterstraat 76: woondoeleinden I (bouwvergunning 11 maart 2008)
  - Ridder Hoenstraat 9a: bedrijfsdoeleinden
- Maastrichterstraat 157  
De woning heeft de bestemming woondoeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor kantoordeeleinden.
- Treebeekstraat 22  
De woning heeft de bestemming woondoeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor een praktijk met medisch therapeutische activiteiten.
- Dorpstraat 5  
De woning heeft de bestemming woondoeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor een huisartsenpraktijk.
- Kennedylaan 59/61  
De woning heeft de bestemming woondoeleinden, maar krijgt een nadere aanduiding voor een praktijk met medisch therapeutische activiteiten.

- Paviljoen Emmastaete  
Oprichting van een paviljoen aansluitend aan het zorgcomplex Emmastaete. Het paviljoen sluit middels een verbindingsgang aan op het bestaande hoofdgebouw. De uitbreiding wordt gerealiseerd teneinde activiteiten onder te brengen zoals dagopvang met bijbehorende rust- en stilleruimte, internetvoorzieningen en rokersruimte.
- Koningsstraat en Stadhoudersstraat  
De huidige groenvoorzieningen ter plaatse van de afgebrande flats aan de Koningsstraat en de Stadhoudersstraat worden bestemd als groenvoorziening.
- Entreehal Europalaan  
De nieuwe entreehal van de flat aan de Europalaan wordt positief bestemd.
- Chinees Trichterweg  
De uitbreiding van het Chinese restaurant aan de Trichterweg 122 wordt positief bestemd.
- Pasteurstraat 1  
De bestemming van het pand aan de Pasteurstraat 1 wordt gewijzigd van bijzondere doeleinden naar woondoeleinden. Op basis van het verrichte verkennend bodemonderzoek (zie bijlageboek) is er geen belemmering voor de bebouwing van de locatie met een woonbestemming. Het realiseren van een woonbestemming dient echter wel ten alle tijden te gebeuren via een vrijstelling.
- Gregoriuslaan (tehuis dementerende cliënten)  
Op de locatie aan de Gregoriuslaan (kadastraal bekend Gemeente Brunssum, sectie E, nr. 984) wordt een wooncomplex opgericht met acht woningen ten behoeve van dementerende cliënten. De reguliere bouwvergunning is verleend d.d. 11 november 2003.
- Bongardstraat/Bunderstraat  
Op de hoek Bongardstraat/Bunderstraat wordt de vigerende bestemming gewijzigd in Woondoeleinden I ten behoeve van de ontwikkeling van 8 grondgebonden seniorenwoningen. Voor deze locatie is reeds een bouwvergunning afgegeven voor 19 gestapelde zorgwoningen. Dit plan wordt echter ingetrokken. Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse vrijstelling voor het oprichten van 8 grondgebonden woningen.
- Locatie Erkens (Hoogenboschweg)  
Aan deze locatie is in het verleden tweemaal goedkeuring onthouden, aangezien de bodemkwaliteit onvoldoende was aangetoond. De ontbrekende bodemrapporten zijn inmiddels als separate bijlagen toegevoegd. De uitwerkingsverplichting is derhalve weer in deze herziening opgenomen.
- Bodemplein 43  
Bij de reparatieherziening van 2003 is op onderhavige locatie de bestemming 'Groenvoorzieningen' gelegd met de intentie dat hiermee de Scouting (St. Vincentius) positief zou zijn bestemd. In de afgelopen jaren is de positieve bestemming in twijfel getrokken. Middels onderhavige herziening wordt beoogd het reeds jaren bestaand gebruik een adequate bestemming te geven.

- Groenplantsoen Magrietstraat, Doorvaartstraat, Prins Hendriklaan  
De wijzigingsbevoegdheid wordt eraf gehaald vooruitlopend op de uitvoering van het Masterplan Centrum.
- Achterpad JFC/Afnorth  
Het achterpad tussen JFC/Afnorth en de woningen aan de Venweg wordt bestemd als verkeersdoeleinden aangezien dit pad niet meer in gebruik is voor militaire doeleinden maar nog wel dient als onderhoudspad van het JFC terrein alsmede openbaar achterpad ten behoeve van de woningen aan de Venweg.

## 1.4

### VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: gewijzigd is de begripsomschrijving voor achtergevelrooilijn, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, detailhandel, voorgevelrooilijn. Toegevoegd zijn de begripsomschrijvingen van balkon, carport, dakkapel, erker, opstelruimte auto's, tuinhuis, en woonzorgcomplex/-complex.

Voor wat betreft de interpretatie van de voorgevel van een woning is in beginsel niet de situering van de voordeur of de huisnummering relevant, maar de ligging/oriëntatie van het pand op de kavel in vergelijking met de naastgelegen kavels.

- Over het algemeen kan worden geoordeeld dat de korte zijde van een perceel evenwijdig gelegen aan en gekeerd naar de weg de voorzijde van het perceel betreft. De zijzijden van een kavel (haaks op de weg) zijn over het algemeen langer dan de voorzijde van een kavel (evenwijdig aan de weg). Dit geldt zowel voor hoekpercelen als niet-hoekpercelen.
- Een ander oriëntatiepunt is de ligging van de (achter)tuin. Indien deze evenwijdig loopt met de tuinen van de naastgelegen panden, is de voorkant van het hoekpand gelijk aan de voorkant van die andere naastgelegen niet-hoekpanden.
- Vaak (met name bij 2-onder-1-kapwoningen/rijtjeswoningen/ niet-vrije sector vrijstaande woningen) speelt ook de raampartij of de functie van de ruimte aan de voorzijde (meestal woonkamer, echter een keuken kan ook aan de voorzijde gelegen zijn) een rol bij de beoordeling wat de voorzijde is van de hoekwoning. Indien de raampartij en/of de functie aan de voorzijde van de naastgelegen buurpanden (zijnde niet-hoekpanden) vergelijkbaar zijn met die van het hoekpand dan is de voorzijde van het hoekpand uiteraard gelijk aan de voorzijde van die niet-hoekpercelen.

Tenslotte zou met name bij vrijstaande hoekwoningen zonder een echt herkenbare voorkant en niet gelegen in de nabijheid van woningen die als referentiekader zouden kunnen dienen, de ligging van de voorgevel bepaald kunnen worden aan de hand van de ligging van de voordeur danwel aan de hand van de huisnummering.

Artikel 2: toegevoegd is de wijze van meten van de afstand tussen de voor- en achtergevelrooilijn, (bouw-)hoogte van een ander bouwwerk, (bouw-)hoogte van een balkon en de (bouw-)hoogte van een bouwlaag. Bovendien is toegevoegd dat de voorschriften omtrent plaatsing,



- afstanden en maten niet van toepassing zijn op dakkapellen, balkons en erkers.
- Artikel 3: het verbod voor overschrijding van de bestemmingsgrenzen is uitgebreid en geldt tevens voor het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde en hierbij wordt tevens een uitzondering gemaakt voor overkragende bouwdelen. De bepaling omtrent de noodzaak tot het wegnemen van bodemverontreinigingen is uitgebreid en afgestemd op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en het beheerplan.  
De bepaling is tevens uitgebreid met de noodzaak voor onderzoek naar de aspecten luchtkwaliteit, archeologie, water en externe veiligheid bij het realiseren van een nieuwe functie of bebouwing, als dan niet middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid.
- Artikel 5: een tekstuele aanpassing.
- Artikel 6: toegevoegd zijn enkele afwijkende functies Z, MT en K en een differentiatievlak voor het toestaan van beperkte functies (deelgebied Emma). Voor het pand aan de Maastrichterstraat 74 is opgenomen dat ter plaatse de woonfunctie enkel op de verdieping is toegestaan. Op de begane grond bestaat de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.  
In lid 2 zijn de voorwaarden waaronder de bebouwing gebruikt kan worden voor aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten en medisch/therapeutische activiteiten gewijzigd en uitgebreid. De 50%-regeling voor bebouwing van het totale perceel is verplaatst, zodat deze regeling tevens betrekking heeft op bouwwerken geen gebouw zijnde. De maximale goothoogte is verhoogd van 3,00 m. naar 3,20 m. Toegevoegd zijn ook enkele regels ten behoeve van de luifel van het woonzorgcomplex (lid 3). Enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot afstanden tot perceelsgrenzen en/of voorgevelrooilijnen. Tot slot is de nadere eisen regeling integraal gewijzigd en is hieraan toegevoegd dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de bepaling van het woonpeil.  
In lid 4 zijn een tweetal binnenplanse vrijstellingen opgenomen voor woningbouw op de voormalige locatie Quality Bakers en de locatie Bongardstraat.
- Artikel 7: toegevoegd is het gebied Limburgia terrein. Wijziging van de goothoogte van 3,00 m. naar 3,20 m, enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot afstanden tot perceelsgrenzen en/of voorgevelrooilijnen, verplaatsing van de 50%-bebouwingsregeling en de wijziging van de nadere eisenregeling zoals reeds omschreven onder artikel 6.
- Artikel 8: wijziging van de goothoogte van 3,00 m. naar 3,20 m, enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot afstanden tot perceelsgrenzen en/of voorgevelrooilijnen, verplaatsing van de 50%-bebouwingsregeling en de wijziging van de nadere eisenregeling zoals reeds omschreven onder artikel 6.
- Artikel 9: aanpassing in de doeleindenomschrijving en tevens is de nadere eisenregeling gewijzigd, zoals omschreven onder artikel 6. Ten aanzien van Rob Smit hekwerken is een specifieke regeling opgenomen.

Artikel 10	wijziging nadere eisenregeling als omschreven onder artikel 6.
Artikel 11:	aanpassing in de doeleindenomschrijving. De hoogte van andere bouwwerken in de bestemming militaire doeleinden is aangepast. Tevens is een bijzondere bepaling opgenomen voor het aanbrengen van groenvoorzieningen (voetpaden en erfafscheidingen). Tevens is de nadere eisenregeling gewijzigd als omschreven onder artikel 6.
Artikel 13:	wijziging nadere eisenregeling als omschreven onder artikel 6.
Artikel 14:	lid 4 is vervallen, lid 5 wordt lid 4. Tevens wijziging nadere eisenregeling als omschreven onder artikel 6.
Artikel 15:	positief bestemmen van de gronden met daarop de opstal (Bodemplein 43) ten behoeve van verblijfsruimte voor de Scouting. Buiten het bestaande scoutinggebouw is oprichting van andere gebouwen niet toegestaan. Wijziging nadere eisenregeling als omschreven onder artikel 6.
Artikel 16:	wijziging nadere eisenregeling als omschreven onder artikel 6.
Artikel 17:	bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is tevens het bepaalde in artikel 3 lid 5 van toepassing verklaard.
Artikel 22:	de gebieden Rozengaard en voormalig mijnspoor is (weer) toegevoegd als beschermd stads- en dorpsgezicht.
Artikel 23:	integrale wijziging van sub 2 ten behoeve van het verbod om motorvoertuigen en caravans te parkeren op de gronden gelegen vóór de voorgevel van een woning, met uitzondering van een oprit gelegen in het verlengde van een bestaande in- of uitrit. Tevens is in sub 4 hiervoor een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen met bijbehorende voorwaarden.
Artikel 25:	tekstuele wijziging, door toevoeging van UMTS-masten en het verhogen van de maximale hoogte naar 40 meter. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor bepaalde niet-woonfuncties ten behoeve van de uitoefening daarvan op een of meerdere verdiepingen van een pand.
Artikel 26:	een wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd voor het veranderen van de bestemming woondoeleinden en groen in de bestemming militaire doeleinden.
Artikel 27/31:	ondergeschikte aanpassing(en).

## 1.5

### PLANKAARTEN A

- Kaart 1:
- Achterperceel Trichterweg 71A opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden.
  - Trichterweg 122 opgenomen in Woondoeleinden I met nadere aanduiding Horecadoeleinden.
- Kaart 2:
- Toevoegen van het woonzorgcomplex Emmastaete met de letter Z in de bestemming Woondoeleinden I.
  - De gestapelde en grondgebonden woningen waarvoor de bouwvergunning is verleend zijn bestemd als Woondoeleinden I.
  - Hoek Akerstraat Noord is bestemd als Woondoeleinden II.
  - Opnemen differentiatievlak voor beperkte functies i.v.m. bodemsanering (Urban Villa's).
  - Aan locatie Treebeekstraat 22 nadere aanduiding MT (praktijk voor fysiotherapie en psychosomatiek) toegevoegd.
  - Aanpassen voorgevelrooilijn woningen tussen Emmaweg en Socratesstraat (voorzijde gelegen richting de Emmaweg).

- Kaart 3:
- Toevoegen locatie Quality Bakers met de bestemming Woondoeleinden I.
  - Vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van 20 grondgebonden zorgwoningen voor het plan Op den Tricht.
  - Groene snippers opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I.
  - Afwijkende bestemming K en BG in de bestemming Woondoeleinden.
  - Appartementencomplex Kruisbergstraat opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I.
  - Aan Maastrichterstraat 72 aanduiding CK toegevoegd.
  - Aan Maastrichterstraat 74 aanduiding CK + aan huis gebonden (milieucategorie 1 en 2) toegevoegd.
  - Aan Maastrichterstraat 166 de aanduiding MT toegevoegd en de aanduidingen D en BG laten vervallen.
  - Voorgevelrooilijn van de woningen aan de Sweelinckstraat 12 en 14 aangepast (ligging met achterzijde aan de Schubertstraat).
- Kaart 4:
- Locatie Heufke/Brunnerbron en Urban villa's Noorderkroon opgenomen in de bestemmingen Woondoeleinden I en groene snippers opgenomen in de bestemming woondoeleinden I.
  - Afwijkende bestemmingen MT en K opgenomen in de bestemming woondoeleinden I.
  - Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de inrichting van de markt.
  - Locatie Merkelbeekerstraat/Churchillstraat opgenomen in de herziening.
- Kaart 5:
- Gewijzigde plattegrondlocatie Rozengaard binnen de bestemmingen Woondoeleinden I en Verkeersdoeleinden.
  - Groene snippers in de bestemming Woondoeleinden I.
  - Voorgevelrooilijn aan Pasteurstraat 1 doorgetrokken en matrix duidelijk weergegeven.
  - Aan de Tegelstraat de wijzigingsbevoegdheid verwijderd en de planologische invulling van deze locatie opgenomen (3 woningen).
- Kaart 6:
- Appartementencomplex op de hoek van de Prins Hendriklaan/Prinses Marijkestraat opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I.
  - Wooncomplex aan de St. Gregoriuslaan opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I.
  - Bouwplan aan de Bongardstraat opgenomen in de herziening.
  - Wijzigingsbevoegdheid van het groenplantsoen tussen de Magrietstraat, Doorvaartstraat en Prins Hendriklaan eraf gehaald.
- Kaart 7:
- Locatie Limburgia terrein opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I en de bestemming Militaire doeleinden.
  - Omgeving officers mess gedeeltelijk Woondoeleinden I, gedeeltelijk Natuurgebied, gedeeltelijk Militaire doeleinden.
  - Pand aan de Akerstraat opgenomen in de bestemming Militaire doeleinden met de afwijkende bestemming K kantoordoeleinden en BD bijzondere doeleinden.
  - Beschermd stads- en dorpsgezicht aangepast en de arcering richting Rembrandtstraat gewijzigd naar overwegend halfopen bebouwingwand.
  - Scoutinggebouw en bijbehorende gronden positief bestemd voor verblijfsruimte ten behoeve van Scouting St. Vincentius.
  - De bestemming "Woondoeleinden I" van het achterpad tussen Afnorth/JFC en de woningen aan de Venweg wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeersdoeleinden".

- Kaart 8 : - Rembrandtstraat opgenomen in de bestemming Woondoeleinden I  
- Aldi opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

## 1.6

### PLANKAARTEN B

De plankaarten B zijn navenant aangepast.

## 1.7

### DIGITALISERING

Het moederplan waarop deze herziening betrekking heeft stamt uit 2001 en is dus niet DURP-proof. Indien de herziening wel volgens de huidige IMRO-standaarden zou worden opgemaakt dan zouden er teveel afwijkingen zijn ten opzichte van het moederplan en dit levert enkel verwarring op bij de plantoetsers. Bovendien wordt het moederplan binnen nu en 5 jaar (conform de overgangsregeling nieuwe Wro) volledig herzien en DURP-proof gemaakt.

Er zal in verband met de hanteerbaarheid en overzichtelijkheid een (digitaal) werkexemplaar worden opgesteld waarin het moederplan en de herzieningen integraal zijn opgenomen.

## HOOFDSTUK 2 Nadere toelichting

### 2.1 QUALITY BAKERS

#### *Uitgangspunten*

Een binnenstedelijke herontwikkeling past in het vigerende en toekomstig Rijksbeleid en het provinciaal omgevingsplan Limburg (POL). In het onderhavige geval gaat het om een geïsoleerd fabrieksterrein in een woonwijk. Dit is gesaneerd ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De bouwvergunning is verleend op 28 mei 2004. Het initiatief past binnen het regionaal volkshuisvestigingsplan. Op verzoek van de gemeente is er rekening gehouden met de inpassing van een rotonde aan de Maastrichterweg. Het resultaat is een gedifferentieerd aanbod van betaalbare starterswoningen in combinatie met duurdere vrijstaande (geschakelde) woningen, afgewisseld met patiowoningen met wonen en slapen op de begane grond. De woningen zijn gesitueerd rondom een plein waar (in het kader van duurzaam bouwen) het regenwater via bodeminfiltratie zal worden afgevoerd.

#### *Planopzet*

Het programma omvat:

22 starterswoningen in de prijsklasse vanaf ca: € 129.000,-, 16 semi patio bungalows in de prijsklasse vanaf ca € 200.000,- en 31 vrijstaande (geschakelde) woningen in de prijsklasse vanaf ca € 240.000,-, .-. Inmiddels is echter het woningbouwplan enigszins gewijzigd waarbij middels een binnenplanse vrijstelling 15 grondgebonden woningen vervangen worden door 20 grondgebonden zorgwoningen.

Het programma draagt bij aan het terugdringen van de fricties op de woningmarkt door het aanbieden van duurdere eengezinskoopwoningen en door het aanbieden van betaalbare starterswoningen. Het WBO 1999 laat in beide segmenten een duidelijke behoefte zien. De toegevoegde waarde van het programma is gelegen in het aanbieden van in Brunssum relatief weinig voorkomende woonvormen als patiowoningen en betaalbare vrijstaande woningen. Bovendien draagt het plan bij aan de doelstelling om eenzijdig samengestelde buurten te mengen door ouderen in de gelegenheid te stellen in de wijk te blijven wonen, terwijl doorstroming en het aanbod van nieuwe starterswoningen ook jongeren (starters) een kans geeft zich in de wijk te vestigen. Het toevoegen van vrijstaande maar betaalbare woningen voorkomt uitstroming en versterkt de sociaaleconomische positie van de wijk. Een derde deel van de woningen in het voorgestelde programma zijn levensloopbestendig (patiowoningen). Het deel van de vrijstaande woningen (eveneens een derde deel) is door middel van een optiepakket levensloopbestendig te maken.

Het plan is ontsloten op de bestaand wegstructuren. Er is rekening gehouden met de door de gemeente gewenste rotonde aan de Maastrichterweg. Via verkeersdrempels worden de uitritten veilige zones. Richting Vogelwikke (achterliggende straat) zal alleen een voetgangersverbinding gemaakt worden en de bomen aan de Vogelwikke zullen gehandhaafd worden.

Midden in het plan ligt een ruime groenvoorziening met een speelvoorzieningen (tevens plaats bodeminfiltratie). Parkeren is ruim voorzien (garages en opritten van 9,5 m<sup>1</sup>, langsparkeren).

Het programma ondersteunt en verbetert de kwaliteit van de woonwijk Op de Vos. Het draagt bij tot de instandhouding van voorzieningen voor jongeren en ouderen, geeft buurtwinkels een groter draagvlak en bedrijven een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Stedenbouwkundig ontstaat er een woningplan dat qua hoogte en formaat past in en aansluit op de huidige woonomgeving.



Herontwikkeling Quality Bakers

### *Bodem*

In verband met de voorgenoemde bouw van woningen op het onderhavige terrein heeft er op de locatie een aanvullend verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in maart 2003.

Op de onderzoekslocatie zijn vóór de sloop van de gebouwen in 2002 reeds eerder bodemonderzoeken verricht.

De wijze waarop de sloopwerkzaamheden en de bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden is aanleiding geweest een aanvullend verkennend bodemonderzoek uit te voeren om vast te kunnen stellen of de aanwezige kwaliteit van de bodem voorgenomen nieuwbouw mogelijk maakt.

Het aanvullende verkennende bodemonderzoek van Aelmans Eco (rapportnummer 03/01562/V/E/MS, d.d. 27 maart 2003) geeft in voldoende mate inzicht in de aanwezige bodemkwaliteit. In zowel de boven- als de ondergrond zijn plaatselijk lichte verhogingen van de streefwaarden aangetroffen voor PAK, minerale olie en EOX. De gehalten aan PAK overschrijden de geldende achtergrondgrenswaarde voor dit gebied ("Wonen na 1970") in het kader van Actief Bodembeheer niet. Plaatselijk overschrijdt het aangetroffen EOX-gehalte wel de achtergrondgrenswaarde. Hoewel formeel een doelmatigheidstoets uitgevoerd dient te worden, wordt het, gelet op de marginale overschrijding ten opzichte van de achtergrondgrenswaarde voor EOX niet zinvol geacht een sanering op grond van deze overschrijding uit te voeren.

Voor minerale olie is evenwel geen achtergrondgrenswaarde vastgesteld. Conform huidig beleid dient de grond waarin minerale olie boven de streefwaarde verhoogd aanwezig is, gesaneerd te worden. De mogelijkheid bestaat het actief bodembeheerbeleid voor dit gebied aan te vullen met een achtergrondgrenswaarde voor minerale olie. De berekening van de achtergrondgrenswaarde dient te geschieden conform de interim-richtlijn Bodemkwaliteitskaarten en aan te sluiten op het huidig Brunssums en provinciaal beleid van Actief bodembeheer. Afhankelijk van de resultaten van de berekening zal conform het actief bodembeheerbeleid bekeken dienen worden in welke mate sanering van de lichte verhogingen aan minerale olie ook nodig is.

Voorwaarde is het opnemen in de bouwvergunning dat voor gevoelige bestemmingen (wonen met tuin) een leeflaag van 1 meter schone grond danwel grond van gebiedseigen kwaliteit voor "Wonen na 1970" aanwezig is. De bouwactiviteiten mogen niet eerder gestart worden dan nadat een sanering van de minerale olie in de bovenlaag van 0-1 m –mv is uitgevoerd en door de afdeling Milieu ingestemd is met een evaluatierapport van de uitgevoerde sanering

#### *Geluid*

Op 1 september 2000 zijn door Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden vastgesteld als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder voor het betreffende plangebied. Het besluit is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

#### *Archeologie*

Archeologische waarden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde. Het betreft een voormalig fabrieksterrein dat volledig bebouwd is geweest.

#### *Flora en fauna*

Het gebied betreft een gesloopt fabrieksgebouw en bijbehorende opslag en verharde terreinen.

## *Water*

### *Inleiding*

De waterparagraaf maakt deel uit van het proces van de watertoets. Dit procesinstrument is toegepast om de verschillende waterbeheerders te betrekken bij de planvorming voor de realisatie van de inbreiding Quality Bakers te Brunssum. De waterparagraaf is opgesteld naar analogie van het beleidsdocument "Plaats voor Water" van de provincie Limburg. Met deze waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de herontwikkeling Quality Bakers en het procesverloop van de Watertoets.

Gezien het ver gevorderde stadium van het plan is hier een enigszins afwijkend proces gevolgd. Bij de gemeente is zoveel mogelijk bestaande informatie opgevraagd met betrekking tot het plangebied. Deze informatie is samengebracht in de waterparagraaf. Vervolgens is de waterparagraaf informeel ter beoordeling aan het waterschap toegezonden, waarna dit in overleg is besproken. Op 7 september 2004 is overleg geweest met het Waterschap Roer en Overmaas. De huidige situatie is beschreven aan de hand van reeds uitgevoerde (milieukundige) bodemonderzoek door Aelmans Eco en de notitie ten behoeve van de waterparagraaf, opgesteld door Ducot Engineering te Wessem (project 89924, document W-438, 18 februari 2004).

### *Hoogteligging, bodem en hydrologie*

Het terrein van Quality Bakers ligt op circa 96 m+NAP. Tegen het eind van het tertiair en in het begin van het pleistoceen werd het grondgebied van Limburg bedekt door sedimenten van de Oer-Maas: fijne, grove en grindrijke afzettingen met plaatselijk bruinkoolafzettingen. Toen later de Maas in westelijke richting verschoof zijn deze sedimenten gedeeltelijk weg geërodeerd. Tijdens de pleistocene ijstijden werd het gebied overstoven met fijn materiaal: löss. Ook dit sediment is gedeeltelijk verdwenen door erosie. De bovengrond van de gemeente Brunssum bestaat aan de oostzijde uit Pleistoceen zand en aan de westzijde uit löss.

De diepere bodemopbouw is als volgt:

- tot circa 7 m-mv: löss, zand- en grindhoudend (deklaag);
- circa 7 m-mv tot circa 42 m-mv: fijn/matig grof zand(1e watervoerend pakket);
- circa 42 m-mv tot circa 200 m-mv: klei en silthoudende zanden (2e watervoerend pakket).

Het uitgevoerde milieukundig bodemonderzoeken door Aelmans Eco wijst op een bodem van voornamelijk matig grof zand op zwak zandig löss (maximaal verkende boordiepte 2 m-mv). Het zandpakket is circa 0,5 à 1,0 m dik (plaatselijk 2,0 m), waaronder zich löss bevindt. De bovengrond is plaatselijk zwak grindig en/of bevat bijmengingen aan sintels, puin, kooltjesbaksteen, stol of silex. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv.

### *Huidige situatie*

Samengevat werkt het hemelwatersysteem als volgt: er is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Het vuile water wordt aangesloten op bestaande riolering. Wegen en daken (met uitzondering van de woningen aan de Lambertusstraat en Marebosjesweg) worden niet op de vuilwaterriolering aangekoppeld, maar geleid naar de centrale infiltratievoorziening in het openbaar groen.



Deze infiltratievoorziening is een ondergrondse voorziening. Vanaf 3 m-mv is over een oppervlak van 25 maal 8 m een lavapakket aanwezig. Dit lavapakket maakt contact met de onderliggende goed doorlatende zandgrond, waar het hemelwater infiltreert.

#### *Veiligheid en wateroverlast*

Door het bouwpeil (93,2 à 95,1 m+NAP) circa 0,1 m hoger te leggen dan de omliggende ruimte (93,1 à 95,0 m+NAP) wordt wateroverlast ter plaatse van de woningen voorkomen. Mogelijke wateroverlast door regenval zal zich manifesteren door "water op straat". De infiltratievoorziening is voorzien van een overstortmogelijkheid naar het vuilwaterstelsel. De dimensionering van de infiltratievoorziening is gebaseerd op neerslaggegevens van het jaar 2002. In dit jaar bedroeg de neerslag 924 mm met een piek van 26,4 mm op 20 juni. Volgens de berekening zou in 2002 al het hemelwater geïnfilteerd worden en niets overstorten naar het vuilwaterafvoer. Het pakket waarin geïnfilteerd wordt heeft een goede infiltratiecapaciteit (7 à 26 m/dag).

#### *Riolering*

In het plan wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Ter plaatse van het Quality Baker-terrein worden de wegen in het plan en de woningen (met uitzondering van de woningen aan de Lambertusstraat en Marebosjesweg) niet aangekoppeld op de riolering. De woningen aan de Lambertusstraat en de Marebosjesweg worden aangekoppeld op de bestaande gemengde riolering.

#### *Adequate watervoorziening*

Gelet op indicatieve ontwerprichtlijnen in "Plaats voor water" speelt dit thema geen rol voor dit plangebied.

#### *Natuurlijke watersystemen*

Het plangebied kent thans geen natuurlijk watersysteem. Het plangebied is in het verleden grotendeels verhard geweest. Ten opzichte van deze situatie zal aanzienlijk meer hemelwater infiltreren en zich op natuurlijke wijze bij het grondwater voegen.

#### *Waterkwaliteit*

In het plan is enkel sprake van woonstraten, waarbij geen intensief gebruik gemaakt wordt van de wegen. Daarnaast wordt door het nemen van brongerichte maatregelen diffuse verontreiniging van het afgekoppelde water voorkomen. In dit kader wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen op particulier en openbaar terrein. In de woongebieden van Brunssum wordt niet gestrooid. Op de twee plaatsen waar het hemelwater kan overstorten naar het vuilwatersysteem zijn de putten uitgerust met een zandvang voor het opvangen van eventueel ingespoeld vuil. Verder wordt de eerste vuilstroom van het hemelwaterstelsel op één plek geleid naar het vuilwatersysteem.

#### *Waterbeleving*

De infiltratievoorziening wordt gerealiseerd in het openbaar groen. Bij neerslag vult de voorziening zich. De nieuwe bewoners worden geïnformeerd over de functie en werking van het afwateringssysteem. Hierdoor zal bewustzijn ontstaan bij de bewoners ten aanzien van de rol die water speelt in hun directe leefomgeving.

*Grondwater*

Het plangebied bevindt zich niet een grondwaterbeschermingszone. Voor dit aspect zijn dan ook geen uitgangspunten geformuleerd. De grondwaterstanden in het plangebied zijn dusdanig laag dan aanvullende ontwaterende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Verdroging van het gebied wordt bestreden door hemelwater te infiltreren. Het kwalitatieve aspect is beschreven onder het thema waterkwaliteit.

*Erosie*

De hellingen binnen het plangebied zijn minimaal. Daarnaast is het plangebied gelegen in een stedelijke omgeving waar geen aanwijzingen zijn van het voorkomen van erosie.

*Wateradvies, verwerking en afweging*

Het terrein van Quality Bakers is in het verleden voor het overgrote deel verhard geweest. Door het terrein te herontwikkelen als woonwijk ontstaat een vermindering van het verhard oppervlak doordat slechts een deel is verhard (woningen en wegen), maar ook plaats is voor tuinen en openbaar groen. Het hemelwater dat van daken en wegen afkomstig is wordt op centrale wijze geïnfiltreerd in een ondergrondse voorziening ter plaatse van het openbaar groen. Natuurlijke aanvulling van het grondwater vindt op deze wijze aanzienlijk meer plaats dan in de oorspronkelijke situatie.

Het waterschap heeft per brief van 15 september 2004 haar wateradvies afgegeven naar aanleiding van de waterparagraaf en het overleg van 7 september 2004. Het waterschap geeft aan in hoofdlijnen in te stemmen ten aanzien van de beschrijving van de relevante aspecten van het watersysteem en de wijze waarop daarmee binnen het plan rekening is gehouden.

## 2.2

### HEUFKE (BRUNNERBRON)

*Uitgangspunten*

In verband met de onacceptabele woonkwaliteit van de voormalige woningen zijn 36 portieketagewoningen in de sociale huursector en een gedeelte van het zgn. "Bexhoes" met 30 sociale huurwoningen gesloopt. Hiervoor zijn woningen in diverse prijklassen (huur en koop) en typen (laagbouw en gestapelde bouw) terug gekomen, teneinde een gedifferentieerd woonmilieu te bereiken. De bouwvergunning voor dit initiatief is verleend op 19 december 2003. Sinds de rotonde is aangelegd was het gewenst de directe ruimtelijke omgeving her in te richten. Dit betekent een of meer stedelijke bebouwingselementen direct georiënteerd op deze pleinruimte. Voor de Heufkestraat is het van belang dat er een bebouwingwand ontstaat die enerzijds de straat begeleid, maar anderzijds een bepaalde transparantie kent met het oog op de massieve wand aan de overzijde.

Door de nieuwe bouwmassa's direct aan de ontsluitingswegen te situeren ontstaat er op het binnenterrein een aaneengesloten onbebouwde ruimte waar een concentratie van gemeenschappelijk groen is gerealiseerd. De oorspronkelijk aanwezige bron ter plaatse kan dan worden ingepast. Door één beuk van het "Bexhoes" te slopen werd deze groenconcentratie qua oppervlak en qua gebruiksmogelijkheden vergroot/verbeterd. Er heeft qua bouwmassa afstemming plaats gevonden op de bouwmassa's in de directe omgeving.

Dit betekent dat aan de Ridder Bexstraat een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen is toegestaan in verband met de aan de overzijde aanwezige eengezinswoningen. Nabij de rotonde en aan de Europalaan is een meer stedelijke bouwmassa toegestaan gezien de ligging aan een hoofdverkeersader. Hierbij dient wel meegewogen te worden dat aan de overzijde de wijk "het Panhoes" is gelegen met woonbebouwing in het eengezinswoningstype. Door de gemeenteraad is uitgesproken dat nieuwbouw hier slechts in het grondgebonden type mogelijk mag zijn in aansluiting op de aanwezige woningtypen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw aan de rotonde aan de overzijde is bepaald op 3 bouwlagen met een beperkte 4e bouwlaag.

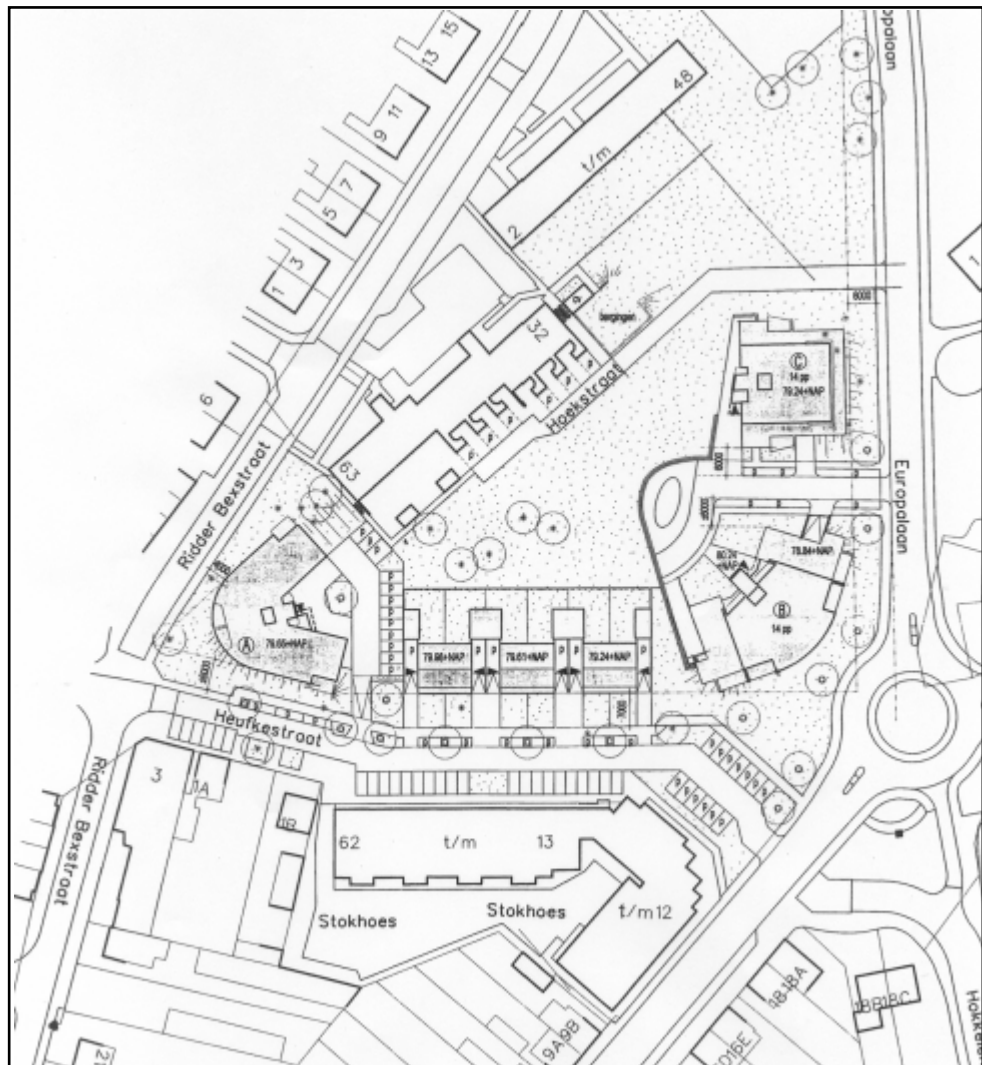
### *Planopzet*

Het voorliggende bebouwingsplan gaat uit van een woningbouwontwikkeling die is gebaseerd op de richting van de bestaande ontsluitingswegen. Dit heeft tot positief gevolg dat er een groter aaneengesloten groen middengebied ontstaat met vele gebruiksmogelijkheden voor omwonenden. Het plangebied is in feite een overgangsgebied tussen een zone met gestapelde bouw (Europalaan) en een woonbuurt met traditionele eengezinswoningen (Heufke). Omdat aan de overzijde van de Heufkestraat een nogal dominant aanwezige aaneengesloten bouwmassa is gelegen (Stokhoes), is gekozen voor een meer transparante gevelopbouw aan de overzijde; door middel van door garages geschakelde twee onder één kapwoningen (6 stuks) uitgevoerd met een dakterras. Deze woningen hebben allen een eigen garage met ruime oprit. Voor de hoek Ridder Bexstraat-Heufkestraat is een gesloten hoekoplossing opgenomen in 3 bouwlagen. Zowel de richting van de gestapelde bouw aan de Ridder Bexstraat (Bexhoes) als ook de richting van de Heufkestraat zijn overgenomen in een ronde bouwvorm, in totaliteit 12 etagewoningen in de huursector ("middelduur"). Voor dit (huur)complex zijn parkeerplaatsen (1 : 1) voorzien op eigen terrein nabij de centrale ingang. Nabij de rotonde zijn twee "urban villa's" geprojecteerd. Degene die direct aan de rotonde is gelegen heeft een gevelopbouw met de meeste massa aan de voorzijde, terwijl de andere aan de Europalaan meer massa heeft aan de achterzijde (o.a. door de situering van de penthouses). Hierdoor is de "urban villa" aan de rotonde het meest markant aanwezig en verkrijgt in bouwhoogte een extra accent. De bouwhoogte van beide complexen is 3 bouwlagen met dakopbouw. In totaal zijn hier 2 x 14 etagewoningen aanwezig. Deze complexen zijn beide voorzien van een parkeerkelder met daarin 2x14 parkeerplaatsen. Voor het bezoekersparkeren zijn parkeerplaatsen aan de openbare weg gecreëerd, terwijl ook voor het verloren gaan van de huidige parkeerplaatsen aan de Heufkestraat compensatie is gevonden (totaal 21 stuks). Door bovengenoemde nieuwbouwontwikkeling verkrijgt het gebied nabij de Europalaan met zijn karakteristieke etagebouw zowel ruimtelijk als functioneel een duidelijke afronding, waarbij bouwmassa's aansluiting vinden bij de directe omgeving (eengezinswoningen aan Ridder Bexstraat en gestapelde bouw aan de Heufkestraat/Europalaan). Er vindt uiteindelijk een reductie plaats van het aantal woningen nl. 66 etagewoningen worden vervangen door 46 nieuwbouwwoningen, waarvan 6 in het grondgebonden type.

Deze ontwikkeling is reeds opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en past binnen de provinciale richtcijfers hieromtrent. Voor het verlies aan woningen is elders binnen de gemeente compensatie gevonden in nieuwe planontwikkelingen (bijv. ter plaatse van het vm. Limburgiaterrein).

In totaal vindt er door deze nieuwe invulling een "upgrading" van het gebied plaats, hetgeen tot uitdrukking komt in de volgende aspecten:

- bestaande woningen met een geringe woonkwaliteit en daardoor een slechte verhuurbaarheid worden vervangen door nieuwbouwwoningen die ruimschoots voldoen aan huidige woonwensen;
- er ontstaat een diversiteit aan woningtypen (huurwoningen-gestapeld, koopwoningen in de middenklasse-gestapeld, koopwoningen in middenklasse-grondgebonden), waardoor een duidelijke bijdrage wordt geleverd aan de volkshuisvestelijke situatie van de gemeente;
- de aanwezige rotonde verkrijgt door de nieuwbouw een meer stedelijke pleinvorm, waardoor verkeersstromen beter worden begeleid en de fysieke uitstraling wordt verbeterd;
- de vrij versnipperde groene ruimten worden door de situering van de wooncomplexen direct aan de ontsluitingswegen geconcentreerd tot één centrale groene ruimte, waardoor de gebruiksmogelijkheden worden verhoogd;
- bij alle woningen wordt parkeergelegenheid geboden op eigen terrein (plaatselijk ondergronds, plaatselijk bovengronds), hetgeen de parkeerbalans in de omgeving ten goede komt.



Herontwikkeling Heufke-Brunnerbron

## 2.3

LIMBURGIATERREIN*Uitgangspunten*

Uit het zgn. "Wijkontwikkelingsplan Brunssum-Zuid" –blijkt dat Brunssum-zuid gezien wordt als aantrekkelijke woonwijk. Het Limburgiaterrein biedt kansen voor het bouwen van sociale huurwoningen om de gevolgen van herstructurering in de sociale sfeer elders in Brunssum op te vangen (Heufke/Brunnerbron). Met name in Brunssum-Zuid is behoefte aan het vergroten van de kernvoorraad. Bovendien zal de beeldkwaliteit in het gebied tussen de Venweg en de Rembrandtstraat verbeteren, terwijl tevens voor nieuwkomers (starters) in deze wijk aanbod gecreëerd wordt. Tevens zijn ook duurder koopwoningen gerealiseerd. Aangezien het plangebied a.h.w. "ingepakt" zit tussen bestaande stedelijke ontwikkelingen zoals Joint Force Command/Brunssum-Zuid en een ontsluitingsweg – de Rembrandtstraat – is hier nauwelijks sprake van het ontwikkelen van nieuwe uitleggebieden, hooguit van het "opvullen" van restgebieden binnen het bestaande stedelijk weefsel van Brunssum. Dit past binnen de filosofie van de "compacte stad" en het "ontzien" van de open gebieden, gelegen tussen de stedelijke kerngebieden.

Het plan is gericht op een afbouw met fronten langs de bestaande infra van de Govert Flinkstraat alsmede langs de Venweg als voortzetting van de continuïteit van deze bebouwing. Bovendien moet rekening worden gehouden met een afscherming van het nog te ontwikkelen Joint Force Command terrein als een randvoorwaarde van de zijde van defensie.

Het benadrukken van een parkstructuur langs de gehele Rembrandtstaat betekent een versterking van dit structurelement bij de entree naar Brunssum.

Het nieuw te ontwikkelen woongebied dient een sterke ruimtelijke consistentie te bezitten om te voorkomen dat er een zgn. "achteraf" wijkje ontstaat, aangeplakt tegen het bestaande stedelijk weefsel.

*Planopzet*

Centraal in het plangebied is een plein gesitueerd als verwijzing naar de voetbalhistorie. Dit plein is de spil in het planconcept. Hieraan zijn alle interne maar ook de externe ontsluitingen gekoppeld. De bestaande groenstructuur die het Joint Force Command-terrein en het voormalige voetbalterrein afschermt van de Rembrandtstraat is doorgezet en uitgebreid tot op de hoek Rembrandtstraat/Govert Flinkstraat en vindt zijn beëindiging in de omzoming van het aan te leggen speelveldje. In deze groenstructuur zijn een 3-tal bebouwingsblokken geplaatst van telkens 4 patiowoningen. Deze woningblokken bezitten geen achtertuinen waardoor er geen privacy-problemen kunnen ontstaan met de openbare ruimte; alle verblijfsruimten zijn rondom een inpandige patio gesitueerd.

De betreffende woningen zijn levensloopbestendig d.w.z. dat op begane grondniveau de hoofdslaapkamer en de badkamer gesitueerd is. De ritmiek van de bestaande bebouwing langs de Rembrandtstraat wordt op deze wijze nog ervaren. Het centrale plein wordt afgebouwd met patiowoningen, gedeeltelijk in één bouwlaag en gedeeltelijk in 2 bouwlagen. Zowel de Govert Flinkstraat als de Venweg maar ook de overige ontsluitingsstraatjes zijn in de rooilijn, evenwijdig aan het wegprofiel afgebouwd. De bouwvergunningen zijn gefaseerd aangevraagd medio 2004-2005.

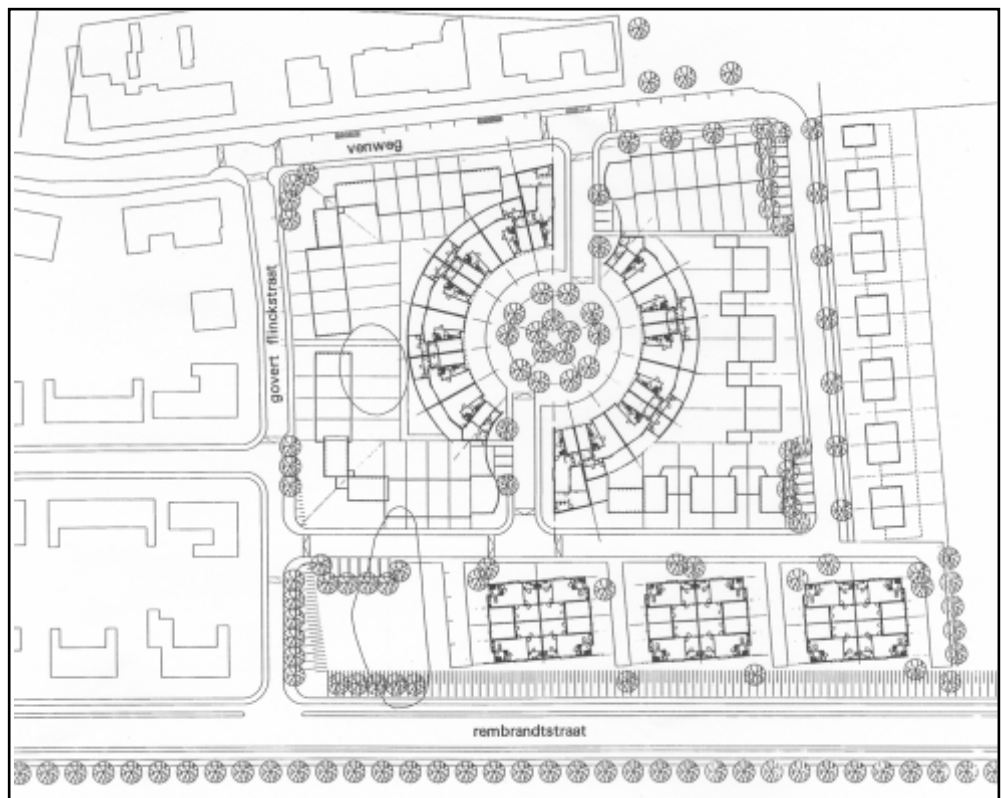
Het parkeren t.b.v. de aaneengesloten woningen vindt plaats in parkeerhofjes, die telkens op de koppen van de bouwblokken zijn gelokaliseerd. De interne ontsluiting van het plangebied geschiedt op een drietal plaatsen – 1x aan de Govert Flinkstraat en 2x aan de Venweg.

De huidige capaciteit van beide wegen is ruim voldoende voor de verkeersstromen van en naar het nieuw gebied. De ontsluiting van de wijk als geheel vindt plaats via de Rembrandtstraat. Het basiswoonstraatprofiel bestaat uit een rijweg van 5.50 m, waarlangs aan beide zijden trottoirs van 1.50 m, waarin de nutsvoorzieningen zijn opgenomen. In het kader van “duurzaam veilig” is het gebied gedefinieerd als een 30-km zone. Ter plaatse van de kruispuntaansluitingen zal de infra worden “getild” als verkeersremmer om dit uitgangspunt te kunnen realiseren.

De benodigde parkeerplaatsen zijn enerzijds voorzien binnen het geplande wegprofiel van 5.50 m, waarbij vrij parkeren is toegestaan, anderzijds in een aantal dwarsparkeervlakken, met name bij de concentratie aan geschakelde woningen. De gehaalde parkeernorm bedraagt 1,5 pp/per woning, waarbij de garage niet, maar de opstelplaats voor de garage wel is meegenomen.

De basisgroenstructuur bestaat uit een 3-tal elementen:

- de omzoming van het centraal gelegen pleintje;
- de groenzone langs de Rembrandtstraat, eindigend in de speelplek t.p.v. de aansluiting van de Govert Flinkstraat, alsmede de hoek Venweg/Govert Flinkstraat.



Ontwikkeling Limburgiaterrein



*Bodem*

Op de locatie hebben enkele bodemonderzoeken plaatsgevonden. De conclusie is dat de locatie, ter plaatse van de parkeerplaats, in het verleden op een tweetal plaatsen is opgehoogd met divers materiaal. Daar zijn lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK, EOX en/of minerale olie op een diepte tussen circa 0,3 en 3,0 à 6,0 m-mv aangetoond. Een ophoging is op het midden van de parkeerplaats gesitueerd, de ander aan de zuidoostelijke terreingrens van de parkeerplaats. Verder is aanvulmateriaal ter plaatse van de gehele parkeerplaats plaatselijk matig verontreinigd met PAK. Hier zijn ook lichte verontreiniging met koper, zink en olie aangetoond die plaatselijk de vastgestelde achtergrondgrenswaarden overschrijden. Ter hoogte van het semi-verharde voetpad, ten noorden van het voormalige hoofdveld, zijn PAK-concentraties boven de interventiewaarden vastgesteld. Ter plaatse van het overige terrein zijn, met uitzondering van een loodconcentratie, geen van de onderzochte parameters boven de vastgestelde achtergrondgrenswaarden aangetoond. Het loodgehalte overschrijdt de achtergrondgrenswaarde wel en is aangetroffen ter plaatse van het noordelijke terreindeel van de voormalige hoofdtribune.

Na toetsing is gekozen voor de navolgende oplossing. De meest noordelijk gelegen puntvervuiling zal volledig worden gesaneerd, aangezien ter plekke nieuwbouwwoningen zijn geprojecteerd. De meest zuidelijk gelegen puntvervuiling wordt verwijderd tot 0,5-1,8 m minus het toekomstige maaiveld. Middels het zgn. "leeflaagprincipe" en voorzien van een scheidingslaag van geotextieldoek zal ter plekke gedeeltelijk worden gesaneerd. Op deze locatie is een toekomstig speelveldje gelokaliseerd, waarbij verwacht mag worden dat deze gronden nimmer geroerd zullen worden.

*Geluid*

Voor de onderhavige planontwikkeling is door Gedeputeerde Staten ontheffing verleend als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

*Archeologie*

In het verre verleden is er in het onderhavige gebied bruinkoolwinning geweest. Bij de aanleg van de speelvelden van Limburgia zijn deze gaten gedicht o.a. met takkebossen. Aangezien er in dit gebied duidelijk sprake is van verstoorde ondergrond wordt het niet zinvol geacht om hier een archeologisch onderzoek te doen uitvoeren.

*Flora en Fauna*

Het huidige gebied is deels ingericht als parkeerplaats, voorzien van een steenachtige verharding, deels als grasvlakte (voormalig speelveld). Gezien de grote intensiteit in het gebruik van met name de parkeerplaats door bezoekers van de Internationale School, welke zelfs geleid heeft tot het (tijdelijke) plaatsen van een zgn. baleybrug om een veilige oversteek over de Rembrandtstraat te kunnen realiseren, kan men verwachten dat er geen zeldzame c.q. beschermde specimen in het plangebied aangetroffen zullen worden. Overigens zal de ecologische schermzone van het terrein van JOINT FORCE COMMAND, langs de Rembrandtstraat worden doorgezet tot op het speelveldje nabij de entree van het plangebied (hoek Govert Flinckstraat).

## *Water*

### *Inleiding*

Deze waterparagraaf maakt deel uit van het proces van de watertoets. Dit procesinstrument is toegepast om de verschillende waterbeheerders te betrekken bij de planvorming voor de realisatie van de inbreiding Limburgia te Brunssum.

Deze waterparagraaf is opgesteld naar analogie van het beleidsdocument "Plaats voor Water" van de provincie Limburg. Met deze waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de herontwikkeling en het procesverloop van de Watertoets.

### *Planopzet*

Centraal in het plangebied is een plein gesitueerd als verwijzing naar de voetbalhistorie. Dit plein is de spil in het planconcept. Hieraan zijn alle interne maar ook de externe ontsluitingen gekoppeld. De bestaande groenstructuur welk het Joint Force Command-terrein en het voormalige voetbalterrein afschermt van de Rembrandtstraat is doorgezet en uitgebreid tot op de hoek Rembrandtstraat/Govert Flinkckstraat en vindt zijn beëindiging in de omzoming van het aan te leggen speelveldje. In deze groenstructuur zijn een 3-tal bebouwingsblokken geplaatst van telkens 4 patiowoningen.

### *Procesverloop*

Gezien het ver gevorderde stadium van het plan is hier een enigszins afwijkend proces van de watertoets gevolgd. Bij de gemeente is zoveel mogelijk bestaande informatie opgevraagd met betrekking tot bodemonderzoeken, dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen, etc. Deze informatie is samengebracht in deze waterparagraaf. Vervolgens is de waterparagraaf informeel ter beoordeling aan het waterschap toegezonden, waarna dit in overleg is besproken. De aanvullingen zijn verwerkt in de waterparagraaf.

### *Beschrijving huidige situatie*

De huidige situatie is beschreven aan de hand van reeds uitgevoerde (milieukundige) bodemonderzoeken door Aelmans Eco en Geoconsult.

### Hoogteligging

Het Limburgia-terrein vormt een plateau dat circa 1 tot 5 m hoger is gelegen dan de eromheen gelegen wegen. Ten noorden van de Venweg loopt het maaiveld sterk hellend omhoog richting het Joint Force Command-terrein. Ter plaatse van het Limburgia-terrein varieert de maaiveldhoogte van circa 80,4 tot circa 83,5 m+NAP.

Omdat het Limburgia-terrein aanzienlijk hoger is gelegen dan zijn omgeving (met name ten opzichte van de Rembrandtstraat) is de kans op (grond)wateroverlast aanwezig ter plaatse van de Rembrandtstraat, door uittreding van eerder geïnfilteerd hemelwater.



### Bodem en hydrologie

Uit het onderzoek van Geoconsult is de volgende diepere bodemopbouw gebleken:

- maaiveld tot circa 4,0 à 7,3 m-mv: zettingsgevoelige löss-/leemlaag, plaatselijk geroerd;
- vanaf 4,0 à 7,3 m-mv sterk zettingsgevoelige bruinkoollaag met een dikte van circa 1,0 à 1,5 m;
- onder de bruinkoollaag wordt tot een diepte van circa 10 m-mv een matig tot goed draagkrachtig zandpakket aangetroffen;
- vanaf circa 10 m-mv tot de maximaal verkende boordiepte is wederom een bruinkoollaag aangetroffen.

De uitgevoerde milieukundig bodemonderzoeken wijzen op een bovengrond (maaiveld tot circa 0,5 m-mv) van (zwak humeus) sterk zandige leem tot plaatselijk grof zandig materiaal. Het zandige materiaal is over het algemeen zwak tot matig grindhoudend. In de bovengrond zijn bovendien mijnsteen-, baksteen- en asfaltresten waargenomen. Daaronder bevindt zich tot de maximaal verkende boordiepte van 8 m-mv grof zand, tevens plaatselijk met mijnsteen- of baksteenresten. Uit de diepe boringen blijkt dat over de gehele boordiepte lagen met hout-, veen- of koolresten voor kunnen komen. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv.

### Relevante wateraspecten: invulling in het plan

Hierna worden de thema's zoals deze genoemd zijn in de provinciale notitie "Plaats voor water" achtereenvolgens behandeld. Per thema is de invulling ervan in het plan aangegeven, alsmede de consequenties van deze invulling. De gegevens met betrekking tot dimensionering van de retentievoorziening zijn gebaseerd op de notitie van Kragten Roermond (kenmerk BRU040/1468).

### Veiligheid en wateroverlast

Ter plaatse van het Limburgia-terrein wordt 60% van het bruto oppervlak afgekoppeld. Daarbij is voldoende ruimte gereserveerd voor voorzieningen ter verwerking van het afgekoppelde water. Tevens wordt vastgehouden aan de kwantiteitstrits vasthouden, bergen, afvoeren.

In het plan Limburgia is gekozen voor een gescheiden watersysteem waarbij er oog is voor veiligheid en wateroverlast. In het plangebied is de retentievoorziening gedimensioneerd tot een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar, gezien het risico op overlast ter plaatse van de Rembrandstraat. Deze voorziening is tevens gedimensioneerd met een leegloop en er worden geen (grondverbeterende) maatregelen getroffen die de infiltratie bespoedigen. De leegloop vindt plaats naar de overkluisde Venbeek ten zuiden van de Rembrandstraat, welke uitmondt in de Roode Beek.

### Riolering

Het uitgangspunt binnen de gemeente Brunssum is een volledig gescheiden systeem. Het schone afstromende hemelwater wordt afgevoerd naar een voorziening waarbij dit water wordt afgegeven aan het natuurlijke watersysteem. Het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd naar de riolering en gezuiverd. De huidige afvoerleiding in het Limburgia-terrein (afkomstig van het Joint Force Command-terrein aan de noordzijde) komt te vervallen. Bij de dimensionering van de retentievoorziening is rekening gehouden met 4 mm berging van hemelwater in het hemelwaterstelsel.

### Adequate watervoorziening

Gelet op indicatieve ontwerprichtlijnen in “Plaats voor water” speelt dit thema geen rol voor dit plangebied.

### Natuurlijke watersystemen

Het plangebied kent thans geen natuurlijk watersysteem. Het plangebied is deels verhard en behoudens de onverharde terreinen volledig aangesloten op het hemelwatersysteem. In het noordelijk deel van de retentievoorziening is een capaciteit van 1200 m<sup>3</sup> om hemelwater afkomstig van het Joint Force Command-terrein te retenderen. Het zuidelijk deel, met een inhoud van 900 m<sup>3</sup>, is voldoende om hemelwater afkomstig van het Limburgia-terrein te retenderen. De noordelijke voorziening heeft een overloop naar de zuidelijke voorziening, waarna het hemelwater wordt afgevoerd naar de overkluisde Venbeek. De woningen aangrenzend aan de G. Flinkstraat lozen echter het vuile en schone water op het bestaande gemengde stelsel in de G. Flinkstraat. De retentievoorziening wordt voorzien van een “natuurlijke” bodem, waarbij geen grondverbeterende maatregelen worden getroffen om infiltratie te verbeteren. Anderzijds worden geen maatregelen getroffen om enige mate van natuurlijke infiltratie te verhinderen.

### Waterkwaliteit

De bescherming van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient plaats te vinden vanuit de trits schoonhouden, scheiden, schoonmaken. Het Limburgia-terrein is ingericht en bestemd als een 30 km-zone, waarbij geen intensief gebruik gemaakt wordt van de wegen. Daarnaast wordt door het nemen van brongerichte maatregelen diffuse verontreiniging van het afgekoppelde water voorkomen. In dit kader wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen op particulier en openbaar terrein. In de woongebieden van Brunssum wordt niet gestrooid. De retentievoorziening is geplaatst in de overige groene structuur aan de oostzijde van de bebouwing en wordt voorzien van een helofytenfilter. De groene aankleding zal fungeren als een natuurlijk filter voor de infiltratie van afstromend hemelwater. Het filter en de bronmaatregelen dragen zorg voor een goede kwaliteit van het infiltrerende hemelwater.

In de diverse milieukundig bodemonderzoeken is een verontreiniging ter plaatse van de parkeerplaats aangetoond. In het verleden is deze plek op een tweetal plaatsen opgehoogd met divers materiaal. Daar zijn lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK, EOX en/of minerale olie op een diepte tussen circa 0,3 en 3,0 à 6,0 m-mv aangetoond. De verontreinigingen zijn zodanig gesaneerd dat deze op geen enkele wijze de kwaliteit van het (grond)water negatief kunnen beïnvloeden.

### Waterbeleving

De retentievoorziening wordt geplaatst in de groene structuur aan de oostzijde van de bebouwing. Bij neerslag vult de voorziening zich. Hierdoor blijft het water in het zicht. De nieuwe bewoners worden geïnformeerd over de functie en werking van het afwateringssysteem. Hierdoor zal bewustzijn ontstaan bij de bewoners ten aanzien van de rol die water speelt in hun direct leefomgeving.

### Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingszone. Voor dit aspect zijn dan ook geen uitgangspunten geformuleerd. De grondwaterstanden in het plangebied zijn dusdanig laag dan aanvullende ontwaterende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het kwalitatieve aspect is beschreven onder het thema waterkwaliteit.

### Erosie

De hellingen binnen het plangebied zijn minimaal. Daarnaast is het plangebied gelegen in een stedelijke omgeving waar geen aanwijzingen zijn voor voorkomen van erosie.

#### *Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas*

De waterparagraaf voor het Limburgiaterrein is voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft per brief d.d. 22 juni 2004 het wateradvies afgegeven. Er wordt op hoofdlijnen ingestemd ten aanzien van de beschrijving van de relevante aspecten van het watersysteem en de wijze waarop daarmee binnen het plan rekening is gehouden. Wel geeft het waterschap aan dat diffuse verontreiniging door het afkoppelen voorkomen dient te worden door het nemen van bronmaatregelen. Naast het geen gebruik maken van uitloogbare materialen en het niet toepassen van strooizout betekent dit dat er ook geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast op het afgekoppelde verharde oppervlak.

## 2.4

### REMBRANDTSTRAAT

#### *Uitgangspunten*

Aan de zuidzijde van de Rembrandtstraat is in 1953 woonbebouwing gerealiseerd in de vorm van een 3-tal bouwblokken in 3 bouwlagen. Het complex bevatte 27 woningen. Gezien de slechte woonkwaliteiten van de bestaande woonbebouwing, heeft de eigenaar, woningcorporatie "Het Adres" besloten dit complex te slopen en een invulling te realiseren met 22 grondgebonden woningen in de koopsector met handhaving van de complete bestaande infrastructuur. Zowel de Rembrandtstraat als de Ferdinand Bolstraat, de Paulus Potterstraat, de Jan Steenstraat en de Gerard Doustraat zijn afgebouwd met bebouwingsslinten met een duidelijke kwalitatieve uitstraling naar het openbare gebied. Inritten naar garages, geënt op de Rembrandtstraat zijn vanwege de verkeersveiligheid, ongewenst. Daarom is de bebouwingsstructuur dusdanig opgezet dat alle woningen, die georiënteerd zijn op de Rembrandtstraat zijn ontsloten vanuit de zijstraten. De bestaande trafo aan de Paulus Potterstraat is geïntegreerd in deze bebouwingsstructuur.

#### *Planopzet*

De 3 veldjes, welke zijn gelegen tussen de Ferdinand Bolstraat en de Gerard Doustraat zijn voorzien van een woningtype te omschrijven als een combinatie van een patio-woning en een atriumwoning. Gezien de specifieke oost-zuid-west oriëntatie is de interne verkeersruimte van de woning voorzien van een glazen atrium, waarin de passieve zonne-energie kan worden opgevangen en worden gedistribueerd in de woning. Het woonprogramma voorziet in een slaapkamer / badkamer op de begane grond en een kleinere verdiepingsopbouw, waarin nog een 2-tal slaapkamers mogelijk is en een kleine natte cel. Gezien de geluidbelasting aan de zijde van de Rembrandtstraat is de woningplattegrond anders dan de plattegrondontwikkeling in de zijstraatjes. Hier is de hoofdslaapkamer aan de patiozijde gesitueerd. Voor dit plan is de bouwvergunning afgegeven op 4 december 2003

Gezien het feit dat het natuurlijk hoogteverschil in het terrein, ter plaatse van de bestaande gestapelde woningen is genivelleerd en de nieuw geprojecteerde woningen op het niveau van de aansluitende infrastructuur zijn ontsloten (seniorenwoningen), heeft er grondwerk moeten worden verricht om de oorspronkelijke situatie weer te herstellen. Een en ander is gepaard gegaan met het verwijderen van een aantal bestaande bomen. Elke nieuwbouwwoning bezit een garage en een opstelplaats voor deze garage. De parkeer capaciteit t.b.v. de bewoners is daarmee gedekt.

Het parkeren t.b.v. het bezoek kan in de woonstraatjes plaatsvinden, waar het bestaande wegprofiel ruim genoeg is voor het opvangen van het langsparkeren conform de huidige situatie.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen zijn de patio's die grenzen aan het openbare gebied afgeschermd met tuinmuren. Op de grens tussen trottoir en voortuin c.q. zijtuin zijn hagen geplaatst om deze afscherming eenduidig te structureren. Een 5-tal volgroeide bomen is in het planconcept gehandhaafd. Langs de Rembrandtstraat zal, middels nieuwe aanplant het "laankarakter" worden versterkt.



Ontwikkeling In de Struyken - Rembrandtparc

### *Bodem*

Door UDM Adviesbureau BV is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Rembrandtstraat een bodemonderzoek uitgevoerd. In de bovengrond van de, in milieuhygiënisch opzicht, "onverdachte" locatie overschrijden PAK en zink de streefwaarden. In het freatisch grondwater alsmede in de ondergrond worden voor geen van de geanalyseerde parameters de streefwaarden overschreden. Gezien de hoogten van de aangetroffen concentraties is er geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van nieuwbouw op deze locatie.

*Geluid*

In het kader van het eerder genoemde woningbouwproject is eveneens een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een aantal woningen een hogere geluidbelasting ondervindt dan de wettelijke grenswaarde. Op grond van de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit wordt een onderzoek gevraagd naar de geluidwering van de geluid belaste gevels en eventuele noodzakelijke voorzieningen indien de geluidbelasting hoger is dan de wettelijk toegestane.

Het uitgevoerde onderzoek geeft aan dat de geluidbelasting aan de zijde van de Rembrandtstraat 60 á 61 dB(A) bedraagt. Ter plaatse van de gevels in de zijstraten is dit maximaal 56 dB(A). Gezien de relatief lage gevelbelastingen zijn geen bijzondere voorzieningen vereist aan de geluidbelaste gevel.

*Water*

Gezien de uitdroging van het leefmilieu voert de gemeente Brunssum het beleid dat voor elk nieuwbouwproject in principe het hemelwater in de bodem wordt geïnfilteerd. Het blijkt dat de ondergrond redelijk tot goed waterdoorlatend is. Alle woningen worden voorzien van een infiltratievoorziening op eigen erf met een overstort naar het gemeentelijke riool. Aangezien de bestaande infrastructuur geheel intact en gehandhaafd blijft zal het hemelwater van de infra traditioneel via het rioolwatersysteem worden geloosd.

**2.5****ROZENGAARD***Situering en historie*

De buurt is gebouwd in 1917/ 1920 door de Haagse architect Jan Stuyt, bekend om zijn tuinstadarchitectuur en leerling van de architect P. Cuypers . Een groot aantal voormalige mijnkoloniën zijn van zijn hand.

De vraag was of de buurt nog voldeed aan de eisen en wensen, die men als (toekomstige) bewoner, maar ook als beheerder, aan deze buurt moet kunnen stellen. Deze zelfde vraag kwam ook in 1983 aan de orde. Van de oorspronkelijke 260 woningen zijn er toen 230 gehandhaafd en 30 gesloopt en vervangen door 98 nieuwbouwwoningen. In deze periode is ook de infrastructuur vervangen en zijn de straten ingericht volgens de zgn.

“woonerfgedachte”. Toen zijn ook de woningen op begane grondniveau uitgebreid. Daarin zijn keukens en badkamers ondergebracht, ook de prefab bergingen op de binnenterreinen zijn toen ontstaan.

In het. “wijkontwikkelingsplan Brunssum Noord”, opgesteld door Bouwhulp Beheersadvies b.v d.d. 18-05-2000 wordt de wijk omschreven als een geïsoleerde wijk die sterk verouderd is en eenzijdig is samengesteld, eenzijdig wat betreft woningvoorraad en bevolking.

Een specifieke aanpak van de Rozenggaard lag voor de hand, waarbij het de vraag was, of de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit bewaard kon worden en er tegelijkertijd meer differentiatie kon worden gerealiseerd. Een integrale aanpak was noodzakelijk. De richtte zich met name op het vooroorlogse deel van de buurt, de oorspronkelijke mijnkolonie. De inzet van deze vernieuwing was een combinatie van behoud (renovatie), verkoop (cascorenovatie) en sloop met vervangende nieuwbouw, analoog aan de aanpak van de Egge.

Ook de inrichting van de straten kwam daarbij aan de orde. Er is sprake van sloop en terugbouw, de sloop van 67 woningen, het bouwen van 22 eengezinswoningen met een betaalbare huur en van 43 eengezinswoningen in de middeldure koopsector. De bouwvergunningen voor deze ontwikkeling zijn medio 2004 verleend.

#### *Karakteristiek*

De buurt Rozengaard kan worden omschreven als een verzameling van woonstraatjes, bestaande uit rijverharding, voetgangerverharding en voortuintjes, met op een aantal plaatsen verruimingen in het bebouwingsprofiel, waar speelfuncties zijn ondergebracht. Deze verruimingen worden nog eens extra geaccentueerd door grote, volgroeide bomen. Met name dit laatste fenomeen bezorgt de buurt een "groene" uitstraling. De bebouwing bestaat nagenoeg geheel uit eengezinswoningen die als geschakelde elementen langs de infrastructuur gegroepeerd zijn. Op het eerste gezicht lijkt de architectuur eenvormig, bij nadere beschouwing blijkt een grote differentiatie in massaopbouw, kapvorm en architectonische gevelbehandeling. Door de consistentie in vormgeving van de gevels, bouwmassa en infra, kan men deze buurt omschrijven als karakteristiek.

Een 2-tal elementen namelijk een wooncomplex aan de Kasteelstraat, bestaande uit 8 zeer kleine woningen uit 1984 en een complex van 12 één op één-woningen, gebouwd in 1983 aan de Heulenderstraat, completeren de woningvoorraad.

#### *Beoordeling/ Kwaliteit*

Bij de beoordeling van de kwaliteitsaspecten van de buurt kan men globaal een onderscheid maken tussen de beoordeling van de stedelijke ruimte en de beoordeling van de bebouwing. De stedelijke ruimte kan nog onderverdeeld worden in de publieke en private ruimte.

#### *Publieke ruimte*

Het stedelijk weefsel van de buurt bezit een sterke consistentie. De verkeersstructuur van de buurt is echter amorf. Alle woonstraatjes bezitten eenzelfde hiërarchie. Doorgaande verkeersroutes zijn er niet en de verruimingen in de wegprofielen zijn eenvormig en ruimtelijk niet uitgebuit. De vormgeving van de infrastructuur is willekeurig en onrustig, de kwaliteit van de bestratingen is matig. De kwaliteit van de groenopstanden, met name t.p.v. de verruimingen is zeer goed en geeft dan ook een positieve uitstraling tot diep in de aansluitende woonstraatjes. De kwaliteit van de voortuintjes is zeer divers, met name door achterstallig onderhoud oogt dit overgangsgebied tussen infra en bebouwing op veel plaatsen zeer rommelig en geeft een negatieve uitstraling.

#### *Private ruimte*

De achtertuinen van de woningen zijn deels ontsloten door voetpaden, deels door brede rijstroken, waardoor veel bewoners de mogelijkheid bezitten de auto op eigen terrein te stallen op een parkeerplek, of zelfs in een garage of carport in het achtergebied. De kwaliteit van dit soort bouwsels, maar ook de kwaliteit van de ontsluitingspaden is over het algemeen slecht. Deze bebouwing wordt ervaren als een samenraapsel van vormen, diverse materialen en soms zelfs sloopelementen en geeft een uitermate negatieve uitstraling, zelfs een gevoel van sociale onveiligheid, die in ernstige mate afbreuk doet aan het totaalbeeld van de buurt.

Ook waar vanuit de openbare ruimte zicht is in of op de achterterreinen, wordt de structuurloosheid, rommeligheid en zelfs het compleet "dichtslibben" van de tuinen ervaren. De privé buitenruimte is op sommige plekken beperkt, op andere plaatsen echter zeer ruim en volstrekt overbedeeld. Sociale controle in deze gebieden is niet of nauwelijks mogelijk.

#### *Bebouwing*

Het complete woningbestand bestaat uit sociale huurwoningen in een lage huurcategorie. Door het ontbreken van het hogere huursegment, maar ook door het ontbreken van koopwoningen, bezit de buurt een eenzijdige sociale opbouw. De woningstructuur bestaat nagenoeg overal uit eengezinswoningen met het slaaprogramma op de verdieping; in principe dus woningen die slechts geschikt zijn voor gezinnen met of zonder kinderen, maar niet voor ouderen of mensen met een lichamelijke handicap.

De woontechnische kwaliteit van sommige woningen voldoet niet meer aan de huidige normen. De bouwkundige kwaliteit van de woningen is matig; de achterbouw-tjes die in 1983 geplaatst zijn, zien er nog redelijk uit. De kappen zijn in 1983 gerenoveerd; de kwaliteit is redelijk.

De gebruikte betonplaten voor de bergingen uit 1983 zijn een woonbuurt onwaardig. De woonkwaliteit van de nieuwbouw uit 1983/ 1984 aan Kasteelstraat en aan de Heulenderstraat is onder de maat. Daarbij komt nog dat de stedenbouwkundige projectie van de 12 één op één woningen aan de Heulenderstraat buitengewoon slecht is, deze woningen grenzen met hun achterkant direct aan het openbaar gebied. Dit is stedenbouwkundig onacceptabel.

#### *Ontwikkelingsstrategie*

Indien men de buurt wil revitaliseren zodat ze er weer 25 jaar tegen kan, dient een aantal randvoorwaarden ingevuld te worden.

#### *Openbare ruimte*

De bestaande ruimtelijke structuur moet verbeterd worden door verruiming in de infrastructuur, het implanteren van functies b.v. spelen, zitten en het herinrichten van deze verblijfsplekken binnen de buurt, het aanpassen en herinrichten van de bestrating van de woonstraatjes, het stroomlijnen van voetgangersgebieden, het structureren van de parkeervoorzieningen. De bestaande groenstructuur moet worden uitgebuit en het uitstralend effect daarvan tot diep in de woonstraatjes vergroot.

#### *Overgangsgebieden*

De voortuintjes langs de voetgangersgebieden als overgangselement tussen privé en openbaar moeten worden aangepast. De achterontsluiting inclusief de aansluitende bebouwing moet worden gesloopt. Het hernieuwd aanbrengen van grotendeels overrijdbare verharding, waarbij een zo groot mogelijk aantal woningen wordt voorzien van een garage c.q. berging is noodzakelijk. De achterontsluiting dient ook van voldoende verlichting te worden voorzien, tevens dient de veiligheid ter plekke te worden verhoogd door het elimineren van sluiproutes. De complete sloop van de bebouwing op de binnenterreinen is noodzakelijk. Er mag slechts één berging of garage per woning op het eigen erf zijn, waarbij een maximum aan licht en privé buitenruimte wordt gegarandeerd (terug naar de tuinwijkgedachte).



### Sloop en nieuwbouw

De sloop van een deel van woningen met een dwarstrap is gewenst, eventueel moeten deze gaten met verkoopwoningen c.q. meerlevensfasewoningen worden ingevuld. De eenkamerwoningen aan de Kasteelstraat moeten opnieuw worden ingevuld met een eigentijdser woonprogramma of door het huisvesten van specifieke doelgroepen in dit complex. De 12 één op één woningen aan de Heulenderstraat moeten worden gesloopt en vervangen door bijv. een woon(zorg)project met woningen voor ouderen, eventueel een steunpunt voor zorgverlening, waar de gehele wijk gebruik van kan maken. De sloop van een aantal bouwblokken t.p.v. de zeer diepe binnenterreinen langs de Houserstraat, Kasteelstraat, de Negristraat en de Heulenderstraat is gewenst. Op deze plekken kunnen, door het vrijkomen van een grote hoeveelheid bouwgrond, volledig passend binnen de structuur van de buurt, middels het projecteren van een 2-tal nieuwe straatjes, een aantal koopwoningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd worden.

Waar mogelijk moeten de plattegronden van de bestaande woningen worden aangepast en geoptimaliseerd. Complete gevelrenovatie van alle te handhaven bebouwing is nodig. De te handhaven woningvoorraad kan te koop worden aan geboden, nadat de opknapbeurt heeft plaatsgevonden. Een groot aantal woningen blijft beschikbaar voor een relatief lage huur. De sociale opbouw van de buurt wordt aanzienlijk verbeterd door de inbreng van koopwoningen. De buurt verkrijgt een extra maatschappelijke impuls door de projectie van een zgn. "hoeskamer", voor de buurtbewoners. Door de introductie van koopwoningen, alsmede door verkoop van een deel van de bestaande woningvoorraad komen financiële middelen vrij die geïnvesteerd kunnen worden t.b.v. het upgraden van de bestaande woningvoorraad c.q. bij het aanpassen en opknappen van de binnenterreinen.



Herontwikkeling Rozengaard



**Bestaande bebouwing**

De complete bestaande en te handhaven woningvoorraad dient een gevelrenovatie te ondergaan. Al het gevelmetselwerk wordt hersteld met materialen afkomstig van de te slopen woningen.

**Nieuwbouw**

Door de voorgestelde sloop ontstaan een viertal bebouwingsmogelijkheden, die om een specifiek eigen invulling vragen. De "gaten" aan de Veldstraat. De "gebieden" t.p.v. de Heulenderstraat, de Kasteelstraat en de Houserstraat, de hoek Heulenderstraat / de Negrissstraat, de garages en tuinmuren op de binnenterreinen.

**Ad 1.**

De "gaten" aan de Veldstraat dienen binnen de bestaande rooilijn een invulling met gesloten bouwblokken te verkrijgen, waarbij er op een 3-tal plaatsen ruimte gereserveerd wordt om de achterterreinen te ontsluiten. Hierbij mogen er geen doorgaande sluiproutes ontstaan. De massaopbouw van deze bebouwing is 2 bouwlagen met een kap, waarbij elk bouwblok architectonisch als een totaliteit ontworpen dient te worden.

**Ad. 2.**

Tussen de Heulenderstraat en de Houserstraat, via de Negrissstraat, wordt een nieuw woonstraatje geprojecteerd, hetgeen als een nieuwbouwinjectie moet worden gezien. Vanuit de Negrissstraat wordt een woonerf aangezet met een eenrichtingsverkeerstructuur. In tegenstelling tot de bestaande rijenbebouwing in een lage huurcategorie worden hier koopwoningen geprojecteerd als 2-aaneen - c.q. patiowoningen met een introverte achterzijde; dit laatste gezien de geringe bebouwingsdiepte. Ook zal door deze projectie de privacy van de bestaande woningen gegarandeerd worden.

**Ad. 3.**

Op de hoek Heulenderstraat/ de Negrissstraat, op de voormalige plek van de 12 één op één woningen, die met de achterzijde op de Negrissstraat waren georiënteerd wordt een bouwmassa ontwikkeld in 3 bouwlagen. De fronten van de woningen zijn zowel op de Heulenderstraat als op de Negrissstraat gericht. Aan het centrale plein wordt de entree geplaatst, met een maximale transparantie. Aansluitend aan dit project wordt zowel de Heulenderstraat als de Negrissstraat afgebouwd met grondgebonden woningen.

**Ad. 4.**

De bebouwing op de binnenterreinen bestaan hoofdzakelijk uit garages, tuinmuren en poortjes om de eigen erven af te schermen en privacy t.o.v. het openbare gebied te garanderen. De garages worden extra breed ontwikkeld aangezien in een aantal gevallen, de bewoners slechts via de garage op het eigen achterterrein kunnen komen.

**Overleg**

Het gehele ontwikkelingsproces is in nauw overleg met de bewoners, vertegenwoordigd in het actiecomité "Tegengas", de Gemeente Brunssum en de woningcorporatie "Het Adres" gerealiseerd.

*Geluid*

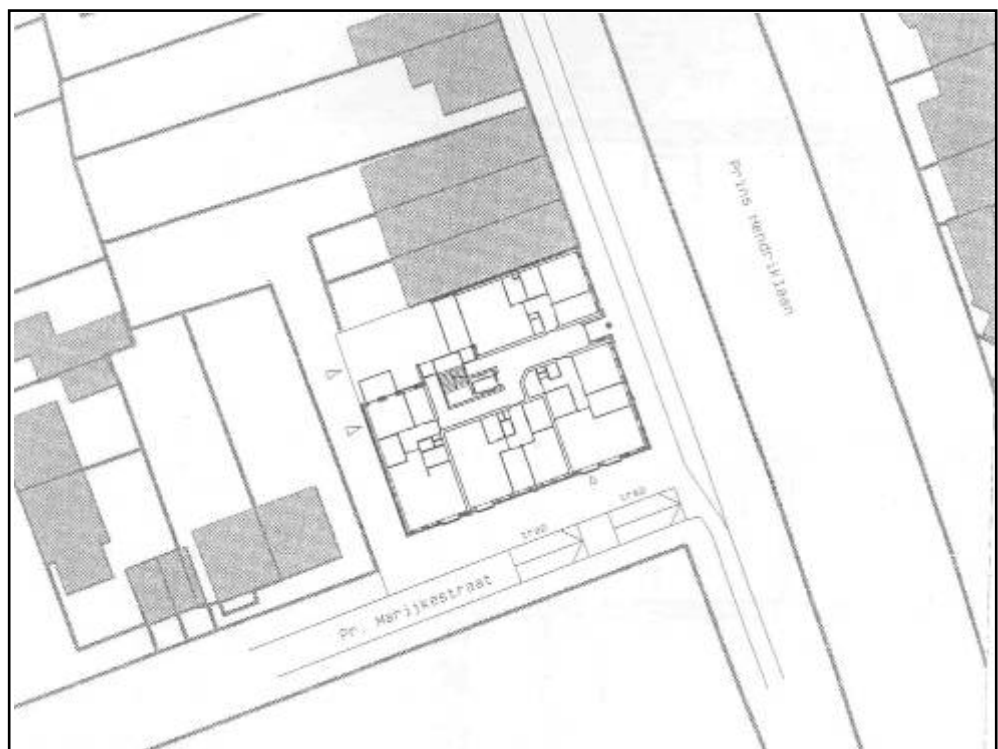
Het gehele plangebied aan de Rozengaard ligt binnen een specifiek woningbouwweefsel zonder doorgaande wijkontsluitingswegen. Geen van de bestaande wegen heeft een hogere geluidsbelasting dan 50 dBA.

*Bodem*

De resultaten van het milieukundig bodemonderzoek zijn weergegeven in de rapportage van GEOCONSULT rapport nr. MM 4885A, MM 4885 B en MM 4885C d.d. 17-09-2002/ 11-10-2002/ 27-10-2002. Op enkele plaatsen is er puntvervuiling geconstateerd welke in een saneringsplan zal worden aangepakt. De conclusie is dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

**2.6****HOEK PR. HENDRIKLAAN/PR. MARIJKESTRAAT***Planopzet*

Het voorliggende bouwplan omvat de bouw van een appartementencomplex met 12 wooneenheden op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Prinses Marijkestraat. De bouwvergunning hiervoor is verleend op 4 juli 2005. Hiertoe wordt de bestaande verouderde bebouwing geamoveerd. Tegenover dit appartementencomplex aan de Prinses Marijkestraat is een park gelegen waarin met name recreatieve voorzieningen voor de jeugd, zoals een skatebaan, aanwezig zijn. Het park is dieper gelegen dan het maaiveld waarop het onderhavige appartementencomplex wordt gerealiseerd. Het park is omgeven door schermgroen. Komende vanuit de richting Heerlen zullen twee zijden van het nieuwe appartementencomplex goed zichtbaar zijn. Om deze reden is er gekozen voor een markant complex met duidelijk twee voorkanten. Vanuit de Prins Hendriklaan richting de Prinses Beatrixstraat loopt de Prinses Marijkestraat af.



De hoogte van het appartementencomplex is hierop aangepast in die zin dat de hoogte van het complex aan de Prins Hendriklaan beperkt is tot twee bouwlagen met kap en trapsgewijs afloopt richting de Prinses Beatrixstraat naar maximaal 3 bouwlagen met kap. De architectuur van het complex sluit aan op de bouwstijl van de bestaande bebouwing in de omgeving. Het appartementencomplex wordt voorzien van een ondergrondse parkeerkelder. Deze parkeerkelder wordt ontsloten vanaf de Prinses Marijkestraat.

#### *Bodem*

Ten behoeve van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de gestelde hypothese "onverdachte locatie" wordt bevestigd. Er worden geen belemmeringen verwacht voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Eventueel bij de herontwikkeling vrijkomende grond mag vrij op onderhavige locatie worden hergebruikt. Geadviseerd wordt bij de herontwikkeling van de locatie de terreinverharding te verwijderen.

#### *Geluid*

Ingevolge de Wet Geluidhinder is een Hogere grenswaarde procedure gevoerd. Bij besluit van 16 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de hogere waarde vastgesteld.

#### *Archeologie*

Het gebied is niet gelegen in een archeologisch attentiegebied. Aangezien er op de locatie reeds bebouwing gelegen is, die geamoveerd zal worden, is de grond reeds geroerd. De archeologische verwachtingswaarde is derhalve gering.

#### *Water*

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en "ondergrens" watertoets" van de waterbeheerders van 1 maart 2005 wordt een aantal regels gesteld waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt het volgende gesteld:

"Plannen ex artikel 19 lid 2 en 3 komen voor de watertoets in aanmerking als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of (ondergrondse) infrastructuur/aanmerkelijk verharde oppervlakten:

- § nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen;
- § nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones;
- § met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren: en/of
- § met een bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Indien het bouwplan voldoet aan een van bovenstaande criteria dient het plan via de watertoets beoordeeld te worden. Het voorliggende plan voor de bouw van het appartementencomplex voldoet aan geen van deze criteria. De watertoets hoeft derhalve voor onderhavig project niet te worden doorlopen.

## 2.7

URBAN VILLA'S NOORDERKROON*Planopzet*

Ter vervanging van de hoogbouwflat "Op de Waakboom" aan de Europalaan/ Kennedysingel worden 5 woonblokken van 5 respectievelijk 6 woonlagen teruggebracht. De bouwvergunning voor onderhavig plan is verleend op 27 januari 2006. De blokken bevatten woningen van verschillende groottes waarmee op de huisvestingsbehoefte van de verschillende doelgroepen ingespeeld kan worden. De 2 blokken evenwijdig aan de Europalaan bestaan ieder uit 15 appartementen verdeeld over vijf woonlagen. Het hoekblok aan de Europalaan bestaat uit 6 woonlagen met in totaal 18 appartementen. De twee blokken die haaks op de Europalaan geprojecteerd zijn bestaan uit ieder 24 senioren woningen.

*Bodem*

Door middel van een verkennend bodemonderzoek is de gesteldheid van de bodem bepaald. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de geplande nieuwbouw op de locatie. Wel wordt er geadviseerd om vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen van het Bouwstoffenbesluit te onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie uit te voeren.

Daarnaast kan op basis van het historische onderzoek alsmede het verkennende onderzoek kan worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als niet-asbest verdacht kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen hierdoor zijn dan ook niet noodzakelijk.

*Archeologie*

Aangezien de locatie niet gelegen is binnen een gebied met een hoge archeologische waarde is een archeologische inventarisatie niet noodzakelijk.

*Geluid*

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer wordt overschreden. Derhalve zijn er geluidwerende voorzieningen getroffen om tot het maximaal toelaatbare geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken te komen. Wat betreft vliegtuiglawaai en industrielawaai zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig bouwplan.

*Luchtkwaliteit*

Uit de resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuwe bouwplan blijkt dat bij de realisatie van het plan zowel binnen als in de onmiddellijke omgeving van het plan alle grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 worden gerespecteerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

*Water*

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Om een duurzaam hemelwatersysteem te realiseren wordt binnen het plangebied voorzien in een ondergronds bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een krattensysteem. In het kader van de watertoets is de waterparagraaf in maart 2005 voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft per brief bevestigd dat het voorgestelde watersysteem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en derhalve instemt met het plan.

**2.8****HOEK DE RUIJTERSTRAAT/ HEEMSKERKSTRAAT***Planopzet*

Op de hoek van de De Ruijterstraat/ Heemskerkstraat wordt het bestaande winkeldeel in het hoofdgebouw verbouwd tot appartement. De ontsluiting vindt plaats via de oprit aan de Heemskerkstraat. De bestaande bovenwoning blijft gehandhaafd evenals den bestaande garage die bij de bovenwoning hoort.

Aan de Heemskerkstraat worden de garageboxen en de lage aanbouw van de winkel geheel gesloopt. Op deze plaats worden twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd met twee bouwlagen en een zolder. De bouwvergunning is verleend op 29 juni 2005.

*Bodem*

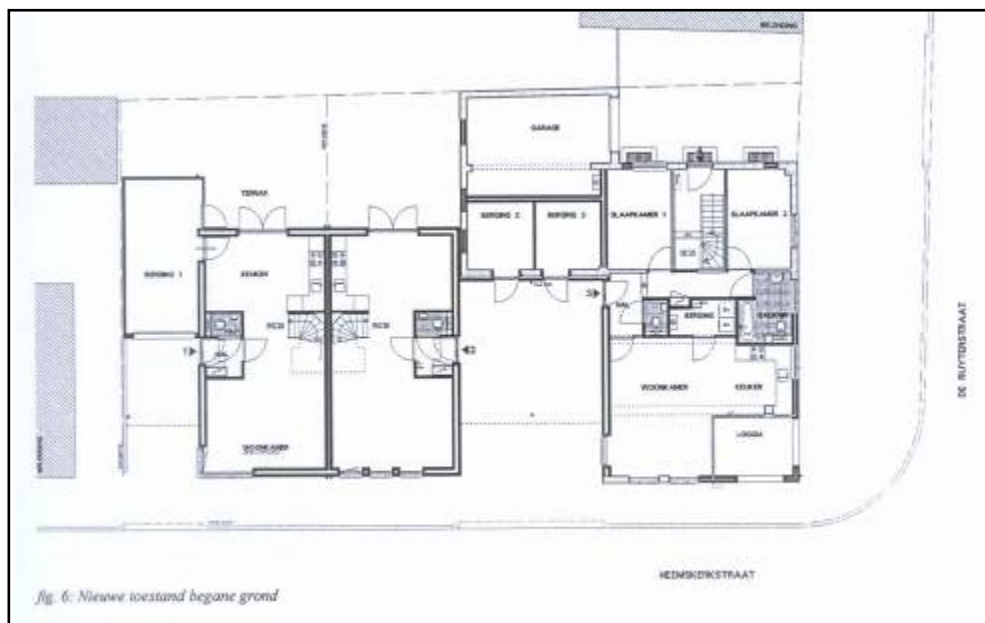
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet als onderverdacht kan worden beschouwd vanwege aangetroffen lichte verontreinigingen. Deze zijn echter van dien aard dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw bestaan.

*Archeologie*

Gezien de aard en ligging van de locatie is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### Geluid

De grenzen ten aanzien van verkeerslawaaï worden niet overschreden. Ten aanzien van de bestaande oudere woningen in de Heemskerkstraat is van het voorgenomen plan een betere kwaliteit te verwachten met betrekking tot geluidwerende voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan wandopbouw, isolatie, beglazing en kierdichting. Er is dan ook geen probleem te verwachten bij een gelijkblijvende verkeersbelasting in de wijk.



### Water

Het project valt binnen de kaders van de ondergrens watertoets. Dit betekent dat voor dit project het proces van de watertoets niet doorlopen hoeft te worden. De uitgangspunten van de gemeente Brunssum ten aanzien van de omgang met water voorzien in een aantal mogelijkheden waarbij een scheiding gemaakt wordt tussen hemelwater en vuilwater. De infiltratiemogelijkheden op het terrein zijn onderzocht en blijken ontoereikend. Conform het gestelde beleid van de gemeente Brunssum kan derhalve volstaan worden met het aansluiten van de hemelwaterafvoeren op het gemeentelijk riool.

Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat in de toekomst eventueel het gemeentelijk riool wordt gescheiden in een hemelwaterriool en een vuilwaterriool voor droogweerafvoer (DWA).

## 2.9

### APPARTEMENTENCOMPLEX KRUISBERGSTRAAT

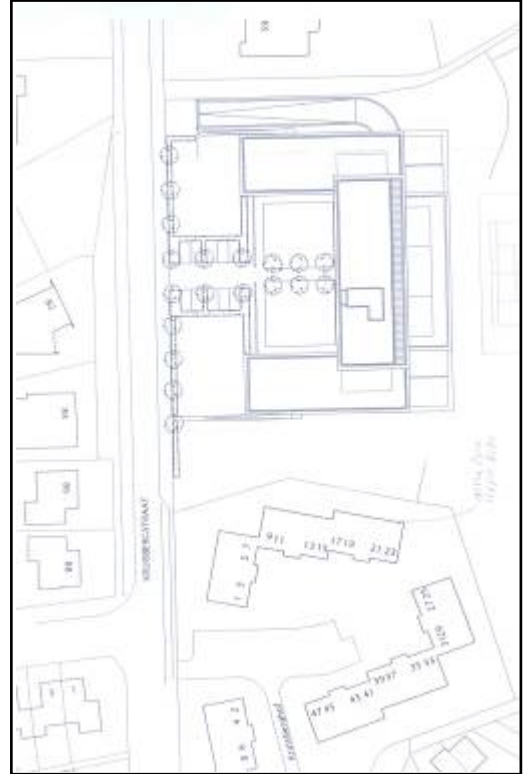
#### Planopzet

Het bouwplan bestaat uit een appartementencomplex in een U-vormige opzet. De bouwhoogte varieert van 3 bouwlagen aan de Kruisbergstraat naar 4 bouwlagen in de middenbeuk. Aan de achterzijde is de bouwhoogte afgestemd op het aanwezige aflopende maaiveld en is daar beperkt gebleven tot circa 3,5 bouwlaag ten opzichte van het aansluitende maaiveld. Hier is onder andere ook ruimte gereserveerd voor parkeren. De open ruimte wordt als gemeenschappelijke voortuin ingericht waardoor er naar de straat een groene uitstraling ontstaat.

Het parkeren voor bewoners is in een parkeerkelder gerealiseerd. Per appartement wordt hier 1 parkeerplaats voorzien. De bouwvergunning is verleend op 11 juni 2007.

#### *Bodem*

In 2006 is door Cauberg-Huygen op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (4 oktober 2006, Rapport 2005.3320-2, zie bijlageboek). Uit het historisch onderzoek zijn geen verdenkingen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem. Derhalve is geen specifiek onderzoek naar asbest noodzakelijk en ook niet verricht. Uit het bodemonderzoek is verder gebleken dat op de locatie een licht verhoogd gehalte aan PAK en minerale olie is gemeten. Op basis van actief bodembeheer van de gemeente Brunssum blijkt het gemeten gehalte aan PAK kleiner te zijn dan de vastgestelde achtergrondgrenswaarde. De concentratie aan minerale olie overschrijdt in één boring licht de achtergrondgrenswaarde. Gezien de marginale overschrijding van de achtergrondgrenswaarde is er geen reden tot het verrichten van een doelmatigheidstoets aangezien eenduidig is dat geen sanering noodzakelijk is. Er zijn geen belemmeringen om op de onderzoeks-locatie nieuwbouw te realiseren. Alle tijdens de bouw vrijkomende grond kan binnen de locatie zonder restrictie hergebruikt worden.



#### *Archeologie*

Aangezien het een slooplocatie betreft en de grond dus reeds geroerd is, is het aspect archeologie hier niet aan de orde.

#### *Geluid*

Op basis van de ontwerptekeningen voor het bouwplan en de verkeersgegevens van de gemeente Brunssum is met behulp van de Standaardrekenmethode I de geluidbelasting van de gevels vanwege wegverkeer bepaald. Uit deze berekening blijkt dat de grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Luchtkwaliteit*

Uit het luchtkwaliteitonderzoek van februari 2006 blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof wordt niet overschreden.



### Water

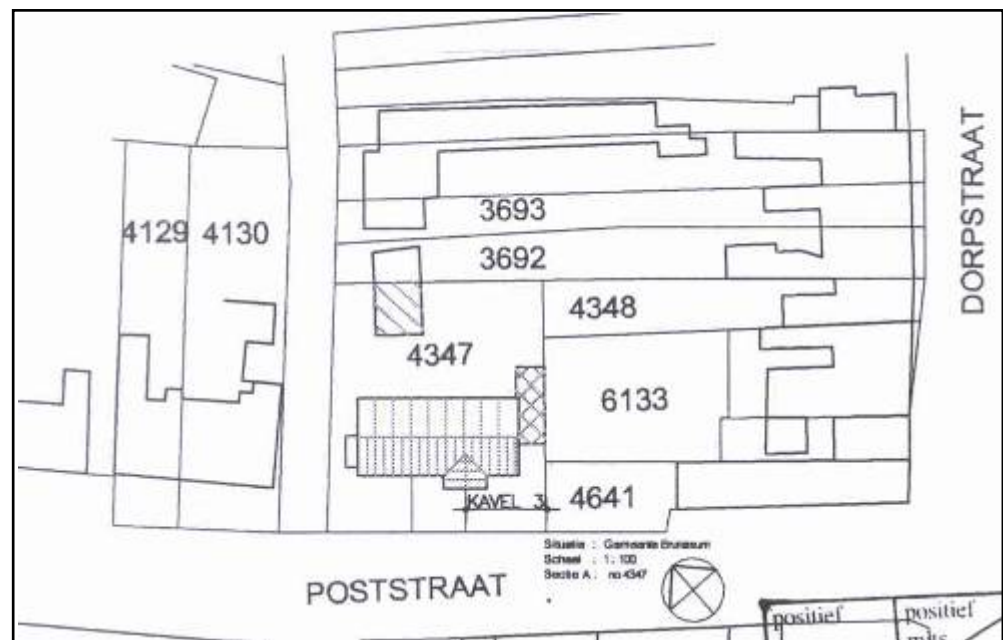
Uit onderzoek is gebleken dat op de locatie aan de Kruisbergstraat de bodem niet geschikt is voor infiltratie. Verder blijkt dat er geen sprake is van verslechtering ten opzichte van de oude situatie. In het plangebied is ruimte gecreëerd voor groenvoorzieningen en worden platte daken gerealiseerd. Hiermee wordt hemelwater vastgehouden. Water dat niet geborgen kan worden dient, net als de huidige situatie, afgevoerd te worden naar het riool.

## 2.10

### POSTSTRAAT 3 NIEUWBOUWWONINGEN

#### Planopzet

Op een braakliggend terrein aan de Poststraat worden drie grondgebonden woningen met garage opgericht. Het bouwplan sluit qua architectuur, materiaal en kleurgebruik aan op het renovatie masterplan en het beeldkwaliteitplan ter "upgrading" van de wijk Rozengard. De bouwvergunning is verleend op 18 januari 2006.



#### Bodem

Uit het bodemonderzoek van mei 2004 blijkt dat door de aangetroffen verhogingen aan cadmium, lood en zink in de bovengrond formeel gesproken een doelmatigheidstoets uitgevoerd moet worden om vast te kunnen stellen of met het verwijderen ervan een milieurendement verkregen wordt. Gelet op eerder uitgevoerde toetsingen van marginaal verhoogde achtergrondwaarden is gebleken dat het niet doelmatig is te saneren. Wel dient de in de ondergrond aangetroffen overschrijding aan minerale olie boven de achtergrondwaarde te worden verwijderd danwel dienen maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld een voldoende dikke leeflaag van schone danwel gebiedseigen kwaliteit grond getroffen te worden dat blootstellingsrisico's voor de gebruiker ervan voorkomen wordt.

#### Archeologie

Het aspect archeologie is reeds opgenomen in het masterplan Rozengard. Het onderhavige perceel en de omgeving zijn niet aangemerkt als toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht.



*Geluid*

Met betrekking tot het aspect geluid zijn er geen bijzonderheden. De geluidbelasting van het perceel is kleiner dan 50 dB(A).

*Water*

Het project valt binnen de kaders van de ondergrens watertoets. Dit betekent dat voor dit project het proces van de watertoets niet doorlopen hoeft te worden. De uitgangspunten van de gemeente Brunssum ten aanzien van de omgang met water voorzien in een aantal mogelijkheden waarbij een scheiding gemaakt wordt tussen hemelwater en vuilwater. De gemeente Brunssum heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer via infiltratiekragen geïnfilteerd dient te worden in de ondergrond. De overloop van de infiltratiekragen mag aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Indien infiltratie niet mogelijk blijkt mag rechtstreeks aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

**2.11****URBANVILLA'S THALESSTRAAT**

Ter plaatse van de urban villa's aan de Thalesstraat op het voormalige Emmatterrein is het gebruik van de bodem afgestemd op de bodemkwaliteit. De gronden waarvoor dit geldt zijn op de plankaart A deelgebied 1 aangegeven met een differentiatievak 'beperking functies'. Op deze gronden mogen alleen parkeervoorzieningen, ontsluitingen en verhardingen worden gerealiseerd. Met een vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk ook andere functies toe te laten zoals de doeleindenomschrijving die aangeeft. De vrijstellingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast als voldaan is aan de eisen die in het nazorgplan van Royal Haskoning voor de betreffende locatie zijn aangegeven. In de voorschriften is een dergelijke voorwaarde ook opgenomen.

**2.12****MERKELBEEKERSTRAAT/ CHURCHILLSTRAAT***Uitgangspunten*

Een binnenstedelijke herontwikkeling past in het vigerende Rijksbeleid en provinciaal beleid (POL). In het onderhavige geval gaat het om een terrein met een bestaande woning en een voormalige paardenstal. De stal is geamoveerd. Er worden drie vrijstaande woningen bijgebouwd. Het initiatief past binnen het regionaal volkshuisvestigingsplan en er zal rekening gehouden worden met de principes van duurzaam bouwen.

Het voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling is reeds aan de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen voorgelegd. Zij hebben bij brief van 25 september 2006 een positieve reactie gegeven. Het plan is inmiddels in aanbouw. Het ontwerp bestemmingsplan voor dit deelgebied is integraal opgenomen in de onderhavige herziening.

*Planopzet*

Het bouwplan omvat de bouw van drie vrijstaande woningen naast de bestaande woning (Merkelbeekerstraat 43) waardoor de open ruimte op de hoek stedenbouwkundig gezien afgerond wordt. Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met het zicht op de bestaande woning. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande hoogteverschillen in het plangebied. Op enkele plaatsen is het noodzakelijk een beperkte hoeveelheid grond af te graven of op te hogen om te kunnen bouwen. De beeldbepalende rode beuk zal middels een kapvergunning gekapt worden.

Direct gevolg hiervan is dat de ontwikkelaar hiervoor een herplant-plicht op zich neemt. Het plan is ontsloten op de bestaand wegstructuren. Beide wegen zijn doorgaande wegen die in de huidige situatie reeds als zodanig worden gebruikt. Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan zal de ruimtelijke impact op het gebied van infrastructuur beperkt blijven.

Het parkeren wordt op eigen perceel opgelost door minimaal 2 opstelplaatsen per kavel te realiseren.



Herontwikkeling Merkelbeekerstraat/ Churchillstraat

#### *Bodem*

Op de is in september 2001 door BMC-Bodemconsult B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de verkoop van het betreffende woonhuis (rapportnummer S010650, d.d. 3 september 2001). Tijdens dit onderzoek zijn plaatselijk bij de ondergrondse huisbrandolietank puinbijmengingen aangetroffen die analytisch resulteren in een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd lood en zink gehalte. Minerale oliecomponenten zijn hier niet waargenomen.

Op het overige terrein zijn destijds zowel in de boven- als ondergrond geen ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten aan geanalyseerde componenten aangetoond. Op basis van de resultaten is geconcludeerd dat de aangetroffen gehalten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader onderzoek, noch tot beperkingen ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de locatie.

In juni 2005 is door de gemeente Brunssum het verkennend bodemonderzoek beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling zijn gelet op het huidige beoordelingskader op enkele punten aanvullende werkzaamheden uitgevoerd.

Het bodemonderzoek d.d. 3 september 2001 met kenmerk S010650 opgesteld door Bodemconsult B.V. is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### Archief onderzoek

Op 19 juli 2005 is door BMC-Bodemconsult B.V. een archiefonderzoek bij de gemeente Brunssum uitgevoerd. Uit de gemeentelijke archieven is gebleken dat de eerste gegevens van de locatie dateren van 1923, toen sprake was van een verbouwing van een speelzaal tot woonhuis, gelegen aan de noordoostzijde van de locatie aan de Merkelbeekerstraat. Volgens opgave van de gemeente Brunssum is het huidige woonhuis binnen het plangebied in 1964 gebouwd. In 1973 zijn de paardenstal en garage gerealiseerd. Tot de jaren '70 van de vorige eeuw heeft ter plaatse van de paardenstal en de garage kleiwinning ten behoeve van een nabijgelegen steenfabriek plaatsgevonden. Nadat de winning is gestopt is de huidige woonwijk met tuinen gerealiseerd. Momenteel zijn rondom de locatie woonhuizen met tuin aanwezig. Op grond van het archief onderzoek zijn geen potentieel verdachte voormalige of huidige activiteiten op het perceel aanwezig (geweest).

#### Terreininspectie

Op 15 juli 2005 is door BMC-Bodemconsult B.V. een terreininspectie uitgevoerd. In het plangebied zijn diverse opstallen aanwezig, nl. een kapschuur, garage en paardenstal. In de onverharde kapschuur vindt momenteel opslag van hout en bakstenen plaats. De garage en paardenstal zijn beide voorzien van een in goede staat verkerende betonvloer die vanaf de oprichting aanwezig is. Bij de bouw van de garage in 1973 is een smeerput gerealiseerd, die volgens een oud bewoner nooit is gebruikt. Momenteel is de smeerput deels gevuld met puin. Zowel de garage als de paardenstal zijn momenteel niet in gebruik (leegstaand). Ten noorden van de garage/paardenstal is een paardenwei gelegen. In deze wei is een depot met naar schatting circa 100 m<sup>3</sup> grond aanwezig. De grond is zintuiglijk schoon. De herkomst van de grond is onduidelijk. Op basis van de terreininspectie wordt geconcludeerd dat het terreingebruik ten opzichte van 2001 niet is veranderd. Ook in de tussenliggende periode hebben op de locatie geen andere activiteiten plaatsgevonden, waardoor eventueel een bodembelasting zou kunnen zijn ontstaan. Tijdens de terreininspectie zijn geen asbestdelen op het maaiveld waargenomen.

#### Veld- en laboratoriumwerkzaamheden

Op de locatie is een inrit aanwezig die is voorzien van steenslag. Om te bepalen of de steenslag in de oprit mogelijk een bodembelasting van de onderliggende bodem heeft veroorzaakt, zijn tijdens de veldwerkzaamheden op drie plaatsen in de verharding gaten gegraven tot op de onderliggende bodem. Van deze bodem zijn vervolgens grondmonsters genomen die in het laboratorium zijn geanalyseerd op het NEN-5740 pakket grond.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden uit de Circulaire streef- en interventiewaarden van 27 februari 2000. Hierbij is gebruik gemaakt van het lutum en organisch stofgehalte zoals in het verkennend bodemonderzoek uit 2001 is bepaald. Op grond van de toetsing van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat voor geen van de onderzochte componenten de streefwaarde wordt overschreden.

De verhardingslaag met steenslag heeft dan ook geen bodembelasting in de onderliggende laag veroorzaakt.

#### Conclusie

De huidige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot een aanpassing of wijziging van de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek uit 2001. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, noch tot beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

#### *Geluid*

##### Luchtvaartverkeerslawaai

In het kader van de Wet Geluidhinder is het militaire luchtvaartterrein Teveren/ Geilenkirchen gezoneerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van de invliegfunnel (onder 180 meterlijn) van vliegveld Teveren. Derhalve gelden ten aanzien hiervan geen beperkingen voor de voorgestane ontwikkelingen.

##### Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling van woningen langs de Merkelbeekerstraat verdient nadere aandacht in verband met wegverkeerslawaai van de Merkelbeekerstraat. De overige wegen in de directe omgeving, zoals de Churchillstraat en de Kennedylaan hebben een geluidzone die buiten de projectlocatie is gelegen of hebben geen geluidzone, doordat sprake is van een snelheidsregime van 30 km/uur. De Merkelbeekerstraat heeft een geluidzone met een breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het bouwplan is gelegen binnen deze zone.

In de Wet geluidhinder is een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vastgelegd voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige locaties in geluidzones. Bij overschrijding van deze grenswaarde kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend. Deze hogere grenswaarde bedraagt maximaal 65 dB(A) bij een situatie met nieuwbouw.

Op basis van de door de gemeente Brunssum verstrekte verkeersgegevens zijn de berekeningen uitgevoerd en kan uit de berekeningsresultaten worden geconcludeerd dat, bij toepassing van een aftrek van 5 dB(A) voor stiller verkeer conform artikel 6 RMW2002 en artikel 103 Wet geluidhinder, de grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege wegverkeer bij de twee geprojecteerde woningen direct aan de Merkelbeekerstraat wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB(A) inclusief aftrek op grond van artikel 103 Wet geluidhinder. Voor de (nieuwe) woning gelegen aan de Churchillstraat wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat in principe, op grond van de onderzoeksresultaten, de aanvraag van een hogere grenswaarde, ten behoeve van de 2 woningen aan de Merkelbeekerstraat, noodzakelijk is. Echter, bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 1 september 2000 is er voor het stedelijk gebied van Brunssum (als bedoeld in artikel 82a Wet geluidhinder) een algehele vrijstelling tot 55 dB(A) gegeven. Dat betekent dat voor de uitvoering van onderhavig plan geen hogere grenswaarde hoeft te worden aangevraagd.

Wel blijft, in verband met het gestelde in het Bouwbesluit, de verplichting bestaan om aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, voor zover deze dient ter bescherming van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de waarde van de geluidbelasting van de gevel en het maximaal toelaatbare geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken.

Het akoestisch onderzoek d.d. 8 maart 2006, opgesteld door A.R.E.C. te Sittard-Geleen, is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### *Archeologie*

Het plangebied valt volgens de cultuurhistorische waarden kaarten van de provincie Limburg onder de categorie "Kern". Wel is uit de kaart op te maken dat de gronden op korte afstand van het plangebied een lage indicatieve waarde hebben. Binnen de kern van Brunssum zijn enkele moet gewaardeerde vindplaatsen bekend die voor nader onderzoek in aanmerking komen. Echter deze vindplaatsen zijn gelegen op voldoende afstand (>50m.) van het onderhavige plangebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

#### *Flora en fauna*

In het kader van het voorliggende bouwplan is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten in het kader van de quickscan natuurwetgeving kan worden geconcludeerd dat de feitelijke inrichting van het plangebied kan leiden tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Het verwijderen van vegetatie en de aanlegwerkzaamheden (inrichting van het plangebied) dienen buiten het broedseizoen (15 maart en 15 juli) plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen. Er is ontheffing vereist in het kader van de Flora- en faunawet voor de verstoring van broedvogels in geval van uitvoering van de geplande sloopwerkzaamheden tijdens het broedseizoen. Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en de steenmarter zal moeten uitwijzen welk effecten plaatsvinden ten aanzien van de mogelijk voorkomende vleermuissoorten en of er verlies van foerageergebied en wellicht leefgebied (met een vaste verblijfplaats of een dagverblijfplaats) optreedt voor de Steenmarter. Nader onderzoek naar het voorkomen van uitwijkplaatsen, geschikt foerageergebied, vaste verblijfplaatsen en dagverblijfplaatsen kan uitwijzen in hoeverre de toekomstige ontwikkelingen nadelig zijn voor de lokale populatie

Als gevolg van de resultaten uit de Quickscan Natuurwetgeving (2005) is het plangebied in 2006 nader onderzocht op het voorkomen van en het gebruik door vleermuizen en steenmarters.

Uit dit nader onderzoek is geconstateerd dat het plangebied geen belangrijk onderdeel vormt van het leefgebied voor steenmarters. De oude rommelschuren vormen geen belangrijke schakel binnen het aanwezige leefgebied van de Steenmarter. Het optimale leefgebied van deze soort bevindt zich op enkele honderden meters ten noordoosten van de planlocatie (oud klooster en enkele oude boerenschuren).

Hier zijn de leefomstandigheden dermate goed dat de soort de planlocatie slechts zeer sporadisch zal aandoen om er te overnachten of er te foerageren. Vaste verblijfplaatsen van de Steenmarter zijn derhalve niet aangetroffen. Ook aanwijzingen die duiden op een zoogverblijf van jongen zijn niet aangetoond. Uit enkele gesprekken met buurtbewoners is gebleken dat de soort slechts zeer zelden wordt waargenomen in de straten rondom het plangebied. In onze ogen gaat het hier om een of meer zwervende mannetjes die op zoek zijn naar tijdelijke slaapplekken in de directe nabijheid van het kloostercomplex.

Voor vleermuizen geldt dat het plangebied alleen sporadisch dienst doet als foerageergebied. De eentonigheid van de aanwezige hoogopgaande vegetatie ligt hieraan ten grondslag. Vanwege het ontbreken van geschikte gebouwen (waar optimale klimatologische omstandigheden aanwezig zijn) sluiten wij het voorkomen van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen uit.

Uit het aanvullende onderzoek kan derhalve worden geconcludeerd dat de uitvoer van de voorgenomen plannen geen grote negatieve effecten heeft op vleermuizen en steenmarters. Bij een herinrichting van het terrein, waarbij een groene aankleding van de perceelsranden wenselijk is, kunnen nieuwe verblijfplaatsen en beter foerageergebied ontstaan. In het kader van de Flora- en faunawet kan opgemerkt worden dat er geen ontheffing nodig is voor de voorgenomen werkzaamheden. De overige conclusies uit de Quicksan Natuurwetgeving, zoals hierboven beschreven, worden tevens gehandhaafd.

De resultaten van de Quicksan Natuurwetgeving d.d. 8 december 2005 met kenmerk 110501/ZC5/692/701456 en het Aanvullend vleermuis- en steenmarteronderzoek d.d. 19 mei 2006 met kenmerk 110501/ZC6/213/701456 zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### *Water*

#### Algemeen

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform de Vierde nota waterhuishouding van het Rijk, het belang van de watersysteembenadering benadrukt. Daarbij spelen drie thema's een rol: ten eerste verhard oppervlak loskoppelen van het riool, ten tweede duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en ten derde (her)gebruik van regen- en afvalwater. Bij afkoppeling wordt naast zoveel mogelijk hergebruik, waar mogelijk uitgegaan van het vasthouden en infiltreren van water op perceelsniveau.

#### Hemelwater

Goed waterbeheer is één van de factoren die compact bouwen mogelijk maakt. Compact bouwen leidt tot een groot verhard oppervlak en dus tot de noodzaak tot infiltratie of opvang van hemelwater. Ook hevige regenbuien mogen niet tot wateroverlast lijden. Bovendien eist de brandweer wanneer gebouwen of delen van gebouwen dicht op elkaar staan, dat deze van sprinklerinstallaties worden voorzien. Tenslotte is er de wens duurzaam om te gaan met het gebiedseigen water.

In het projectgebied dient ingevolge het provinciale beleid beperking van de infiltratiecapaciteit te worden voorkomen en wordt er gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Als uitgangspunten daarbij gelden dat hemelwater maximaal afgekoppeld dient te worden van het vuilwaterriool en ter plekke moet worden geïnfilteerd. Als infiltratie niet mogelijk is, dient het gebiedseigen water zoveel mogelijk te worden hergebruikt c.q. te worden vastgehouden.

#### Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen waterpartijen of vijvers, noch beken of andere watergangen gelegen, waar in het kader van dit project rekening mee dient te worden gehouden.

#### Watertoets

- § Op 10 juni 2005 is ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan een meldformulier bij het watertoetsloket Roer en Overmaas ingediend. Op 5 juli 2005 geeft het waterschap in haar reactie aan dat zij van mening is dat het plan valt onder de zogenaamde ondergrens voor de watertoets, daar er verwacht wordt dat de bouwplannen geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding. Het proces van de watertoets hoeft derhalve voor onderhavige plannen niet doorlopen te worden.
- § De brief van het Waterschap Roer en Overmaas met kenmerk 3852/Re d.d. 5 juli 2005 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### Water in het plangebied

Het plangebied bevindt zich in een droge omgeving. Dit houdt in dat er in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig is en dat er geen grondwater is aangetroffen binnen 3 meter onder maaiveld in het lage deel van het plangebied.

De stijghoogte van het eerste watervoerende pakket bedraagt zo'n 64 meter +NAP of wel 4 meter beneden maaiveld op het laagste punt van het plangebied<sup>1</sup>. Dit is tevens het freatisch grondwater.

De aanwezige woning (nummer 43) is aangesloten op de gemengde riolering dat rondom het plangebied aanwezig is. De paardenstal is, ondanks de zeer lage ligging ten opzichte van haar omgeving, eveneens aangesloten op de riolering voor zowel het afstromende regenwater als mede de vuilwaterstroom afkomstig van sanitaire voorzieningen. Het binnen het plangebied op de riolering aangesloten verhard oppervlak bedraagt ca. 500 m<sup>2</sup>, bestaande uit: paardenstal 400 m<sup>2</sup>, woning 100 m<sup>2</sup>.

De ter beschikking staande bodemkundige informatie wijst uit dat de toplaag van het plangebied bestaat uit een leempakket met een dikte van ca. 3 meter tot en met ca. 9 meter. Deze verschillen in dikte zijn het gevolg van de afgraving van een deel van het plangebied. In het lage deel van het plangebied lijkt een zandpakket aanwezig te zijn beneden het leem op een diepte van ca. 3 meter beneden maaiveld. De verbreiding en dikte van dit pakket is op basis van de huidige informatie niet eenduidig vast te stellen. Het is meer dan waarschijnlijk dat het zand vanuit geohydrologisch oogpunt behoort tot het eerste watervoerende pakket.

<sup>1</sup> Bron: BMC-Bodemconsult BV rapport S010650

De analyse van het plan(gebied) wijst dat er verschillende mogelijkheden zijn voor de omgang met afstromend hemelwater, voor huishoudelijke afvalwater is er slechts één mogelijkheid. Het huishoudelijke afvalwater van de woningen kan worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Churchillstraat en de Merkelbeekerstraat.

Hiervoor dient een nadere civieltechnische uitwerking te worden uitgevoerd waarin met name de huisaansluitingen op de riolering wordt belicht ten aanzien van drukhoogtes en de mogelijke opvoer van het water. Dit aspect dient meegenomen te worden bij de bouwtekening van de betreffende woning, omdat het particuliere woningbouw betreft.

Het hemelwater van de woningen kan op twee methoden worden verwerkt. Ten eerste bestaat de mogelijkheid voor particuliere infiltratievoorzieningen op het eigen perceel. Ten tweede bestaat de mogelijkheid voor de aansluiting op het gemengde rioolstelsel van de gemeente. Gebruikmakend van de analyse blijkt dat het hemelwater van twee woningen op de gemengde riolering moet worden aangesloten (woningen aan de Churchillstraat). De hoogteligging, de perceelsomvang en de bodemopbouw verhinderen de infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

De twee percelen aan de Merkelbeekerstraat, die deels zeer laag gelegen zijn, kunnen in potentie worden voorzien van infiltratievoorzieningen. Hiervoor dienen de volgende randvoorwaarden nader te worden ingevuld:

- verkenning van de bodemopbouw en infiltratiecapaciteit in de zuidwestelijke hoek van het plangebied;
- nader ontwerp en dimensionering van voorzieningen in relatie tot de mogelijke infiltratie in een watervoerend pakket (inrichting voorziening afstemmen op voorkomen verontreiniging);
- verzameling van al het afstromende hemelwater aan de achterzijde van de woningen;
- er mag géén gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, daarnaast dienen de bewoners te worden voorgelicht over het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen;
- de opname van een kettingbeding in de koopovereenkomst om de functie van de voorziening te garanderen.

Om te voorkomen dat de afvoer van hemelwater naar het laaggelegen deel van het gebied kan leiden tot overlast dient nagegaan te worden in hoeverre de voorzieningen kunnen worden gekoppeld aan de bestaande riolering van de paardenstal. Hierover dient dan vervolgens overleg gepleegd te worden met de gemeente Brunssum. Deze riolering dient dan behouden te blijven en het functioneren moet worden geïnspecteerd. Ook het behoud van de riolering dient te worden vastgelegd in de koopovereenkomst van het betreffende perceel c.q. percelen.

Naast de duurzame oplossing voor de omgang met afstromend hemelwater kan worden gekozen voor de volledige aansluiting van zowel schoon als vuilwater op de gemengde riolering. Een ruimtebalans leert dat er ten opzichte van de huidige situatie een toename van ca. 215 m<sup>2</sup> verhard oppervlak zal zijn (huidig 500 m<sup>2</sup>, toekomstig ca. 185 m<sup>2</sup> oprit en 530 m<sup>2</sup> dak). In ieder geval dient te worden nagegaan in hoeverre dit geen problemen in het bestaande rioolstelsel oplevert.



#### Luchtkwaliteit

Wat betreft luchtkwaliteit zal de realisatie van de drie extra woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit waardoor een onderzoek in het kader van luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

#### Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid geldt dat uit de risicokaart Limburg blijkt dat er geen risicovolle objecten of routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Verder onderzoek in dit kader is dan ook niet aan de orde.

## 2.13

### PRINS HENDRIKLAAN/ TEGELSTRAAT

#### *Uitgangspunten*

Het bouwplan betreft het oprichten van 3 grondgebonden woningen en 4 garages op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Tegelstraat. Het plan past binnen het stedenbouwkundige beeld dat voor ogen is met betrekking tot de invulling van deze locatie in relatie met de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Ook welstandstechnisch zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. De bouwvergunning is verleend op 5 juni 2008.

#### *Bodem*

In het kader van de vrijstellingsprocedure is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is door de gemeente akkoord bevonden. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Geluid*

In het kader van de vrijstellingsprocedure is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is door de gemeente akkoord bevonden. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Luchtkwaliteit*

In het kader van de vrijstellingsprocedure is er een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is door de gemeente akkoord bevonden. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Archeologie*

Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is met de gemeente en provincie besproken en akkoord bevonden. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Externe veiligheid*

In de nabije omgeving worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, verwerkt of geproduceerd. Het betreft hier inbreiding in een bestaande woonwijk. Er zijn op dit onderdeel derhalve geen belemmeringen voor het te realiseren bouwplan.

*Water*

De watertoets is in casu niet van toepassing aangezien het totaal verhard oppervlak kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup> en voldaan wordt aan de ondergrens watertoets van het waterschap Roer en Overmaas.

## HOOFDSTUK 3

# Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een deelherziening betreft met kleine wijzigingen en opname van projecten waarvoor in het verleden reeds de openbare voorbereidingsprocedure is doorlopen en voltooid, heeft er geen inspraak plaatsgevonden.

## HOOFDSTUK

# 4 Overleg

## 4.1 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie op 16 oktober 2006 een reactie gegeven. Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het plan en met name tot aanpassing van de naam AFNORTH in JFC (Joint Force Command), toevoeging van de aanduiding BD (Bijzondere doeleinden) in de toelichting voor het pand aan de Akerstraat (plankaart A van deelgebied 7), aanpassing van de begrenzing van het toekomstig beschermd stads- en dorpsgezicht op plankkaart B van deelgebied 7 en de wijziging van de aanduiding 'overwegend open bebouwingwand' in de aanduiding 'overwegend open bebouwingwand' voor een gedeelte aan de Rembrandtstraat.

## 4.2 P.C.G.P.

Op 4 december 2006 heeft de PCGP haar advies uitgebracht ten aanzien van het bestemmingsplan Woongebieden – herziening 2006. Hierin geeft de commissie aan in te kunnen stemmen met het plan met inachtneming van enkele opmerkingen. De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het PCGP-advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGE 1

PCGP advies d.d. 4 december 2006



Burgemeester en Wethouders van de  
gemeente Brunssum  
Postbus 250  
6440 AG BRUNSSUM

*Handwritten signature*

**Afdeling** RO  
**Ons kenmerk** 2006/55408  
**Faxnummer** (043) 389 79 77  
**Bijlage(n)**

**Behandeld** L. Tijssen  
**Uw kenmerk**  
**Doorkiesnummer** (043) 389 74 28  
**Maastricht** 4 december 2006

VERZONDEN 05 DEC. 2006

**Onderwerp**

Advies ontwerpbestemmingsplan Woongebieden –herziening 2006

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

**1. Volkshuisvesting**

\*\* De woningbouwplannen die niet zijn opgenomen in het RVP 2000-2006 dienen te passen in de nog op te stellen regionale woonvisie 2006-2010.

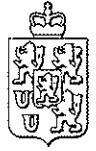
**2. Bodem**

\*\* In het bodemonderzoek, dat in 2006 door Cauberg-Huygen is uitgevoerd voor de locatie appartementencomplex Kruisbergstraat, is geen aandacht besteed aan het mogelijk voorkomen van asbest in de bodem. Dit dient alsnog te gebeuren.

Voor de perceelsgerichte aanpassingen dient de gemeente, daar waar relevant, in te gaan op het bodemaspect. Dit is in ieder geval aan de orde bij de locatie Maastrichterstraat/Bexdellestraat, Trichterweg 71A en Pasteurstraat 1. Indien een bodemonderzoek uitgevoerd wordt of is, dient de rapportage daarvan bij het vastgestelde plan te worden gevoegd.

Voor locaties waarvan de bestemming wordt aangepast aan het huidige gebruik dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd indien sprake is van wijziging van het feitelijke gebruik vanaf 1 januari 1992. Zie voor meer informatie hierover paragraaf 3.4 van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Voorzover van toepassing dient u dit in de voorschriften op te nemen.

061117-0162



### 3. Externe veiligheid

- \*\* In het plan wordt niet ingegaan op het aspect externe veiligheid. Voorzover relevant voor de deelgebieden en de perceelgerichte aanpassingen dient dit alsnog te gebeuren.

### 4. Luchtkwaliteit

- \*\* In het plan wordt onvoldoende aandacht besteed aan het aspect Luchtkwaliteit: slecht in twee deelgebieden is een passage hierover opgenomen. Ook voor de andere deelgebieden dient te worden aangegeven of wordt voldaan aan de normen en zo niet welke maatregelen moeten worden getroffen.

### 5. Archeologie

- \*\* Voor de locatie Oude Markt/Dorpstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. woningbouw. In de voorschriften is echter niets opgenomen over archeologie. In het rapport over het archeologisch vooronderzoek (in 2004 uitgevoerd door Synthebra 2004) is de conclusie (die door ons wordt overgenomen) getrokken dat op deze locatie nog vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding aan de orde is. In het bestemmingsplan moet daarom ten aanzien van deze locatie worden aangegeven hoe met het oog op het noodzakelijke onderzoek met het aspect archeologie zal worden omgegaan. Daarnaast moet in de voorschriften erbij vermeld worden dat onderzoek (archeologisch begeleiding) op deze locatie nodig is. Een tweede mogelijkheid is dat de gemeente een opdrachtbevestiging overlegt waaruit blijkt dat de archeologische begeleiding alsnog wordt uitgevoerd.

### 6. Overige aspecten

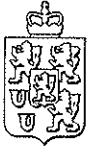
Ik verzoek u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

### 7. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

### 8. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Gezien de zwaarte van bovenstaande opmerkingen ben ik van mening dat dit advies onvoldoende grondslag biedt voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO, zoals bedoeld in de "lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2" van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.



Ten slotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisken (\*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- \* Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- \*\* Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.  
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van ) het structuurplan c.q. de – visie die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.,