

Wijzigingsplan Woendershof Bunssum

Toelichting wijzigingsplan voor 10 woningen

Definitief

Weller Vastgoed

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 8 februari 2011

Verantwoording

Titel : Wijzigingsplan Woendershof Bunssum
Subtitel : Toelichting wijzigingsplan voor 10 woningen
Projectnummer : 303167
Referentienummer :
Revisie :
Datum : 8 februari 2011

Auteur(s) : L. IJsseldijk
E-mail adres : linda.ijsseldijk@grontmij.nl
Gecontroleerd door : mr. M.I. Blokland
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding wijziging bestemmingsplan	5
1.2	Aanleiding bestemmingsplan Centrum	5
1.3	Voorgenomen wijziging.....	6
1.4	Inhoud toelichting	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Beschrijving van omgeving plangebied	8
2.1	Bevolking en wonen.....	8
2.2	Functionele analyse	8
2.3	Landschappelijke waarden	8
2.4	Verkeer.....	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciale Structuurvisie (POL2006).....	10
3.2.2	POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)	10
3.2.3	Stadsregio Parkstad Limburg.....	11
3.2.4	Provinciale woonvisie (2005)	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	Regionale woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Masterplan Brunssum Centrum (vastgesteld 11 november 2008)	12
4	Ontwikkelingen in het plangebied	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Wijzigingsgebieden	14
4.3	Omschrijving bouwplan.....	15
4.4	Bouwplan in relatie tot wijzigingsregels en bestemmingsplanregels	16
4.5	Verkeer en parkeren	18
4.5.1	Verkeer.....	18
4.5.2	Parkeren.....	18
5	Uitvoerbaarheid.....	19
5.1	Milieuaspecten	19
5.1.1	Geluid	19
5.1.2	Luchtkwaliteit.....	19
5.1.3	Bodem.....	20
5.1.4	Bedrijven milieuzonering	20
5.1.5	Externe veiligheid.....	20
5.1.6	Overige milieuzoneringen	22
5.2	Water.....	22
5.2.1	Beleid waterschap.....	22
5.2.2	Vooroverleg waterschap in het kader van het Masterplan	23

5.3	Ecologie	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.4.1	Cultuurhistorie	25
5.4.2	Archeologie	25
5.5	Energie	27
5.6	Economische uitvoerbaarheid.....	27
5.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.7.1	Maatschappelijk overleg	27
5.7.2	Wijzigingsregels	28
5.7.3	Beroep.....	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding wijziging bestemmingsplan

In februari 2010 is het bestemmingsplan Centrum van de gemeente Brunssum vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsgebieden opgenomen. Voor één van de wijzigingsgebieden is nu een bouwplan ingediend. Het betreft een woningbouwplan van in totaal 15 woningen. Dit bouwplan zal in twee fasen worden gerealiseerd. 10 woningen zullen middels de wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Centrum zijn hiervoor wijzigingsregels gesteld. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is ruimte voor veertien woningen. De overige 5 woningen zijn gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan, omdat er één woning meer wordt gebouwd dan mogelijk is. Deze woningen zullen mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning.



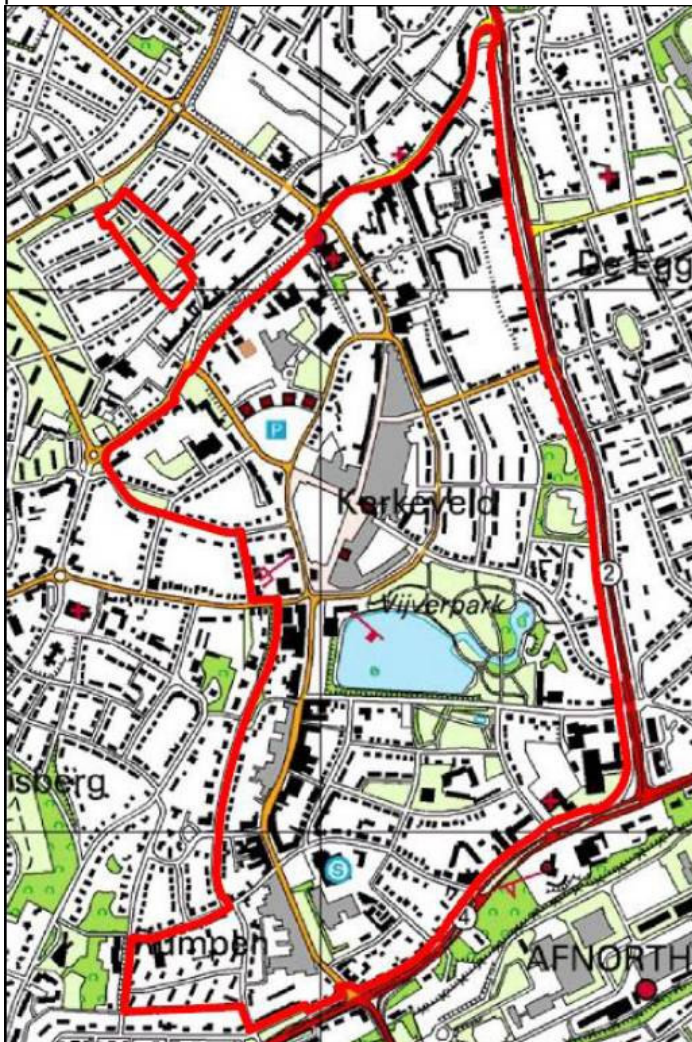
Figuur 1.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Centrum

1.2 Aanleiding bestemmingsplan Centrum

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Centrum was tweeledig. De eerste aanleiding wordt gevormd door de aanwijzing van de Mijkoloniën Brunssum als beschermd dorpsgezicht door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Deze aanwijzing is middels het bestemmingsplan Centrum doorvertaald in een planologische regeling voor deze gebieden. Daarnaast was de bestaande planologische regeling voor het centrum gedeeltelijk ouder dan tien jaar.

Voor die delen dient als gevolg van de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wet ruimtelijke ordening, een actuele juridisch planologische regeling te worden vastgesteld. Dit is gedeeltelijk rechtstreeks gebeurd en deels middels wijzigingsbevoegdheden.

Er is echter niet alleen getracht om de bestaande bestemmingsregeling te actualiseren. Voor het centrum van Brunssum staat een grootschalige herstructurering op stapel. Ten behoeve hiervan is een Masterplan opgesteld waarin een ruimtelijke ontwikkelingsvisie gegeven is voor de middellange tot lange termijn. De uitgangspunten uit dit masterplan worden, met uitzondering van de in het plan gegeven wensbeelden, doorvertaald in het voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied bestemmingsplan Centrum

1.3 Voorgenomen wijziging

In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van wijzigingsgebied zes plaats moet vinden. In het wijzigingsgebied is ruimte voor veertien grondgebonden woningen. Het bouwplan voorziet in vijftien woningen. Het bouwplan wordt gefaseerd uitgevoerd in twee fasen, waarbij in de eerste fase 10 woningen en in de tweede fase 5 woningen worden gerealiseerd. Omdat de bouw van de woningen gefaseerd plaats zal vinden is ervoor gekozen een fase mogelijk te maken middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de andere fase wordt één woning meer voorzien dan middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor is derhalve een omgevingsvergunning noodzakelijk.



Figuur 1.3: Voorgenomen woningbouwontwikkeling

1.4 Inhoud toelichting

De ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Centrum' in wijzigingsgebied zes voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen bestaat uit deze toelichting en een ontwerpbesluit.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in de nabijheid van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid) In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde herontwikkelingen in het centrum. Ingegaan wordt op de aard van de ontwikkelingen en hoe deze ontwikkelingen doorvertaald zijn in dit bestemmingsplan, tevens wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten waaronder milieuaspecten, water, archeologie en ecologie worden gerekend. Daarnaast wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de laatste paragraaf wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro, de inspraak, conform de gemeentelijke Inspraakverordening en de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Hoofdstuk 6 tot slot geeft een toelichting op de juridische regeling (de regels en verbeelding).

2 Beschrijving van omgeving plangebied

2.1 Bevolking en wonen

Op 1 januari 2008 telde de gemeente Brunssum 29.729 inwoners, bestaand uit 14.439 mannen en 15.290 vrouwen. De prognose is dat de gemeente in het prognosejaar 2035 24.208 inwoners heeft¹. De gemeente heeft dus te maken met een krimp van de bevolking.

Mede in het licht van deze krimp is besloten tot herstructurering en opwaardering van het centrum. De grote hoeveelheid aan verouderde portiekflats die het centrum van Brunssum rijk is, wordt in de komende jaren vervangen door hoogwaardigere appartementen en meer grondgebonden woningen. Op deze manier wordt ook invulling gegeven aan de verwachte krimp van Brunssum.

2.2 Functionele analyse

In het gebied Woendershof staat het gebruik voor Wonen centraal. Middels de wijzigingsbevoegdheid blijft de functie van dit gebied ongewijzigd. Wel wordt de gebruiksintensiteit van het gebied verminderd, doordat het aantal woningen afneemt.

2.3 Landschappelijke waarden

Brunssum is gelegen in de Zuid-Limburgse regio Parkstad. Een gebied met een groen, heuvelachtig karakter. In en om Brunssum zijn diverse groene gebieden gelegen, ieder met een eigen karakteristiek, afmeting en gekoppelde functies.

Gezien haar ligging in het heuvellandschap kent Brunssum veel natuurlijke hoogteverschillen. Naast het hoogteverschil is de combinatie groen en water iets wat Brunssum haar uitstraling geeft. Het betreft met name de vijver in het Vijverpark. Op de plek van het Vijverpark bevond zich in de 19^e eeuw een bruinkoolgroeve. In 1901 is nabij deze bruinkoolgroeve een kantoor voor de directie van de groeve gesticht, dat later in gebruikgenomen werd als gemeentehuis. De plek kreeg een strategische ligging toen de mijnindustrie opkwam, het lag in de nabijheid van de oude, agrarische dorpsstructuren van Brunssum en Rumpen en de mijnen Hendrik en Emma. Toen de bruinkoolgroeve gesloten werd, floreerde de steenkoolmijnen. In deze tijd van economische voorspoed is besloten om van de bruinkoolgroeve een vijver te maken met een omliggend park. Daarnaast heeft in vroegere tijden aan de Dorpstraat een beek gelopen. Deze is sinds korte tijd deels weer zichtbaar gemaakt.

Het plangebied ligt net ten zuiden van de vijver met het park, die zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

2.4 Verkeer

De verkeersafwikkeling in Brunssum volgt een aantal historische routes, die in de loop der tijd zijn uitgegroeid tot brede, doorgaande wegen. Kenmerkend voor deze verkeersstructuur is de afwikkeling van het doorgaande verkeer door de bebouwde kom, aangezien deze wegen veelal zijn gelegen in de bebouwde kom of op de rand daarvan. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats op de Prins Hendriklaan (Oost), de Prins Hendriklaan (Zuid), de Rimbungerweg, de Karel Doormanstraat en de N276. Deze wegen ontsluiten Brunssum naar de omliggende gemeenten, zoals Sittard, Onderbanken, Roermond, Landgraaf en Heerlen. Het plangebied ligt in de gebied gelegen tussen het park de Prins Hendriklaan (Oost) en de Prins Hendriklaas (Zuid). Het plangebied wordt ontsloten door de woonstraten Woendershof, Toelmanshof, Brimmanshof en Hoefnagelshof.

3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nota Ruimte**

In 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Deze nota is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het Rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

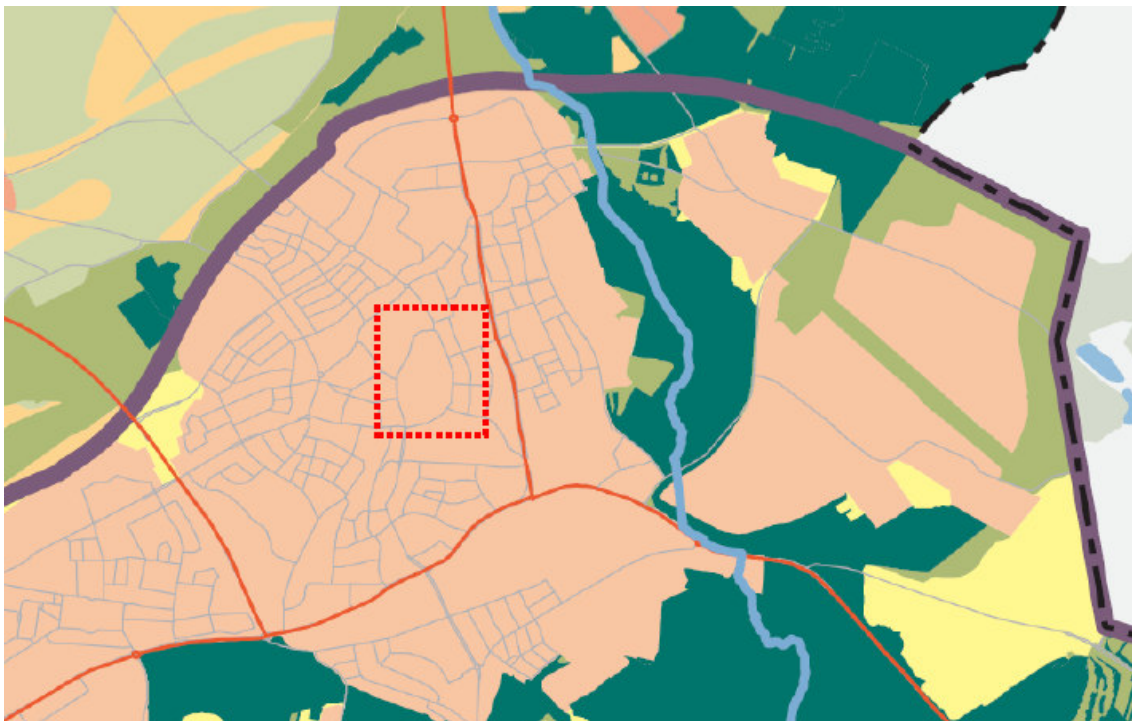
Het bestemmingsplan Centrum sluit aan op deze uitgangspunten. Het betreft stedelijk gebied waarvoor het bestemmingsplan deels conserverend van aard is. Deels worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door herstructurering en intensivering. Het omschreven bouwplan betreft een herstructureringsplan, waarbij bestaand stedelijk gebied opnieuw wordt ingericht. Ook dit past binnen het uitgangspunt 'bundeling van verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. Per 1 juli 2008 dient het POL2006 als provinciale structuurvisie. Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid en is nu vastgesteld als zijnde provinciale structuurvisie.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor die onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk van het POL wordt ingegaan op deze ambitie. Daarna wordt Limburg in een ruimer verband bekeken, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter)nationale ligging van de provincie. Tot slot wordt ingezoomd op de wijze waarop (hoe en waar) binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden.



Figuur 3.1: plankaart 1 perspectieven

Het gehele plangebied valt in het perspectief stedelijke bebouwing (roze). Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in acht genomen worden. Het bestemmingsplan 'Centrum' sluit aan bij dit perspectief. Het betreft stedelijk gebied waarvoor het bestemmingsplan deels conserverend van aard is. Deels worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door herstructurering en intensivering.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

De afgelopen periode zijn er diverse gebiedsvisies opgesteld waarin een ontwikkelingsrichting is geschetst voor verschillende gebieden in Limburg. Tegelijkertijd is meer zicht ontstaan op de effecten van de krimpende bevolking voor de woningvoorraadontwikkeling en de noodzaak voor

een duidelijke provinciale sturing op de transformatieopgave van de woningvoorraad in de komende decennia.

Dit levert voldoende aanleiding tot het vaststellen van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, waarmee tevens POL2006 partieel is gewijzigd. Hierin staat, dat met inachtnaam van verschillen tussen Zuid- en Midden- en Noord-Limburg, er wordt ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid-Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. Voor Noord- en Midden-Limburg zal de woningvoorraad eerst nog licht toenemen en zich daarna stabiliseren. Dit betekent dat de opgave ten aanzien van de woningvoorraad zich op kwaliteit zal focussen. Het vraaggestuurd bouwen enerzijds en het herstructureren/transformeren anderzijds zijn belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn. De herstructureringsopgave zal primair door de direct betrokken verhuurders, eigenaren, gemeenten en lokale organisaties moeten worden uitgevoerd.

Met het voorgenomen bouwplan wordt enerzijds invulling gegeven aan de focus op kwaliteit van de woningmarkt en anderzijds wordt invulling gegeven aan herstructureren en transformeren van bestaand stedelijk gebied.

3.2.3 Stadsregio Parkstad Limburg

Het plangebied valt binnen de stadsregio Parkstad Limburg. Voor deze regio gelden als belangrijke ambities:

- Het bevorderen van de economische groei en behoud en versterking van het voor deze regio zo kenmerkende stedelijke parklandschap met open ruimten, beken, en kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek;
- Aanleg van een regionale ringweg ten behoeve van een betere bereikbaarheid van de oostflank van de regio;
- Ontwikkeling en stimulering van nieuwe economische kansen voor de regio;
- De versterking en opwaardering van het centrum van Brunssum met behoud van de eigen identiteit. Middels de aanwijzing van de mijnkoloniën Brunssum het behoud van de kenmerkende elementen uit het verleden als mijnstreek gewaarborgd.

De voorgenomen bouwplannen doen geen afbreuk aan deze ambities.

Op 12 juli 2010 is door de Parkstadraad het Regioprogramma vastgesteld. Hierin staan voor het regioprogramma twee pijlers benoemd. Het betreft herstructurering en economische structuurversterking. De herstructurering moet op diverse terreinen plaatsvinden. Genoemd zijn wonen, zorg, groen en openbare ruimte en retail. Middels het voorgenomen bouwplan wordt invulling gegeven aan de herstructurering van wonen. Het aantal woningen wordt

3.2.4 Provinciale woonvisie (2005)

De provincie Limburg heeft samen met de Limburgse regio's een provinciale woonvisie opgesteld bestaande uit drie documenten, te weten een woonvisie, regionale agenda's en een antwoord van de provincie hierop. De regio's zijn vervolgens, samen met lokale partijen, aan de slag gegaan met het uitwerken van hun agenda's in beknopte regionale woonvisies. De provincie heeft de regio's daarin ondersteund en gestuurd. De provinciale woonvisie tezamen met de regionale visies vormt weer een basis voor tweezijdige afspraken: Wat doen partijen om de overeengekomen doelen daadwerkelijk te realiseren?

De provinciale woonvisie geeft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woonvraag. Geconcludeerd is dat er in Limburg sprake is van een dalende bevolkingsomvang. Limburg loopt hierin vooruit op andere provincies. Dit heeft ondermeer te maken met de vergrijzing en ontgroening van de bevolking, maar daarnaast ook met het negatieve migratiesaldo van Limburg. Dit negatieve migratiesaldo heeft ondermeer te maken met onvoldoende aanbod op de markt dat voldoet aan de vraag van de woonconsument en daarnaast de krimpende werkgelegenheid van Limburg. Verschil is duidelijk zichtbaar tussen Zuid en Midden Limburg ten opzicht van Noord Limburg. Noord Limburg volgt veel meer het landelijke patroon.

Voor de periode tot 2010 wordt gestreefd naar een toename van 2.250 tot 3.000 woningen per jaar verdeeld over de gehele provincie. De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's, waarbij in het bijzonder in Zuid-Limburg wat zwaarder moet worden ingezet met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw om het vertrekoverschot sneller terug te dringen en schuifruimte te creëren voor de herstructurering.

Brunssum heeft in het Masterplan Brunssum Centrum een visie neergelegd om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige opwaardering van het centrumgebied. Een groot deel van de bestaande portiekflats zal binnen enkele jaren vervangen worden door grondgebonden woningen en/of hoogwaardige appartementen. Dit sluit aan bij de strategie neergelegd in de provinciale woonvisie om te streven naar hoogwaardige nieuwbouw, aansluitend bij de vraag van de woonconsument, zodat het vertrekoverschot sneller teruggedrongen wordt. Het voorgestelde bouwplan geeft invulling aan het vervangen van bestaande portiekflats door grondgebonden woningen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010

In de Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld 10 mei 2005) heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode tot 2010. In navolging van de provinciale woonvisie hebben de verschillende Limburgse regio's een regionale woonvisie opgesteld, waarin het beleid uit de provinciale woonvisie is doorvertaald. Voor de regio Parkstad vormt daarnaast de krimp van de bevolking een belangrijke aanleiding voor de regionale woonvisie.

Regio Parkstad streeft drie doelen na op het gebied van wonen:

1. Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
2. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing, om de woonconsument te verleiden, imagooversterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.
3. Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Met een krimpscenario is in Nederland bijna geen ervaring. Het denken, in alle segmenten van de Westerse samenleving, is gericht op groei en omgaan met krimp eist daarom een „turn-around“ in het denken. Enerzijds moet het evenwicht in de woningmarkt behouden worden. Een woningbouwprogrammering is daarvoor noodzakelijk. Anderzijds moet Parkstad aantrekkelijk gehouden worden voor (toekomstige) bewoners: er moet ruimte zijn voor creatieve en innovatieve projecten. Parkstad wil aansluitend bij de provinciale strategie niet op slot, maar bouwen aan kwaliteit en voor de wensen van de woonconsument.

De gemeente Brunssum heeft voor het centrum uitwerking gegeven aan dit beleid door het opstellen van het masterplan. Krimp wordt als kans gezien om het centrumgebied van Brunssum te versterken en te vernieuwen, en zodanig in te richten dat het centrum is afgestemd op de verschillende doelgroepen die er dagelijks gebruik van maken en aantrekkelijk voor bezoekers en potentiële nieuwe bewoners.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Masterplan Brunssum Centrum (vastgesteld 11 november 2008)

Het masterplan is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de middellange tot lange termijn. De doelstelling van het project Bruisend Centrum Brunssum was te komen tot een stedenbouwkundig masterplan voor het centrumgebied van Brunssum. Specifieke doelstelling voor het

plangebied is het herontwikkelen/herstructureren van het centrumgebied, zodanig dat de functies, wonen, welzijn, zorg, commerciële voorzieningen en onderwijs de leefbaarheid en de vitaliteit van het centrum versterken vanuit een samenhangende visie.

De ambitie is het creëren van een modern winkelhart met aantrekkelijke toegangslinten, elkaar versterkende centrumvoorzieningen, toegankelijk en bereikbaar, woon- en leefmilieu voor een brede doelgroep, aandacht voor senioren en jongeren, ruimtelijke opzet en functies elkaar versterkend en met een eigen identiteit.

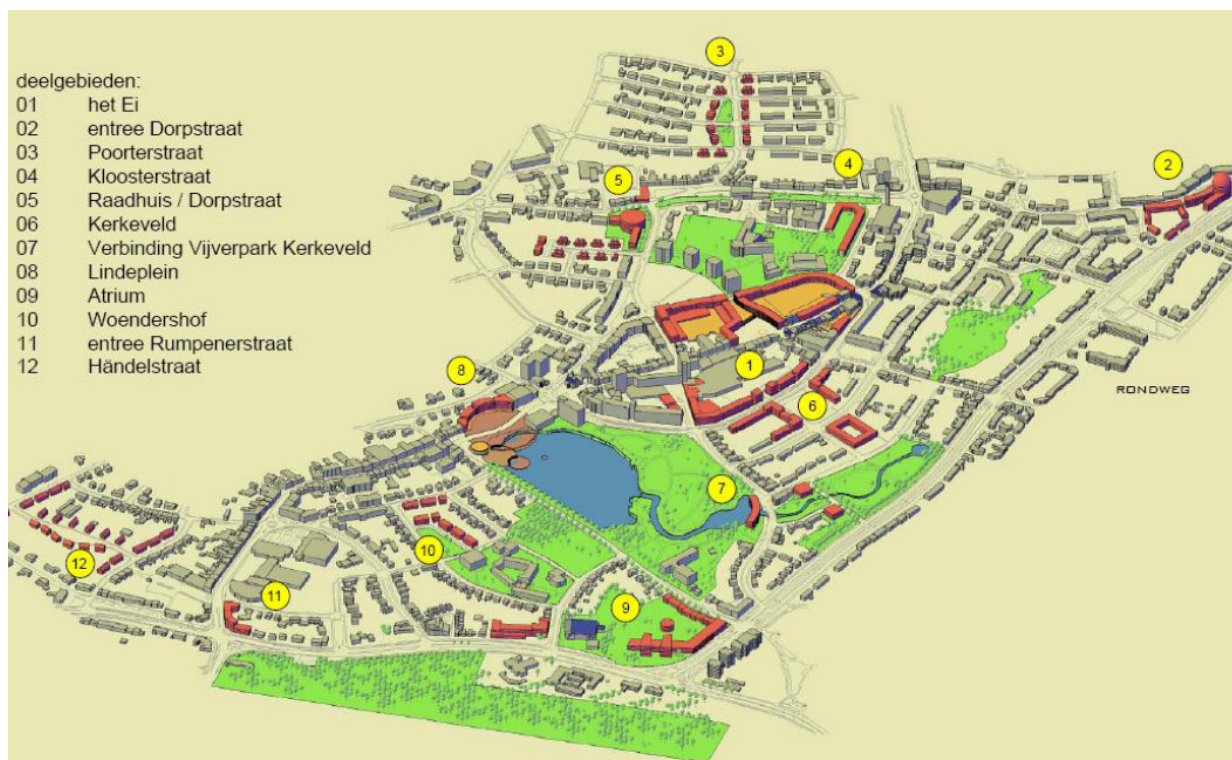
In het masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. De ontwikkelingen neergelegd in het masterplan zijn doorvertaald in het bestemmingsplan Centrum.

4 Ontwikkelingen in het plangebied

4.1 Inleiding

In het masterplan Brunssum Centrum is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie neergelegd voor het centrum van Brunssum. Doel is door middel van herstructurering en herontwikkeling van het centrum te komen tot een opwaardering van het centrum, een zogenaamd „Bruisend Brunssum”, waarbij de functies wonen, winkelen, onderwijs en zorg hand in hand gaan.

In het masterplan zijn voor 12 deelgebieden ontwikkelingen opgenomen. Eén van deze gebieden is het gebied Woendershof, waar de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd.



Figuur 4.1 masterplan Brunssum Centrum

4.2 Wijzigingsgebieden

De gebieden die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als wijzigingsgebieden, zijn gebieden waar op de middellange termijn ontwikkelingen zijn voorzien. Gebied 10 uit het masterplan, dat overeenkomt met uitwerkingsgebied 6 uit het bestemmingsplan, is aangewezen als een wijzigingsgebied. Ter plaatse van de aanduiding wordt de mogelijkheid geboden 14 grondgebonden woningen te realiseren op de plaats waar nu de portiekflats staan. Ten aanzien van wijzigingsgebied zes uit het bestemmingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum':

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding wro-zone wijzigingsgebied - 6, de bestemmingen te wijzigen in de bestemming Tuin, Verkeer en Wonen, ten behoeve van het realiseren van grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. het maximum aantal bruto te realiseren woningen 14 bedraagt;
- b. het maximum aantal bouwlagen aan de Hoefnagelstraat bedraagt 2 met een kap;
- c. het maximum aantal bouwlagen aan de Woendershof bedraagt 3;
- d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- e. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- g. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;
- h. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Dit betekent dat in aanvulling op de wijzigingsregels de regels zoals vermeld in het bestemmingsplan Centrum voor de bestemming Wonen van toepassing zijn.

4.3 Omschrijving bouwplan

Voor het terrein aan de Woendershof (de locatie wordt ingesloten door Woendershof, Hoefnagelshof en Brimmanshof) kan een bouwplan gerealiseerd worden van grondgebonden luxe woningen.

De bestaande duplex woningen zijn gesloopt en de nieuwe woningen worden in of op korte afstand van de bestaande stedenbouwkundige rooilijnen geprojecteerd. Om de bestaande infrastructuur te handhaven en de kwaliteit van het bestaande plein (inclusief belangrijke boomgroepen) in het plan op te nemen, zijn de voorgevels van de nieuw te projecteren woningen in de gevellijn geplaatst van de gesloopte woningen. Het gevolg daarvan is, dat voor de verkaveling uitgegaan wordt van ondiepe kavels en dus een breed opgezette plattegrond voor de nieuwe woningen. Deze woningen worden aangeboden in de luxer prijsklasse en moeten om die reden ook een luxe uitstraling hebben.



Figuur 4.2: Impressie nieuwbouwplan

Voor de architectuur wordt teruggerepen op de in Brunssum veel voorkomende typologie van de mijnbouwperiode. In die tijd werden veel woningen ontworpen voor medewerkers van de mijnzetel en ook vaak door de bedrijfsarchitect die ook voor de gebouwen van het bedrijf vaak de "huisarchitect" was. In de in Brunssum voorkomende woningbouw uit die periode is de tijdgeest vaak goed af te lezen. In positieve zin waren de ambachtelijke detailleringen beeldbepalend en herkenbaar.

Voor het onderhavige bouwplan is uitgegaan van dit thema. Woningen van een rijke uitstraling in een lommerrijke omgeving, van ruime opzet en met aandacht voor de details van dakgoten, gootlijsten erkers en entreepartijen. Door toepassing van afwijkende metselwerkbelijningen wordt een samenhangende architectuur voor het hele bouwplan beoogd. De uitbouwen, dakkapellen en aansluiting van de bijgebouwen moeten een doorgaande en verfijnde aandacht voor de ambachtelijke details uitstralen. In de stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van geschakelde woningen (twee onder een kap) en vrijstaand geschakelde woningen. Omdat vooral de vrijstaand geschakelde woningen de beoogde doelstelling (luxe uitstraling van wonen aan het groen) tot uitdrukking brengen is vooral aan de staartwand van de Woendershof vooral van dit woningtype uitgegaan. De overgang naar de Brimmanshof en de Hoefnagelshof is uitgevoerd met de reeds genoemde tweeblokken om in het bouwplan voldoende differentiatie te krijgen

Voor de materialisatie wordt uit gegaan van streekeigen materialen in ook weer ambachtelijke detailleringen.

De gevels worden uitgevoerd in rood-bruine gevelklinkers zoals we die ook in veel woningen uit de vooroorlogse periode tegenkomen (de periode waarin de mijnzetel veel woningen liet ontwerpen voor de eigen medewerkers uit alle lagen van de bevolking). Voor de kozijnen in de gevelopeningen wordt uitgegaan van houten puin en draaiende delen in neutraal wit en gebroken witte kleurstelling. Ook de dakranden en boeiboorden van erkers en dakkapellen worden in geschilderd houten materialen uitgevoerd in kleurharmonie met de kozijnen. Voor de dakafdekking wordt uitgegaan van gebakken materiaal.

Schoorstenen en metselwerkprofileringen moeten de uitstraling completeren.

4.4 **Bouwplan in relatie tot wijzigingsregels en bestemmingsplanregels**

Geconstateerd wordt dat het voorgenomen bouwplan past binnen de wijzigingsregels. Het bouwplan past binnen de overige wijzigingsregels alsmede binnen de regels van de betreffende bestemmingen in het bestemmingsplan. Op de gronden zijn de regels van de bestemming Wonen van toepassing.

Figuur 4.3 Weergave plankaart wijzigingsplan





Figuur 4.2: Wijzigingsgebieden

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De bestaande wegenstructuur in Brunssum verandert niet als gevolg van het voorgenomen woningbouwplan. Het plan leidt niet tot veranderingen aan de infrastructuur.

4.5.2 Parkeren

Er wordt naar gestreefd dat het parkeren bij de te realiseren nieuwe woningen zoveel mogelijk op eigen terrein afgewikkeld wordt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de in dit bestemmingsplan meegenomen ontwikkelingen (SAB Arnhem B.V.). In alle deelgebieden worden woningen, gevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder, gerealiseerd.

In de onderstaande tabel is weergegeven voor welke locaties de bepaling van geluidsbelastingen noodzakelijk is en welke wegen in dat kader relevant zijn.

Straat	Ontwikkelingen waarvoor aanvullend akoestisch onderzoek nodig is											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	
Dorpstraat		X			X							
Ir. op den Kampstraat	X							X				
Karel Doormanstraat												
Kennedylaan			X									
Kerkstraat	X											
Koutenveld	X											
Lindeplein	X							X				
Lindestraat												
Pastoor Savelbergstraat	X											
Poorterstraat												
Prins Hendrikstraat		X					X		X			
Raadhuisstraat	X				X							
Rimbürgerstraat									X			
Rumpenerstraat												
Tolenhof												
Vijverlaan								X	X			
Wilhelminalaan	X											

Figuur 14: Overzicht voor welke locaties de bepaling van geluidsbelastingen noodzakelijk is.

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen zijn niet aanwezig. De gemeente Brunssum heeft een verkeersmodel voor de kern van Brunssum. Alle wegen in het verkeersmodel, behalve rustige wegen (lagere verkeersintensiteit dan 1.000 mvt/e) met een 30 km/uur regime, zijn betrokken in het akoestisch onderzoek. Voor de locatie Woendershof is bepaald dat de afstand van het plangebied ten opzichte van de onderzochte geluidsbronnen, dermate groot is, dat er geen sprake kan zijn van geluidhinder als gevolg van deze wegen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen bouwontwikkeling niet belemmerd wordt door geluidhinder.

5.1.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk tenzij vaststaat dat een project Niet in Betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM (die beide onderdeel uitmaken van de Wet luchtkwaliteit) geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Vast staat dat

het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die invloed hebben op de concentratie van fijn stof of stikstofdepositie. Vastgesteld kan daarom worden dat het project aan de Woendershof op grond van de Regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden.

5.1.3 Bodem

De bestemming van de locatie wordt niet gewijzigd. Uitgangspunt is derhalve dat de locatie geschikt is voor het huidige gebruik, zijnde wonen. De woningen ter plaatse zijn gesloopt. Voor de sloop van de woningen zijn deze gecontroleerd op asbest en gesaneerd. Conform NEN2290 is het werk vrijgegeven voor de sloop.

In het kader van de bouwverordening zal bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden overlegd waarbij wordt aangetoond dat niet op verontreinigde grond wordt gebouwd.

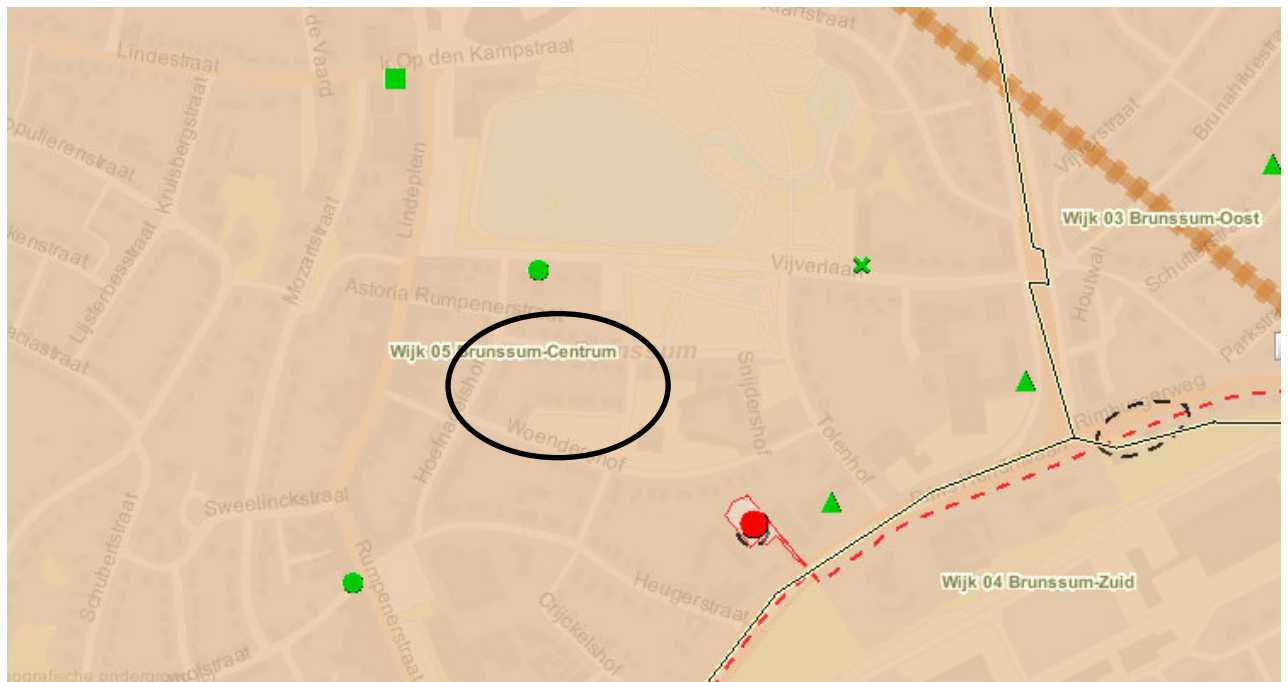
5.1.4 Bedrijven milieuzonering

In het plangebied komen geen milieuvergunningsplichtige bedrijven voor. Wel komen er in de omgeving van het plangebied meerdere bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit voor. Het betreft dan supermarkten, warenhuizen, drogisterijen, cafés, restaurants, scouting, cafetaria's, hotels, etc. Voor het plangebied kan gesteld worden dat de directe omgeving uitsluitend bestaat uit woonbebouwing. Doordat de toegestane functies ook bij de aard van het plangebied passen en het voorgenomen bouwplan in een woongebied ligt is van belemmeringen als gevolg van bedrijven en milieuzonering hier geen sprake.

5.1.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De navolgende figuur geeft een uitsnede uit de provinciale risicokaart weer.



Figuur 18 Provinciale risicokaart Limburg

Op deze figuur is te zien dat zich in het centrum van Brunssum enkele risicovolle inrichtingen en een gasleiding bevinden (rood). Daarnaast loopt dwars door Brunssum een breuklijn. (Bruin) Deze lijn geeft aan dat er risico bestaat op het voorkomen van een aardbeving. Kwetsbare inrichtingen, zoals scholen en verzorgingscentra, zijn in groen aangegeven. In de navolgende paragraaf worden de verschillende onderdelen van het aspect externe veiligheid in relatie tot het plangebied beschreven.

5.1.5.1 Externe veiligheid en inrichtingen

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft onder meer tot doel om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent onder andere dat bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen gewaarborgd moet zijn (voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie). Risiconormen zijn in het Bevi vertaald naar zogenaamde grens- en richtwaarden. Een grenswaarde geeft het risico aan dat op het gegeven tijdstip moet zijn bereikt en een richtwaarde geeft het risico aan dat zoveel mogelijk moet zijn bereikt.

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1, van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor specifieke situaties standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting).

Een belangrijk te beschouwen aspect hierbij is de verantwoording van het groepsrisico. Op welke wijze een dergelijke verantwoording moet plaatsvinden is uitgebreid beschreven in het concept "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, november 2007)".

Situatie ter plaatse

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Bevi van toepassing is. Ook buiten het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen gelegen die zich met hindercontouren uitstrekken over het plangebied. Wel is het zwembad aan het Koutenveld zichtbaar op de provinciale risicokaart, in verband met de opslag van chloor. Voor opslag van chloorbleekloog en zwavelzuur in bovengrondse tanks wordt in de Leidraad Risico Inventarisatie (VROM) een toetsingafstand van 65 meter aangehouden. De 1% letaliteitgrens ligt rond de 105 meter. Buiten deze grens zullen bij een ongeval met een gevaarlijke, toxische stoffen in het algemeen geen dodelijke slachtoffers meer vallen. De schadeafstand ligt op circa 1500 meter. Binnen deze grens kan een mogelijke ontploffing schade aanrichten. Een dergelijke inrichting betreft echter geen Bevi-inrichting. Daarnaast is door de Gasunie aangegeven dat zich een gasontvangststation in het Masterplan gebied bevindt. Ten behoeve van dit ontvangststation is een veiligheidszone - gas opgenomen waarbinnen geen kwetsbare objecten opgericht mogen worden.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het voorgenomen bouwplan geen risico's oplevert op het gebied van externe veiligheid.

5.1.5.2 Externe veiligheid en transport

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire uit 1984.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1500 m² bvo) is dit een richtwaarde.

De circulaire hanteert voor de begrippen kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object dezelfde definitie als het Bevi. Dat wil zeggen dat ook op grond van de circulaire er geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object en dat feitelijk toetsing met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet hoeft plaats te vinden.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Situatie ter plaatse

Nabij het plangebied is geen waterweg of spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

In brunssum is geen route aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op dit moment mogen dus geen transporten door Brunssum plaats vinden. Indien gevaarlijke stoffen in Brunssum moeten worden afgeleverd of opgehaald, dan moet dat in de bebouwde kom langs de kortst mogelijke route gebeuren. Dit kan dan incidenteel voorkomen op de op enige afstand van het bouwplan gelegen Prins Hendriklaan. In het kader van onderhavig bouwplan kan dit echter buiten beschouwing gelaten worden gezien de geringe frequentie van het transport.

5.1.5.3 Externe veiligheid en buisleidingen

Toetsingskader

VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden.

Situatie ter plaatse

Binnen het Masterplangebied is een nutsvoorziening van de Gasunie aanwezig. Voor de nutsvoorziening (Prins Hendriklaan 388) geldt een plaatsgebonden risicocontour van 15 m. Binnen deze zone mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen opgericht worden. De afstand tot het plangebied is ca. 150 meter. De nutsvoorziening levert derhalve geen problemen op voor het bouwplan.

Zuidelijk van het Masterplangebied langs de Prins Hendriklaan/Karel Doormanstraat is een gas-transportleiding gelegen. Daarnaast zijn nog enkele gasleidingen van kleinere omvang nabij het plangebied gelegen. Deze hebben geen invloed op het te ontwikkelen bouwplan.

Op 1 januari 2011 treedt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Inwerking-treding van dit besluit leidt niet tot een andere conclusie aangaande de risico's voor het bouwplan.

5.1.6 Overige milieuzoneringen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse straalpaden van defensie aanwezig.

De ligging van de straalpaden zijn met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum".

Net buiten het plangebied is een invliegfunnel van de AWACS-basis Geilenkirchen gelegen.

Deze invliegfunnel is als signaalfunctie aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum. Het gebied van de invliegfunnel levert beperkingen op voor bouwwerken met een hoogte van meer dan 180 meter. Aangezien met het voorgenomen bouwplan geen bouwwerken van een dusdanige hoogte gewenst zijn en het bestemmingsplan Centrum hier ook geen ruimte aan biedt, zijn er geen belemmeringen als gevolg van de invliegfunnel. Er zijn geen radarverstoringsgebieden gelegen in het plangebied.

5.2 Water

5.2.1 Beleid waterschap

Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 (2003)

Het Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 is een beleidsstuk van het waterschap Roer en Overmaas. Het plan is op 15 maart 2004 vastgesteld. In het waterbeheersplan legt het waterschap de beleidsvoornemens vast inzake het uit te voeren beleid, beheer en de gewenste

maatregelen op het gebied van de waterhuishouding in het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft twee hoofdtaken: beheerder van het watersysteem en de waterkeringszorg. De zorg voor het watersysteem geldt voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Daarnaast is het waterschap tevens verantwoordelijk voor het transporteren en zuiveren van afvalwater vanuit het gemeentelijk rioolstelsel naar en in de rioolwaterzuiveringsinstallaties (afvalwaterketen).

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

1. Het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast.
2. De watersysteembenadering, de natuurlijke en samenhangende kringloop tus-sen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren.
3. De waterketenbenadering, de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water.
4. Voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren.
5. Voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.
6. Ruimte voor water waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht.
7. Water wordt als mede-ordenend principe in ruimtelijke plannen meegenomen (incl. de W-tertoets).
8. Duurzaam stedelijk waterbeheer.
9. Niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd; zelf verantwoordelijkheid nemen en ande-ren aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Als uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn water, WB21 en het POL zijn door het waterschap Roer en Overmaas en de provincie stroomgebiedsvisies opgesteld. In de stroomgebiedsvisies is een beschrijving gegeven van de gewenste waterhuishoudkundige ontwikkelingen (na te streven grondwaterstanden, beekinrichting, waterkwaliteit en retentie). In het waterbeheersplan worden de voorstellen van de stroomgebiedsvisies verder uitgewerkt en krijgen ze bestuurlijk draagvlak.

5.2.2 Vooroverleg waterschap in het kader van het Masterplan

Op 1 juli 2008 is door de gemeente Brunssum overleg gevoerd met Waterschap Roer en Overmaas. Overeengekomen is dat bij de uitvoering van de ontwikkelingen van het masterplan zowel de kwaliteitstrits als de kwantiteitstrits gehanteerd wordt. Daarnaast heeft het waterschap een voorkeur voor bovengrondse regenwaterberging boven ondergrondse. Tevens wordt geadviseerd om de mogelijkheid van berging op platte daken te onderzoeken voor dicht bebouwde gebieden.

Regenwaterbergingen dienen gedimensioneerd te worden op een regenbui met een gemiddeld voorkomen van 1x per 25 jaar ($T = 25$ met een neerslaghoeveelheid van 31 mm in 45 min.). Er zal een doorkijk gemaakt dienen te worden naar 1x per 100 jaar ($T = 100$ met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 min.).

De bergingsvoorzieningen dienen binnen 24 uur weer leeg te zijn. Verhardingen dienen zodanig aangelegd te worden dat ze niet afwateren richting bebouwing en de bouwpeilen zodanig bepaald dat bij hevige regenval (water op straat situaties) het water niet de bouwwerken in kan stromen. Regenwater dat geïnfiltreerd wordt in de bodem of via een bergingsvoorziening naar oppervlaktewater wordt gebracht dient niet in contact te komen met uitlogbare bouwmaterialen. In dergelijke gebieden dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-milieubelastende gladheidbestrijding en niet-chemische onkruidbestrijding. De regenwatervoorzieningen komen in eigendom van de gemeente evenals het beheer en onderhoud, tenzij anders wordt vermeld in de nadere omschrijving.

Per deelgebied is tijdens het vooroverleg bekeken hoe op een doelmatige manier het afval- en hemelwater verwerkt kunnen worden. Met het waterschap is afgesproken dat op het moment dat uitwerking gegeven wordt aan de ontwikkelingen waarvoor wijzigingsregels opgenomen zijn in het bestemmingsplan Centrum, worden deze ontwikkelingen ter toetsing aan het waterschap voorgelegd.

5.3 Ecologie

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Centrum is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (SAB Arnhem B.V. juli 2009). De quick scan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Onderstaand zijn de conclusies uit de quick scan ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij het bestemmingsplan "Centrum".

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Brunssum ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van bijna 1500 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als on-derdeel van de EHS ligt op een afstand van ruim 650 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plan-gebied en de genoemde natuurgebieden, negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op de locatie van het voorgenomen bouwplan aan het Woendershof niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkeling kan biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de sloop, grondbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Bij de sloop van de bebouwing, zoals hier is voorgenomen zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

De quick scan flora en fauna, op basis van een eenmalig veldbezoek, heeft aangetoond dat het merendeel van de bebouwing mogelijk geschikt is als vaste rust- of verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten vleermuizen. Hierdoor dient een nader onderzoek te worden opgestart naar vleermuizen alle soorten (tabel 3; bijlage IV van de Habitatrichtlijn; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: 15 mei tot 15 september.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zou-

den leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Voor de locatie Woensershof is een locatiespecifieke quickscan uitgevoerd (Faunaconsult, 2010). Uit deze quickscan blijkt dat er enkele algemeen beschermde vogelsoorten aanwezig zijn rondom de bebouwing en dat er vleermuizen aanwezig zijn. Vaste rust- of verblijfplaatsen zijn hoogstwaarschijnlijk afwezig. Voor wat betreft de aanwezigheid van algemeen beschermde vogelsoorten volstaat het om de te rooien beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Hetzelfde geldt voor de sloop van de dicht bij de plantsoenen van Woensershof 1 t/m 23 en 37 t/m 47 gelegen gebouwen. Vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van nesten van heggemus en merel hier, dienen de aanwezige gebouwen buiten het broedseizoen te worden gesloopt.

De boom met het bewoonde eksternest wordt pas na de broedtijd van de ekster verwijderd, dus buiten de periode 15 maart – 15 juli. Hierdoor is schade aan bewoonde nesten, eieren of jongen van de ekster uitgesloten. Doordat de rij grote lindes (circa 20 meter hoog) aan de Woensershof blijven staan, is er voor de ekster voldoende alternatieve nestgelegenheid voorhanden.

Conclusie

Op basis van de quickscan voor het Masterplangebied en voor de specifieke locatie Woensershof, kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ingreep geen schade veroorzaakt aan de aanwezige soorten. Wel dient met het plannen van de werkzaamheden er rekening mee te worden gehouden, dat deze werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

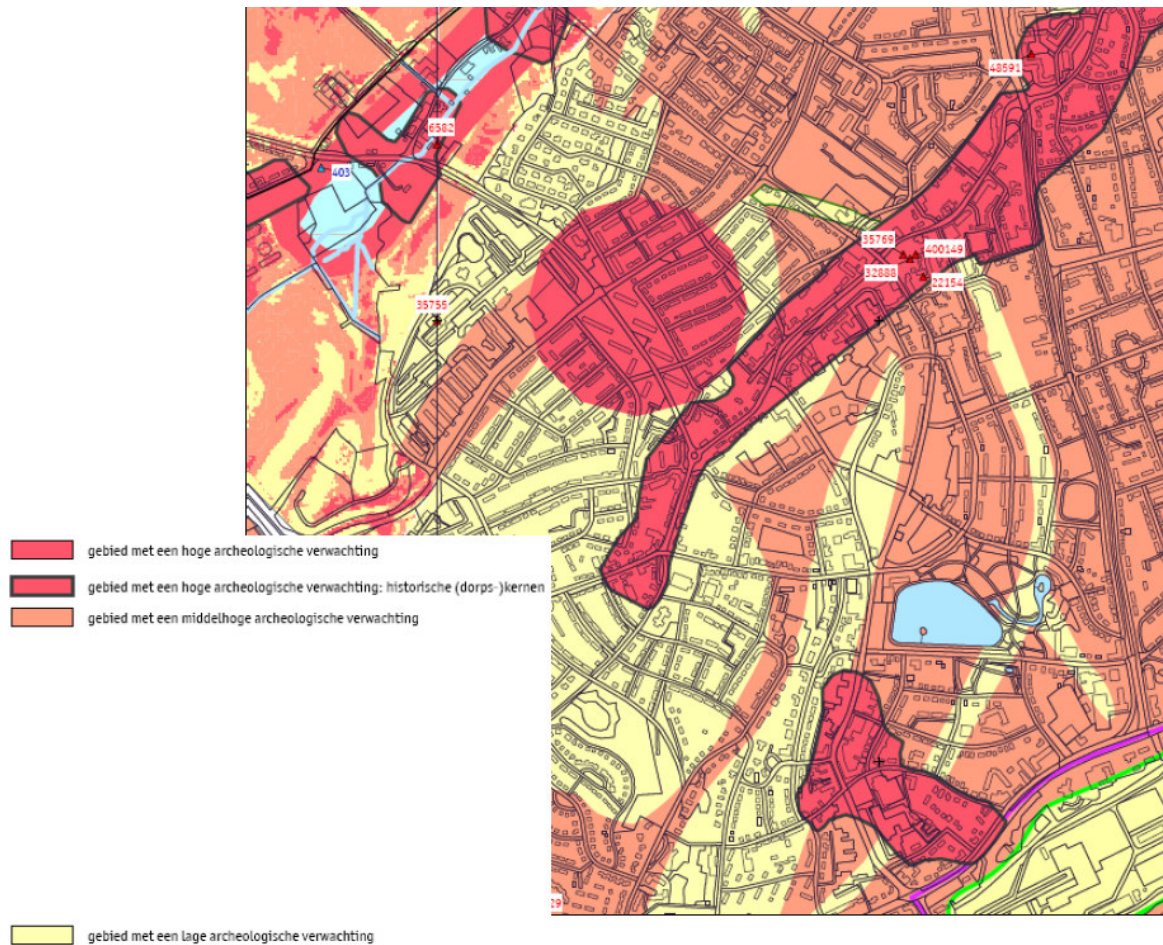
5.4.1 Cultuurhistorie

Het voorgenomen bouwplan is niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het bij besluit van 21 januari 2009 aangewezen beschermde dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum. Tevens zijn in het plangebied van het voorgenomen bouwplan geen monumenten aanwezig. Dit betekent dat er in het kader van cultuurhistorie geen belemmeringen zijn verbonden aan het tot stand komen van het voorgenomen bouwplan.

5.4.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden opgegraven, uit de bodem gehaald en ergens anders bewaard worden. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren.

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Limburg naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. Voor ruimtelijke plannen zijn kaarten beschikbaar waarop de indicatieve archeologische waarden staan aangegeven. Indien er een indicatie is dat het gebied een archeologisch waarde heeft, dient er bij grondverstorende ontwikkelingen altijd een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 18: archeologische verwachtingswaarden

Gezien het feit dat voorgenomen bouwplan is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, is ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum een archeologisch vooronderzoek in de vorm van indicatieve boringen en een bureauonderzoek uitgevoerd door ADC Archeoprojecten. In het onderzoeksgebied zijn in twee boringen aanwijzingen aangetroffen van de aanwezigheid van een Bt-horizont. In beide boringen is echter de aangetroffen laag te dun en is een hoeveelheid grond boven de betreffende laag verwijderd. Hoeveel van de bovengrond is verwijderd, is op basis van dit onderzoek niet te bepalen, maar vermoed wordt, dat het gaat om meer dan 0,5 meter. In de overige boringen zijn vaaggronden aangetroffen, zoals op basis van het bureauonderzoek naar aanleiding van de ligging op een helling of in een droog dal werd verwacht. Hierin zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

De ontwikkeling van dit plan vindt plaats op de locatie waar de duplex woningen hebben gestaan. Bij het slopen van deze woningen is de grond verstoord. De nieuwe woningen komen op deze verstoorde grond, zodat geconcludeerd kan worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan dus worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het voorgenomen bouwplan. De aanduiding voor de archeologische dubbelbestemming wordt derhalve met dit wijzigingsplan niet gecontinueerd. Het is echter noot volledig uit te sluiten dat nog archeologische resten voorkomen. Indien tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan zal dit overeenkomstig artikel 53 van de Monumentenwet 1988 gemeld worden bij het bevoegd gezag.

5.5 Energie

Om een goed beeld te krijgen van welke mogelijkheden er bestaan om het centrum van Brunssum vanuit energetisch oogpunt duurzaam te ontwikkelen, is door Ecofys een Energievisie opgesteld. Hierbij is in nauw overleg met de gemeente Brunssum en Weller gekeken naar de kansen voor duurzame energie en energiebesparing. Daarbij is gekeken naar energieprestatie (EPC en CO₂ emissie), maar ook naar (meer)investeringskosten, exploitatievoordeel en de consequenties voor betrokken partijen en eindgebruikers.

Uit deze energievisie kwam naar voren dat de toepassing van goede gebouwgebonden maatregelen (isolatie en ventilatie) een direct gunstig effect heeft op de energiebehoefte en het comfort van het vastgoed en daarmee op de energiekosten van de gebruikers/bewoners. Bovendien kennen gebouwgebonden maatregelen geen (of slechts beperkte) herinvesteringen, waardoor de aanvangsinvestering gedurende de gehele levensduur van het vastgoed rendement oplevert.

Vervolgens is duidelijk geworden dat er goede kansen zijn voor een collectieve houtketel. De terugverdientijden bij het systeem zijn het gunstigste en de investeringskosten duidelijk lager dan bij een warmte-/koudeopslag systeem (WKO). De technische, organisatorische en financiële mogelijkheden van het gebruik van lokale brandstoffen moet in overleg met de gemeente nog verder besproken worden. Een warmte-/koudeopslag systeem (WKO) in combinatie met warmtepompen heeft echter wel een groot voordeel dat de andere concepten niet hebben: met dit energiesysteem kan naast duurzame warmte (ruimteverwarming en warm tapwater) als ook duurzame koeling worden geleverd. Met name de levering van koude levert een extra comfort aan woningen.

Het bestemmingsplan Centrum is het planologisch-juridisch kader weergegeven voor de ontwikkelingen zoals neergelegd in het Masterplan. Bij de ontwikkeling van de diverse deelgebieden, dient een implementatie gegeven worden aan de opgestelde energievisie.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

Het Masterplan Centrum geldt als grondslag of uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Centrum". Dit geldt eveneens voor de financiële paragraaf. Bij de ontwikkeling van het Masterplan is tevens een exploitatieopzet vastgesteld.

Tijdens bestuurlijk overleg in maart 2008 hebben Provincie Limburg, Regio Parkstad Limburg en gemeentes afspraken gemaakt over de Limburgse Wijkenaanpak in Parkstad als uitwerking van de provinciale programmalijnen "Investeren in steden en dorpen" en "Investeren in mensen". Op regionaal niveau behoort de Wijkenaanpak tot de "Stedelijke herstructurering" en daarmee tot de top-5 van de Strategische Agenda Parkstad Limburg 2007 - 2011. Regio, gemeentes en corporaties hebben daarop vijf wijken, alle gekenmerkt door een majeure integrale opgave, geselecteerd en op 3 juni 2008 bij de Provincie Limburg ingediend. Het masterplan Centrum vormt één van de geselecteerde pilotprojecten.

Op grond van bovenstaande wordt verwacht dat ten behoeve van de uitvoering van het Masterplan subsidies zullen worden verkregen. Een gewijzigde fasering of prioritering van het plan behoort eventueel ook tot de mogelijkheden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum is geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeente is van mening dat dit niet noodzakelijk is, aangezien volgens artikel 6.12, tweede lid Wro geen exploitatieplan dient te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente of van de woningvereniging/projectontwikkelaar, met wie ook een raamovereenkomst over de grondexploitatie is afgesloten. Ten aanzien van de gronden die nog niet in eigendom zijn verworven, is de Wvg gevestigd. De gemeente zal in eerste instantie trachten om deze via minnelijke verwerving in eigendom te verkrijgen. Indien dit niet lukt, dan is de gemeente nog altijd in staat om deze gronden binnen afzienbare termijn te verwerven door middel van de onteigeningsprocedure.

5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.7.1 Maatschappelijk overleg

Tijdens het opstellen van het Masterplan Brunssum Centrum, dat de kaders vormt voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan Centrum zijn mogelijk gemaakt zijn op diverse momenten burgers en vertegenwoordigers van diverse belangengroepen, maatschappelijke instellingen en bedrijven geïnformeerd over en betrokken geweest bij de ontwikkeling van de plannen.

5.7.2 Wijzigingsregels

Voor het nemen van een besluit tot het wijzigen van een bestemmingsplan conform de in het bestemmingsplan genoemde wijzigingsbevoegdheid is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving dient tevens langs elektronische weg plaats te vinden. Eerst is het ontwerpbesluit, met de overige relevante stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na terinzagelegging is het ontwerpbesluit door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 8 februari 2010. Na vaststelling kan bij de gemeenteraad bezwaar worden gemaakt tegen het besluit. Het besluit tot vaststelling van de wijziging treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

5.7.3 Beroep

Na bekendmaking van het besluit is kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd.